



ACUERDO QUE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MAICAO

ACUERDO NUMERO 024 DE 23 NOVIEMBRE DE 2002

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MAICAO.
(2002 - 2010)**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE MAICAO, en uso de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas por el artículo 313 numerales 1, 2, 7, 9, 10 de la Constitución Política, artículos 41 y siguientes de la Ley 152 de 1994, artículos 32 y ss. de la Ley 136 de 1994, artículo 25, de la Ley 388 de 1997, y Decreto Reglamentario 879 de 1998,

ACUERDA

TÍTULO I. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MAICAO

ADOPCIÓN - APROBACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

ARTICULO 1. ADOPCION. Se adopta el presente Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Maicao, como instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, y los procesos de planificación para el período comprendido entre los años 2002 al 2010.

ARTICULO 2. DEFINICIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO. El Ordenamiento del Territorio de Maicao, como proceso social, comprende un conjunto de



acciones político administrativas y de planificación física concertadas y coherentes, emprendidas por el municipio para disponer de instrumentos eficaces de orientación del desarrollo en el territorio bajo su jurisdicción y la regulación de la utilización, ocupación, y transformación del espacio físico.

El Plan de Ordenamiento Territorial que se adopta mediante este Acuerdo se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio municipal y la utilización del suelo, dándole a la planificación económica y social su dimensión territorial.

El Ordenamiento del Territorio, se acoge a las estrategias contempladas en el Plan de desarrollo del municipio, en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Parágrafo. Para todos los efectos el desarrollo se expresa en la calidad de vida de las comunidades, en las posibilidades de acceso a los servicios, en el goce de iguales oportunidades, en la eficacia de la acción, en el libre ejercicio de los derechos ciudadanos, en la tranquila, segura y justa convivencia social. Este horizonte se alcanza sólo a condición de la intervención permanente de la sociedad civil en su formación, consolidación y desarrollo.

Una política de desarrollo se apoya así en actividades de gestión tendientes a fortalecer las condiciones económicas, políticas, culturales, sociales, ecosistémicas, tecnológicas y de ordenamiento territorial que tengan efectos positivos a corto, mediano y largo plazo.

ARTÍCULO 3. APROBACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE DEL PLAN. Se aprueba en toda su extensión el Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial de Maicao el cual contiene el desarrollo, la descripción y la aplicación de los distintos procesos técnicos empleados para la formulación del Plan, constituyéndose en parte integrante del mismo.

ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE SUS COMPONENTES

1. El contenido estructural del Plan de Ordenamiento Territorial, tendrá una vigencia de largo plazo, y que para este efecto se entenderá como mínimo tres (3) períodos constitucionales de la Administración Municipal a culminar el 31 de Diciembre del año 2010.



2. En cuanto al contenido urbano de mediano plazo, tendrá una vigencia mínima de dos (2) períodos constitucionales de la Administración Municipal período que termina el 31 de diciembre del año 2006.
3. El contenido urbano y los programas de ejecución que tienen una vigencia de corto plazo, rigen para el período constitucional de la actual Administración.

Parágrafo. En todo caso las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento para su aprobación, de acuerdo con los lineamientos estipulados en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 5. REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SUS COMPONENTES Y CONTENIDOS. Cuando las condiciones físicas, económicas y sociales o legales, amerite la revisión y ajuste del Plan, la Administración Municipal, procederá a dar cumplimiento de lo ordenado en los Artículos 25 y 28 numeral 3º de la Ley 388 de 1997.

Durante este trámite de revisión, seguirán vigentes los componentes y contenidos anteriores.

ARTÍCULO 6. ETAPA DE EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO. La etapa de Evaluación y Seguimiento del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Maicao se desarrollará de manera permanente a partir de la vigencia del Plan, por todas las partes interesadas y en especial con la participación del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial del Municipio, constituido como instancia asesora de la Administración Municipal en materia de ordenamiento territorial en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo No. 29 de la Ley 388 de 1997.



TITULO II DE LOS OBJETIVOS, PRINCIPIOS, COMPONENTES, POLITICAS Y ESTRATEGIAS

ARTICULO 7. OBJETIVOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

OBJETIVO GENERAL:

Ordenar el territorio de forma integral y armónica con sus diferentes atributos y dimensiones, buscando la complementariedad entre las dinámicas territoriales y poblacionales, en correspondencia con el pacto colectivo ciudadano, a través del ejercicio prospectivo y de planificación sectorial articulándose al plan de desarrollo y que permita elevar los niveles de vida y de gobernabilidad del municipio de Maicao.

Para lo anterior se tendrá en cuenta las relaciones intermunicipales, y regionales, las condiciones de diversidad étnica y cultural, así como la utilización óptima de los recursos naturales, económicos y humanos, para el logro de una mejor calidad de vida.

OBJETIVOS ESPECIFICOS:

1o. Fortalecer el proceso de descentralización municipal y local.

2º. Implementar en términos ágiles y modernos la gestión político-administrativa del territorio y sus gentes.

3o. Establecer parámetros para la formulación de planes parciales y unidades de actuación urbanística que permitan desarrollar la dimensión territorial del municipio en el marco de las políticas y principios del POT y que posibilite hacer los ajustes permanentes al Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 8. PRINCIPIOS. El Ordenamiento del Territorio municipal, se fundamenta en los siguientes principios:

1- LA FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD

Postulado básico constitucional que determina que la propiedad cumple una función social que implica obligaciones y como tal, y le es inherente una función ecológica.



2- LA PREVALENCIA DEL INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR

Postulado rector que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no podrán ser desconocidos, ni vulnerados por leyes posteriores.

No obstante cuando de la aplicación de una norma urbanística expedida por motivos de utilidad pública o interés general o social, resulten en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o general.

3- LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS.

En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas e instrumentos de planificación que lo desarrollen establecerán mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento territorial entre los respectivos afectados.

ARTICULO 9. COMPONENTES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO: El Plan de Ordenamiento Territorial está conformado por tres componentes:

1. **COMPONENTE GENERAL**, constituido por los objetivos, estrategias, y contenidos estructurales de largo plazo.
2. **COMPONENTE URBANO**, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.
3. **COMPONENTE RURAL**, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo rural.

ARTICULO 10. POLITICAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

1ª. POLITICA AMBIENTAL: Se orienta hacia la búsqueda de un desarrollo sostenible entre lo cultural y lo natural, en que la educación, la participación ciudadana y la convivencia pacífica incluyan el respeto a la biodiversidad y a la sostenibilidad.

2ª. POLITICA PARA EL USO DEL SUELO: Está orientada a delimitar, manejar, conservar y preservar los suelos urbanos, de expansión, rurales, suburbanos y de protección según sus aptitudes y clasificaciones, dentro de la vocación de desarrollo de Maicao.

3ª. POLITICA PARA EL ESPACIO PUBLICO Y EL EQUIPAMIENTO COLECTIVO: Está orientada a racionalizar y armonizar las relaciones entre los ciudadanos y su



territorio, consolidando la red de parques, equipamientos y espacios; bajo el criterio de ciudad limpia y ordenada, en armonía con su patrimonio cultural y natural, para humanizar el municipio.

4ª. POLITICA PARA LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO URBANO Y RURAL DEL MUNICIPIO: Está orientada a racionalizar el uso y ocupación del espacio, con el desarrollo de programas de vivienda social y de mejoramiento integral, complementando el desarrollo urbano de la ciudad, respetando el paisaje que le es propio e identifica al municipio, mitigando las posibilidades de riesgo y amenaza, con el objetivo de armonizar sus condiciones físicas y naturales.

5ª. POLITICA PARA EL SISTEMA VIAL, DE TRANSPORTE Y TRÁNSITO: Está orientada a estructurar un sistema vial ágil, armónico y moderno, que conecte integral y fluidamente el municipio y sus áreas pobladas, que racionalice el transporte, respete al peatón y lo caracterice como un municipio eficiente en calidad y servicio.

6ª. POLITICA PARA LOS SERVICIOS PUBLICOS: Está orientada hacia la modernización de los servicios, aumentando los niveles de suministro en cantidad y por sobre todo en calidad, mejorando la gestión institucional; para contribuir a elevar la calidad de vida de los habitantes de Maicao que facilite la productividad y la competitividad del municipio.

ARTICULO 11. ESTRATEGIAS DE LARGO PLAZO PARA EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

1. Adopción de un nuevo Patrón de Ordenamiento Territorial para el municipio, estableciéndose los elementos físicos naturales como ordenadores ambientales.
2. Democratización de la dimensión territorial del municipio.
3. Humanización del municipio, tanto en los espacios urbanos como en rurales.
4. Aplicación de criterios ambientales para los procesos de ocupación, aprovechamiento, manejo del suelo y los recursos naturales.
5. Implementación sistemática de la planificación territorial.
6. Articulación de la planeación socio-económica con los procesos de ordenación del territorio.
7. Orientación, restricción, estructuración y definición del desarrollo de usos urbanos, de expansión, rurales, suburbanos y de protección.



8. Consolidación y creación de ejes viales principales que garanticen la comunicación municipal, subregional y regional, la fluidez vehicular y la estructuración en torno a ellos de las diversas actividades urbanas y suburbanas.
9. Implementar acciones tendientes a lograr la eficiente prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios, en los términos de la ley 142 de 1994 y sus Decretos Reglamentarios.
10. Orientación de los recursos fiscales y definición de montos y mecanismos para el otorgamiento de exenciones tributarias.

ARTICULO 12. ESTRATEGIAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO PARA EL MANEJO DE LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO

A. - AREAS URBANAS: Se establecen las siguientes estrategias:

1. Mejoramiento de la calidad ambiental de los Centros Poblados.
2. Mitigación del riesgo natural medio y alto.
3. Manejo Integral y reutilización de residuos sólidos (basuras) que trascienda la identificación de sitios para la disposición final.
4. Disminución de descargas contaminantes sobre los recursos aire y agua.
5. Implementación de modelos de ocupación del suelo urbano que disminuyan o prevengan los impactos ambientales y orienten hacia el desarrollo sostenible.
6. Incentivo para la declaración y establecimiento de áreas para la protección de la representatividad ecológica y mantenimiento de los recursos hídricos.
7. Estructuración de la Red Vial Básica.
8. Consolidación de la infraestructura para recreación, seguridad social y educación, entre otras.
9. Recuperación urbana y del espacio público en el centro de la ciudad.
10. Reconocimiento e incorporación de acciones tendientes a la construcción de los planes de vida de la población indígena asentada en el municipio.



11. Implementar acciones tendientes a lograr la eficiente prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios, en los términos de la ley 142 de 1994 y sus Decretos Reglamentarios, con especial énfasis en el sector de Agua Potable y tratamiento y disposición general de basuras.
12. Orientación de los recursos fiscales y definición de montos y mecanismos para el otorgamiento de exenciones tributarias, para acciones urbanas que ameriten este tratamiento.
13. Consolidación de la vocación comercial del municipio, articulados con las políticas y leyes de frontera vigentes.
14. Desarrollo de modelos de ocupación del suelo, que fortalezcan el modelo productivo del municipio.

B.- AREAS RURALES. Se establecen las siguientes estrategias:

1. Incorporación de criterios de sostenibilidad, orientación y localización para los sistemas productivos.
2. Fortalecimiento del Plan Agropecuario Municipal e Implementación del Sistema de Información Agropecuario.
3. Mitigación de los riesgos naturales medio y alto.
4. Implementación de modelos de ocupación del suelo rural que disminuya o prevenga los impactos ambientales y oriente así el desarrollo sostenible.
5. Mejoramiento de la situación actual de los ecosistemas y la biodiversidad, y potenciar u optimizar su aprovechamiento para que se incorpore en los procesos de desarrollo social y económico.
6. Incentivo para la declaración y establecimiento de áreas para la protección de la representatividad ecológica.
7. Revisión de la producción agrícola en las zonas de protección de recursos naturales del suelo rural.
8. Diferenciación de áreas para la urbanización campestre, zonas industriales y agroindustriales y de bienes y servicios.
9. Concertación, formulación y ejecución de Planes de Ordenamiento en cuencas hidrográficas (con especial énfasis en el río Carraipía) para el



mantenimiento y mejoramiento de disponibilidad de agua en las fuentes de abastecimiento.

10. Estructuración de la Red Vial Rural.
11. Reconocimiento e incorporación de acciones tendientes a la construcción de los planes de vida de la población indígena asentada en el municipio.
12. Implementar acciones tendientes a lograr la eficiente prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios, en los términos de la ley 142 de 1994 y sus Decretos Reglamentarios, y al igual que en el casco urbano, con énfasis en el sector de agua potable.
13. Orientación de los recursos fiscales y definición de montos y mecanismos para el otorgamiento de exenciones tributarias para acciones rurales que ameriten el beneficio.



TITULO III DE LA CLASIFICACION DEL SUELO

ARTICULO 13. CLASES DE SUELO. El Plan de Ordenamiento Territorial clasifica el suelo para el municipio en suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural. Al interior de éstas clases se establece las categorías de suburbano, y de protección.

ARTICULO 14. SUELO URBANO: Está Constituido por las áreas destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso. Habrá un suelo de protección ambiental y ecológica al interior del perímetro urbano, definido en la política de manejo del suelo del componente urbano. El suelo urbano está delimitado por las siguientes coordenadas georeferenciadas:

Partiendo del punto número **1** de coordenadas **X= 868.327, Y= 1'751.035** localizado en el sector de la salida a Riohacha al lado izquierdo de la vía y en dirección Sureste, al punto número **2** de coordenadas **X= 869.960, Y= 1'749.870**; de allí en dirección Sureste, al punto **3**, localizado en la vía que conduce a Carraipía y en el inicio de la Reserva Carraipía, de coordenadas **X= 870.340, Y= 1'749.070**; de este punto y en dirección Este, al punto número **4**, en cercanías a la urbanización Almirante Padilla, de coordenadas **X= 871.425, Y= 1'748.635**. De este punto y en dirección Este, al punto número **5** de coordenadas **X= 873.590, Y= 1'748.654**. De este punto y en dirección Este, al punto número **6**, localizado en el área del barrio Villa Inés, de coordenadas **X= 874.400, Y= 1'748.769**. De allí y en dirección Este, al punto número **7**, también en las inmediaciones de Villa Inés, de coordenadas **X= 875.245, Y= 1'749.125**. De este punto, en dirección Norte y atravesando la vía que conduce a Venezuela, al punto número **8** de coordenadas **X= 876.120, Y= 1'750.660**. Siguiendo en dirección Norte, en los alrededores del barrio Villa Amelia, al punto número **9** de coordenadas **X= 875.885, Y= 1'751.240**. De este punto y en dirección Noroeste, al punto número **10** en inmediaciones del barrio Torre de la Majayura, de coordenadas **X= 874.070, Y= 1'752.485**. En dirección general Oeste en cercanía a la Urbanización 7 de Agosto, al punto número **11** de coordenadas **X= 868.430, Y= 1'751.560**. De este punto 11 al punto número 1 de origen, encerrando un polígono de **20.81 Km² (2.081 Hectáreas)** y de **18.805** metros de perímetro.

Parágrafo 1. El área de la Cabecera Corregimental del Carraipía, está delimitada por las siguientes coordenadas georeferenciadas:
Desde el punto No. 1 ubicado en la vía que conduce a Albania, con coordenadas **X= 858.400, Y= 1'736.660** al punto 2 ubicado en las coordenadas **X= 858.640, Y=**



1'736.450. Al punto 3 ubicado en las coordenadas X= **859.040**, Y= **1'736.480**. Al punto 4 ubicado en las coordenadas X= **859.680**, Y= **1'736.930**. Al punto 5 ubicado en las coordenadas X= **859.550**, Y= **1'737.180**. Y por último al punto 6 ubicado en las coordenadas X= **858.486**, Y= **1'737.173**, para unir con el punto 1 y encierra. La longitud del perímetro es de 3.388 metros y el área es de **0.69 Km² (69.7 Hectáreas)**.

Parágrafo 2. El área de la Cabecera Corregimental del Majayura. Está delimitada por las siguientes coordenadas georeferenciadas:

Desde el punto No. 1 ubicado en la vía que conduce a Carraipía, con coordenadas X= **869.560**, Y= **1'727.340** al punto 2 ubicado en las coordenadas X= **869.647**, Y= **1'726.940**. Al punto 3 ubicado en las coordenadas X= **870.240**, Y= **1'726.760**. Al punto 4 ubicado en las coordenadas X= **870.490**, Y= **1'726.920**. Al punto 5 ubicado en las coordenadas X= **870.500**, Y= **1'727.500**. Y por último al punto 6 ubicado en las coordenadas X= **870.065**, Y= **1'727.565**, para unir con el punto 1 y encierra. La longitud del perímetro es de 2.898 metros y el área es de **0.57 Km² (57.4 Hectáreas)**.

Parágrafo 3. El área de la Cabecera Corregimental de Paraguachón. Está delimitada por las siguientes coordenadas georeferenciadas:

Desde el punto No. 1 ubicado en la vía pavimentada que conduce a Maicao, con coordenadas X= **884.360**, Y= **1'748.350** al punto 2 ubicado en las coordenadas X= **884.190**, Y= **1'748.080**. Al punto 3 ubicado en límite con la República de Venezuela, en las coordenadas X= **885.145**, Y= **1'747.725**. Al punto 4 también en el límite con Venezuela, ubicado en las coordenadas X= **885.500**, Y= **1'748.380**. Y por último al punto 5 ubicado en las coordenadas X= **884.930**, Y= **1'748.535**, para unir con el punto 1 y encierra. La longitud del perímetro es de 3.271 metros y el área es de **0.62 Km² (62.3 Hectáreas)**.

Parágrafo 4. El área de la Cabecera Corregimental del Limoncito. Está delimitada por las siguientes coordenadas georeferenciadas:

Desde el punto No. 1 ubicado en las coordenadas X= **872.200**, Y= **1'753.460** al punto 2 ubicado en las coordenadas X= **872.380**, Y= **1'753.160**. Al punto 3 ubicado en las coordenadas X= **872.730**, Y= **1'753.310**. Al punto 4 ubicado en las coordenadas X= **872.850**, Y= **1'753.610**. Y por último al punto 5 ubicado en las coordenadas X= **872.550**, Y= **1'753.660**, para unir con el punto 1 y encierra. La longitud del perímetro es de 1.761 metros y el área es de **0.19 Km² (19.3 Hectáreas)**.

Parágrafo 5. El Corregimiento de Yotojoroy está localizado en el área establecida como Resguardo Indígena de la Media y Alta Guajira, por lo tanto, el Alcalde Municipal no está facultado para adelantar la escrituración de los predios localizados en este Corregimiento. Sin embargo para efectos de ejercer el control de crecimiento urbano y adelantar labores de planificación, se determina el área y las coordenadas georeferenciadas de esta cabecera.



Desde el punto No. 1 ubicado en las coordenadas X= **872.700**, Y= **1'760.690** al punto 2 ubicado en las coordenadas X= **873.350**, Y= **1'760.470**. Al punto 3 ubicado en las coordenadas X= **873.610**, Y= **1'760.980**. Y por último al punto 4 ubicado en las coordenadas X= **872.920**, Y= **1'761.210**, para unir con el punto 1 y encierra. La longitud del perímetro es de 2.550 metros y el área es de **0.40 Km² (39.9 Hectáreas)**.

Parágrafo 6. En el corto plazo la división del territorio municipal deberá formularse en los términos de la ley 136 de 1994 o las normas que la sustituyan, teniendo en cuenta la segregación reciente del Municipio de Albania del área territorial del Municipio de Maicao.

Parágrafo 7. La administración municipal, con responsabilidad directa de la Secretaría de Planeación municipal, dispondrá de un plazo no mayor de doce (12) meses contados a partir de la sanción de este acuerdo, para hacer la respectiva demarcación de los límites de los corregimientos del Municipio y de las cabeceras corregimentales antes descritas.

ARTICULO 15. SUELO DE EXPANSION URBANA: Es el comprendido por aquella porción del territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia de mediano y largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial. El Suelo de expansión urbana en el municipio, se delimita así:

Sector 1: Área delimitada por el perímetro demarcado por las coordenadas georeferenciadas, así: Desde el punto 1 con coordenadas X= **868.327**, Y= **1'751.035**, al punto 2 localizado en coordenadas X= **869.960**, Y= **1'749.870**. De allí el punto 3 con coordenadas X= **870.340**, Y= **1'749.070**. Al punto 4 con coordenadas X= **869.305** y Y= **1'748.365**. Por último al punto 5 de coordenadas X= **867.685** y Y= **1'750.270**. y encierra al punto 1 de partida, para un perímetro de 7.645 metros y un área de 3.58 Km² (358 Hectáreas).

Sector 2: Área delimitada por el perímetro demarcado por las coordenadas georeferenciadas, así: Desde el punto 1 con coordenadas X= **870.340** y Y= **1'749.070**, al punto 2 localizado en coordenadas X= **870.960** y Y= **1'748.160**. De allí el punto 3 con coordenadas X= **871.391** y Y= **1'748.135**. Al punto 4 con coordenadas X= **872.060** y Y= **1'748.120**. De allí al punto 5 con coordenadas X= **872.640** y Y= **1'748.164**. Seguimos al punto 6 de coordenadas X= **873.256** y Y= **1'748.312**. Pasamos al punto 7 de coordenadas X= **874.400** y Y= **1'748.769**. Continuamos al punto 8 de coordenadas X= **873.590** y Y= **1'748.654**. Por último al punto 9 de coordenadas X= **871.425** y Y= **1'748.635** y encierra al punto 1 de partida, para un perímetro de 8.801 metros y un área de 1.52 Km² (152 Hectáreas).

Sector 3: Área delimitada por el perímetro demarcado por las coordenadas georeferenciadas, así: Desde el punto 1 con coordenadas X= **875.245** y Y=



1'749.125, al punto 2 localizado en coordenadas X= **876.130** y Y= **1'749.460**. De allí el punto 3 con coordenadas X= **876.120** y Y= **1'750.660**. y encierra al punto 1 de partida, para un perímetro de 3.881 metros y un área de 0.52 Km² (52 Hectáreas).

Sector 4: Area delimitada por el perímetro demarcado por las coordenadas georeferenciadas, así: Desde el punto 1 con coordenadas X= **868.430** y Y= **1'751.560**, al punto 2 localizado en coordenadas X= **874.070** y Y= **1'752.485**. De allí el punto 3 con coordenadas X= **875.885** y Y= **1'751.240**. Al punto 4 con coordenadas X= **876.120** y Y= **1'750.660**. De allí al punto 5 con coordenadas X= **876.126** y Y= **1'751.500**. Seguimos al punto 6 de coordenadas X= **874.300** y Y= **1'752.990**. Por último al punto 7 de coordenadas X= **868.600** y Y= **1'752.080**. y encierra al punto 1 de partida, para un perímetro de 18.059 metros y un área de 3.79 Km² (379 Hectáreas).

Sector 5: Destinada al desarrollo de la zona industrial municipal, que se adelantará por medio de Planes Parciales. Area delimitada por el perímetro demarcado por las coordenadas georeferenciadas, así: Desde el punto 1 con coordenadas X= **867.030** y Y= **1'751.565**, al punto 2 localizado en coordenadas X= **868.355** y Y= **1'751.250**. De allí el punto 3 con coordenadas X= **868.327**, Y= **1'751.035**. Al punto 4 con coordenadas X= **867.570** y Y= **1'750.155**. De allí al punto 5 con coordenadas X= **866.725** y Y= **1'751.235**. Por último al punto 6 de coordenadas X= **866.770** y Y= **1'751.460**. y encierra al punto 1 de partida, para un perímetro de 4.630 metros y un área de 1.25 Km² (125 Hectáreas).

Area total del suelo de Expansión sumadas los cinco sectores es de 10.66 Km² (1.066 Hectáreas).

Parágrafo. La incorporación de éste suelo al perímetro urbano está condicionada a que cuente con infraestructura de espacio público, vial, y redes de energía, acueducto y alcantarillado.

ARTICULO 16. SUELO RURAL. Constituye ésta categoría los terrenos no aptos para el suelo urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de aprovechamiento de recursos naturales, resguardos indígenas y actividades análogas.

Es el área delimitada entre el perímetro municipal y los límites demarcados por los perímetros de expansión urbana, perímetro urbano, perímetros corregimentales y contiene a su interior las áreas del suelo suburbano.

ARTICULO 17. SUELO SUBURBANO. Constituye éste suelo las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de



vida del campo y la ciudad, diferentes a las áreas de expansión. Pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad, y densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, conforme a lo establecido en la Ley 99 de 1993, y la Ley 142 de 1994.

Eje Maicao – Riohacha: Se considerará área Suburbana, una franja de terreno a lado y lado de la vía que de Maicao conduce a Riohacha. Los bordes externos de dicha franja, estarán localizados a 150 metros de distancia a partir del eje de la carretera y en toda su longitud, para un ancho general de 300 metros.

Eje Maicao - Paraguachón: Al igual que la anterior, se considerará área Suburbana, una franja de terreno a lado y lado de la vía que de Maicao conduce a Paraguachón y Venezuela. Los bordes externos de dicha franja, estarán localizados a 150 metros de distancia a partir del eje de la carretera y en toda su longitud, para un ancho general de 300 metros.

Eje Cuatro Vías – Albania: Se considerará área Suburbana, una franja de terreno a lado y lado de la vía que de Cuatro Vías conduce a Albania. Los bordes externos de dicha franja, estarán localizados a 80 metros de distancia a partir del eje de la carretera y en toda su longitud, para un ancho general de 160 metros.

Eje Cuatro Vías – Uribia: Al igual que la anterior, se considerará área Suburbana, una franja de terreno a lado y lado de la vía que de Cuatro Vías conduce a Uribia. Los bordes externos de dicha franja, estarán localizados a 80 metros de distancia a partir del eje de la carretera y en toda su longitud, para un ancho general de 160 metros.

Estas áreas tienen una extensión de 21.46 Km² (2.146 hectáreas brutas).

ARTICULO 18. SUELO DE PROTECCIÓN. Está constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Conforme a la zonificación ambiental establecida en el Plan de Ordenamiento Municipal este suelo se conforma por las zonas de fragilidad ecológica y de protección de recursos naturales.



TITULO IV USOS GENERALES DEL SUELO Y PARAMETROS PARA AREAS DE CESION

ARTICULO 19. APTITUD DE LOS USOS DEL SUELO.

Entiéndase como las condiciones favorables o no de desarrollar la ocupación y uso de una actividad socioeconómica en un suelo determinado.

La calificación de los usos de acuerdo a esa aptitud se hace teniendo en cuenta su cubrimiento, impacto, frecuencia o intensidad. Definiéndose tres tipos:

1. Uso permitido. Es aquel que puede darse en cualquier predio sin restricción alguna.
2. Uso no permitido. Es aquel que por su cubrimiento, impacto social negativo y/o impacto ambiental negativo no puede darse en una determinada área de la ciudad.
3. Uso restringido. Es aquel que por su impacto social negativo y/o impacto ambiental con una intensidad de saturación puede afectar negativamente y por lo tanto requiere de un análisis previo para determinar si puede ser o no permitido.

ARTICULO 20. USOS GENERALES DEL SUELO: Para efecto de la clasificación de los usos en los suelos urbano, rural, suburbano, y de protección se adopta la siguiente categorización y su correspondiente codificación.

SUELO URBANO:	U
Residencial	U.R.
Industrial	U.I.
Comercial	U.C.
Servicios comunitarios	U.S.C.
Servicios	U.S.
Protección ambiental	U.P.A.
SUELO RURAL:	R
Agrícola	R.A.
Pecuario	R.P.



Asentamiento poblacional concentrado	R.A.C.
Forestal	R.F.
Agroforestal	R.A.F
Producción agroindustrial	R.P.A.I.
Protección Ambiental	R.P.A.

SUELO SUBURBANO:

	S.
Forestal	S.F.
Pecuario	S.P.
Agrícola	S.A.
Agroindustrial	S.A.I
Piscícola	S.P.
Residencial	S.RE.
Institucional	S.INS
Industrial	S.I.
Recreacional	S.R.
Servicios	S.S
Protección Ambiental	S.P.A

SUELO DE PROTECCION:

	P.
Desborde de arroyos	P.D.A.
Bosques, relictos y fragmentos	P.B.R.
Cuencas hidrográficas	P.C.H.
Reservas naturales de la sociedad civil	P.R.N.
Infraestructura de Servicios Públicos	P.S.P.

Parágrafo 1. La norma general establecida en éste artículo, tiene su desarrollo específico en el Documento Técnico de soporte, componente general y será objeto de revisión a iniciativa del Consejo Consultivo de Ordenamiento cuando la dinámica en los usos del suelo en el municipio así lo requiera.

Parágrafo 2. Los usos para el suelo de expansión urbana están categorizados como usos del suelo rural, hasta que sean incorporados al perímetro urbano.

ARTICULO 21. ESPECIFICACIONES DE LAS CESIONES URBANISTICAS.

Toda persona natural o jurídica que realice cualquier proceso de parcelación, desenglobe, urbanización o construcción, en predios mayores de 10.000 (diez mil)



metros cuadrados, cederá al municipio en forma gratuita y mediante escritura pública debidamente registrada el 12% (doce por ciento) del área neta urbanizable del terreno después de haberse descontado previamente las áreas del plan vial y áreas de protección requeridas. Su distribución será así: el 5% (cinco por ciento) del área neta urbanizable del terreno para equipamiento colectivo municipal, en un solo globo de terreno predeterminado en el plano de usos del suelo que forma parte integrante de éste Acuerdo, y el restante 7% (siete por ciento) del área neta urbanizable del terreno para áreas comunales y áreas verdes de la urbanización, en un solo globo de terreno, cuya localización será orientada por la Secretaría de Planeación Municipal.

Se entiende que el área de cesión de un predio se otorga a favor del municipio una sola vez, es decir en el momento de ejercer alguna acción sobre el predio, como desenglobe, urbanización, parcelación o construcción, la cual se debe registrar en el folio de matrícula inmobiliaria del terreno de mayor extensión.

Los nuevos propietarios de predios desenglobados del terreno de mayor extensión, no tendrán que ceder área alguna al municipio al momento de realizar cualquier acción urbanística, siempre y cuando demuestren que ya fue entregada dicha área por medio de escritura pública, en el momento de desenglobar el globo mayor y que no se está aumentando la densidad poblacional que se permitió cuando se hizo la cesión.

En caso de efectuarse una Unidad de Actuación Urbanística, las áreas de cesión obligatorias a entregar al municipio podrán ser incrementadas hasta en un 5% (cinco por ciento), previo análisis de la Secretaría de Planeación Municipal quien determinará el porcentaje final de cesión. El área que deberá entregarse conforme a lo dispuesto en el inciso anterior, será destinada para la conformación de espacio público, el cual se distribuirá proporcionalmente entre los propietarios que intervengan en dicha actuación.

Parágrafo 1. Las áreas de cesión se entregarán bajo las siguientes consideraciones:

- La entrega de dicha área de cesión se realizará siguiendo las recomendaciones de la Ley 09/89, y será la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces, la que determine la localización de acuerdo a la conveniencia que ésta represente para el municipio, en correspondencia con las determinaciones de localización de los servicios comunitarios.
- En caso de que la localización del área de cesión no sea recomendable para el sector y el municipio, su cancelación podrá ser en dinero, liquidado según avalúo efectuado por la Lonja de Propiedad Raíz o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Este dinero se entregará al FONDO ROTATORIO DE ÁREAS DE CESIÓN, el cual será creado con destinación específica para la



adquisición de terrenos para disfrute público y para las compensaciones en tratamientos de conservación.

- El área de cesión podrá entregarse en otro predio, siempre y cuando su valor sea equivalente y su localización sea de beneficio para la ciudad, previo visto bueno de la Secretaria de Planeación Municipal.
- El municipio de Maicao, exigirá por intermedio de la Secretaria de Planeación Municipal, la verificación de la entrega de las áreas de cesión en el momento de otorgar los paz y salvos de venta.
- Para conjuntos cerrados, se cederá un 15% (quince por ciento) de área neta urbanizable al municipio que pasarán al FONDO ROTATORIO DE ÁREAS DE CESION, o en las áreas predeterminadas por el municipio, aplicándose lo dispuesto en el inciso primero de éste artículo.

Parágrafo 2. Se autoriza al Ejecutivo Municipal para que en el término de 6 (seis) meses, contados a partir de la vigencia de éste Acuerdo, proceda a la creación del FONDO ROTATORIO DE AREAS DE CESION para los fines específicos señalados en el parágrafo anterior.



TITULO V DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 22. SISTEMA VIAL, DE TRANSITO Y TRANSPORTE: Con objeto de establecer un Plan Vial, de Tránsito y de Transporte acorde a los requerimientos de la ciudad y del municipio, se establecerán los lineamientos generales, en concordancia con lo establecido en los atributos y dimensiones contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial. Se enuncian los siguientes Programas y Proyectos a corto, mediano y largo plazo:

A. SISTEMA VIAL

1. AREA URBANA:

A CORTO PLAZO:

Integración de la malla vial mediante las siguientes vías:

- Pavimentación de la Carrera 22 entre Calles 4 y 15.
- Pavimentación de la Calle 4 entre Carreras 19 y 22
- Pavimentación de la Carrera 5 entre Calles 20 y 22.
- Pavimentación de la Calle 22 entre Carreras 5 y 19
- Pavimentación de la Carrera 3 entre Calles 6 y 12
- Pavimentación de la Vía a Carraipía entre la Carretera principal y la Calle 7.
- Mejoramiento vial entre el sector del Barrio Montebello y la Carretera a Riohacha.
- Mejoramiento vial entre el sector de Villa Amelia y la Carretera a Paraguachón.
- Mejoramiento vial entre el sector del Barrio La Unión y la Calle 16.
- Estudio y diseño de la Avenida Calle 16 entre el SENA y la Unión Islámica Cultural Benéfica.
- Estudio y diseño de la vía Calle 6 entre Carrera 22 y vía a Carraipía.
- Estudio y diseño de la vía que va desde la vía a Carraipía (donde llega la Calle 6), hasta la Carretera a Riohacha, pasando por los barrios Montebello, San Francisco y Miraflores.
- Pavimentación de 1.000 metros de la red vial municipal.
- Gestión ante INVIAS para el inicio de la construcción de la vía variante Riohacha – Venezuela a su paso por Maicao. (Diseños ya aprobados).



A MEDIANO PLAZO:

Se plantea la construcción de las siguientes vías:

- Construcción de la Avenida Calle 16 entre el Sena y la Unión Islámica Cultural Benéfica.
- Pavimentación de la Calle 6 entre Carreras 22 y vía a Carraipía.
- Pavimentación de la de la vía que va desde la vía a Carraipía (donde llega la Calle 6), hasta la Avenida 16 (Carretera a Riohacha), pasando por los barrios Montebello, San Francisco y Miraflores.
- Pavimentación de la vía a Carraipía entre la Calle 7 y la Calle 6.
- Pavimentación de la Calle 22 entre Carreras 19 y 26.
- Pavimentación de la Carrera 26 entre Calles 22 y Avenida 16 (Carretera a Riohacha).
- Estudio y diseño de la vía Calle 22 entre Carrera 26 y vía a Uribia, pasando por el Arroyo Parrantial y el Barrio Alto Prado
- Estudio y diseño de la vía Calle 25 entre Carrera 19 y Barrio La Unión (Carrera 2 Este) y de allí a la Carretera a Venezuela pasando por el Barrio Luis Carlos Galán.
- Estudio y diseño de la vía Carrera 3 entre Calle 6 y Calle 1 C en Villa Inés.
- Estudio y diseño de la vía Carrera 2 Este entre la Carretera a Venezuela y la Calle 6.
- Estudio y diseño de la vía Calle 2 entre la Carrera 3 y Carrera 14.
- Pavimentación de 2.500 metros de la red vial municipal.

A LARGO PLAZO:

Se plantea la construcción de las siguientes vías:

- Pavimentación de la vía Calle 22 entre Carrera 26 y vía a Uribia, pasando por el Arroyo Parrantial y el Barrio Alto Prado
- Pavimentación de la vía Calle 25 entre Carrera 19 y Barrio La Unión (Carrera 2 Este) y de allí a la Carretera a Venezuela pasando por el Barrio Luis Carlos Galán.
- Pavimentación de la vía Carrera 3 entre Calle 6 y Calle 1 C en Villa Inés.
- Pavimentación de la vía Carrera 2 Este entre la Carretera a Venezuela y la Calle 6.
- Pavimentación de la vía Carrera 5 Este entre Calle 22 y Calle 25.
- Pavimentación de la vía del Barrio Villa Amelia hasta la Carretera a Venezuela
- Pavimentación de la vía Calle 2 entre la Carrera 3 y Carrera 14.
- Pavimentación de la vía Calle 4 entre la Carrera 18 y Carrera 22.
- Pavimentación de la vía Carrera 11 entre la Calle 1 (Urb. Maximiliano Moscote) y calle 2
- Estudio y diseño de la vía Calle 4 entre Carrera 3 y Carrera 6 Este.



- Estudio y diseño de la vía Carrera 6 Este entre Calle 4 y Carretera a Venezuela.
- Pavimentación de 2.500 metros de la red vial municipal.

2. AREA RURAL:

A CORTO PLAZO:

Se plantea la construcción de las siguientes vías:

- Gestión para la construcción de la Variante del Sur de la Carretera Central que une Riohacha con Venezuela. (según proyecto de INVIAS).
- Mejoramiento de la vía a Carraipía – La Majayura.
- Mejoramiento de la vía a Limoncito.
- Mejoramiento de la vía a Yotojoroy.
- Mejoramiento de la vía a Maicao –Carraipía.
- Mejoramiento de la vía a Uribia.
- Pavimento de 300 metros en vías urbanas en el Corregimiento de Carraipía.
- Pavimento de 300 metros en vías urbanas en el Corregimiento de Paraguachón.
- Estudio y diseño de la vía Maicao - Carraipía.
- Mantenimiento de la red vial municipal.

A MEDIANO PLAZO:

Se plantea la construcción de las siguientes vías:

- Pavimento de 400 metros en vías urbanas en el Corregimiento de Carraipía.
- Pavimento de 400 metros en vías urbanas en el Corregimiento de Paraguachón.
- Pavimento de 300 metros en vías urbanas en el Corregimiento de La Majayura.
- Pavimento de 300 metros en vías urbanas en el Corregimiento de Paraguachón.
- Pavimento de la vía Maicao – Carraipía, desde el Kilómetro 0 hasta el Kilómetro 5.
- Mantenimiento de la red vial municipal.

A LARGO PLAZO:

- Pavimento de la vía Maicao – Carraipía, desde el Kilómetro 5 hasta el Kilómetro 15.
- Pavimento de 200 metros en vías urbanas en el Corregimiento de Carraipía.
- Pavimento de 200 metros en vías urbanas en el Corregimiento de Paraguachón.



- Pavimento de 300 metros en vías urbanas en el Corregimiento de La Majayura.
- Mantenimiento de la red vial municipal.

B. SISTEMA DE TRANSITO Y TRANSPORTE

1. AREA URBANA:

- Reestructuración del sistema de rutas de transporte urbano y de influencia.
- Reorganización de paraderos para rutas urbanas y paradas de transición para rutas de influencia.
- Elaboración de estudios de Origen - Destino para la implementación del Plan Vial y de Transporte.
- Organización de la nomenclatura vial y sentido de las vías.
- El fortalecimiento de las actuales empresas de transporte urbano de buses, busetas y taxis
- De señalización Horizontal, Vertical y de Piso en los niveles informativo, preventivo y reglamentario.
- De actualización de nomenclatura urbana
- De bahías de parada para el transporte urbano y de influencia.
- De educación ciudadana enfocada al buen uso del espacio público.
- De consolidación de áreas de parqueo
- De actualización del sistema de semáforos
- De consolidación de centrales de carga, centros de acopio y de parqueo de vehículos pesados y de tracción animal.
- De información vial y de transporte
- Estudios de factibilidad de operación del aeropuerto o estudio de alternativas de transporte aéreo

2. AREA RURAL:

- Se adelantarán programas de señalización y demarcación que permitan hacer un uso racional de la malla vial.
- Adelantar el estudio de origen y destino de pasajeros y productos agrícolas provenientes del área rural del municipio y de otros municipios.

Parágrafo. Facúltese a la Administración Municipal para que un plazo no mayor de 18 (dieciocho) meses contados a partir de la vigencia de este Acuerdo, elabore el Plan Vial de Transporte del Municipio.

ARTICULO 23. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: Las condiciones de la prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios apuntarán a



lograr la sostenibilidad con criterios de cobertura, calidad, cantidad, continuidad, cultura, capacidad de gestión y costo.

El costo de la prestación del servicio será el regulador del crecimiento urbanístico, estando este determinado por la complejidad de la infraestructura necesaria para servir a un sector específico y las estipulaciones de la Ley, supervisadas por las Comisiones Reguladoras y la Superintendencia de Servicios Públicos.

El Plan de Ordenamiento establece la necesidad de crear y consolidar las Empresas Prestadoras según lo dispuesto en la Ley 142 de 1994.

Las Estrategias Generales para garantizar la adecuada prestación de los Servicios Públicos, son:

- Elaborar el Estatuto de Servicios Públicos Domiciliarios, con el objetivo de orientar y reglamentar las actuaciones de las empresas prestadoras.
- Impulsar el uso racional de los recursos, el manejo eficiente de los sistemas, el fortalecimiento de las relaciones con el usuario y las garantías de cobertura y calidad de las infraestructuras.
- Promover la gestión investigativa y tecnológica del sector, la transferencia tecnológica y el desarrollo del talento humano calificado.

1. AREA URBANA:

Los PLANES propuestos son:

- Actualización del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.
- Diseño del Plan de Gestión de Residuos Sólidos.
- Diseño del Plan de Reutilización y Disposición final de Basuras.

SERVICIO DE ACUEDUCTO DOMICILIARIO

Los PROGRAMAS para asegurar la prestación del servicio, en el corto y mediano plazo, son:

- Ejecutar la rehabilitación y funcionamiento de todo el sistema (captación, conducción, potabilización, distribución) de acueducto del Casco Urbano de Maicao, de acuerdo a las directrices establecidas por las autoridades competentes.
- Desarrollar las acciones necesarias para el fortalecimiento Institucional.
- Aumentar la producción de Agua Potable



- Desarrollar un programa de Ahorro y Uso Racional del Agua.
- Realizar estudios sobre fuentes alternas de abastecimiento en complemento del sistema de pozos profundos a los cuales se les adelantará un inventario urbano en asocio con Corpoguajira.
- Control de la utilización de derivaciones de la tubería de conducción de agua desde el Jordán hasta el casco urbano. Sólo estarán autorizadas las conexiones con medidores y exclusivamente para el consumo humano, prohibiéndose cualquier otra destinación al uso del agua.
- Adquisición de predios de la cuenca hidrográfica que abastece de agua la captación del acueducto de Maicao y la declaratoria de áreas de protección.
- Control de la zona de la cuenca hidrográfica del río Carraipía.

En el largo plazo, los PROGRAMAS, son:

- Optimización del Sistema de Distribución y Conducción de agua potable, según comportamiento de la demanda.
- Ejecutar Planes de Expansión de Redes hacia los sectores en crecimiento.
- Aumentar la producción de agua potable.

SERVICIO DE ALCANTARILLADO DOMICILIARIO

En el corto y mediano plazo los PROGRAMAS serán:

- Ejecutar la rehabilitación y funcionamiento de todo el sistema (redes, colectores, estación de bombeo, lagunas) de alcantarillado del Casco Urbano de Maicao, de acuerdo a las directrices establecidas por las autoridades competentes.
- Ampliación de cobertura a sectores no servidos.
- Control ambiental en el área de manejo de las lagunas de oxidación.
- Monitoreo de la calidad de aguas vertidas en fuentes de aguas.

En el largo plazo:

- Reposición de redes de alcantarillado.
- Ampliación de cobertura a sectores no servidos

SERVICIO DE ENERGIA

En el corto plazo:

- Desarrollo de los Planes de Expansión.

En el mediano Plazo:



- Ampliación del sistema eléctrico del Municipio.
- Ampliación de la Estación de Maicao.
- Reposición de redes primarias, secundarias y transformadores.
- Implementación de alternativas energéticas para zonas no interconectadas.

En el largo plazo:

- Mantenimiento de la red y ampliación a sectores no conectados.

SERVICIO DE TELEFONIA

En el corto plazo:

- Ampliación de la cobertura telefónica.
- Telefonía inalámbrica.

En el mediano y largo plazo:

- Televisión por cable.
- Proyecto satelital.
- Construcción de redes de fibra óptica.

DISTRIBUCION DE GAS NATURAL

En el corto plazo:

- Ampliación de la infraestructura en el área urbana del municipio.
- Extensión de las redes de distribución de los sectores sur y oriente del área urbana.

SERVICIO DE ASEO

En el corto plazo:

- Identificación de sitios adecuados para rellenos sanitarios o la tecnología escogida por el municipio.
- Adquisición de predios necesarios para tratamiento y disposición final seguras.
- Regulación y control de la prestación del servicio por particulares, los cuales finalizarán estas actividades en un plazo no mayor de 3 años.

2. AREA RURAL:

En la zona rural del municipio, en el mediano y largo plazo se desarrollarán las acciones necesarias que conduzcan a:



- Asegurar el abastecimiento de agua potable a todos los centros poblados.
- Diseñar y Ejecutar programas de saneamiento ambiental para el manejo de las aguas residuales y residuos sólidos en los centros poblados.
- Impulsar y promover el uso de fuentes alternativas de abastecimiento de agua.
- Impulsar y promover tecnologías alternativas para la utilización de residuos sólidos.
- Impulsar y promover la protección de las Cuencas Abastecedoras: ríos y quebradas que tienen su nacimiento en los Montes de Oca.
- Estudio e implementación de alternativas de energización a zonas no interconectadas.
- Garantizar el acceso a la telefonía.

Parágrafo 1. Los Programas de Desarrollo de Servicios Públicos Domiciliarios, prestados por el estado, o que se desarrollen con particulares o en forma mixta, se ejecutarán de conformidad con sus planes de expansión que serán concordantes con el Plan de Ordenamiento y con los acuerdos que se expidan para tal efecto.

Parágrafo 2. La reglamentación requerida para la eficiente prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios, estará contenida en el Estatuto de Servicios Públicos Domiciliarios, que deberá ser formulado en el término de 18 (dieciocho) meses contados a partir de la vigencia de éste Acuerdo.

ARTICULO 24. SISTEMA DE MANEJO DE ESPACIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Con objeto de consolidar el Plan de espacios públicos y equipamientos para el municipio, se enuncian los siguientes planes, programas y proyectos a corto y mediano plazo:

ESPACIO PUBLICO:

A. DEL NIVEL AMBIENTAL:

1. Reconocimiento de las zonas de fragilidad ecológica y de protección de recursos naturales (suelo de protección) que forman parte de la oferta de espacios recreativos y paisajísticos en el ámbito municipal.
2. Conformación del sistema de espacio público entendido como el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.



3. Recuperación de los ecosistemas que posibiliten la creación de equipamientos y amoblamientos paisajísticos y ecológicos.

B. DEL NIVEL INTRAURBANO

SUBSISTEMAS DE PARQUES Y PLAZAS.

La integración del entorno social y ambiental a través de la conformación del parque o plaza, como lugar de encuentro de las comunidades, que facilite la participación en el contexto de ciudad.

Como programa tendrá en cuenta tres aspectos sociales para la conformación del subsistema de parques: participación y convivencia, calidad ambiental y recreativa, compatibilidad de usos y caracterización con el entorno.

EN EL SISTEMA VIAL MUNICIPAL.

La creación de un sistema vial municipal que permita al ciudadano la mejor utilización del espacio público y el usufructo del mismo.

Se caracteriza el sistema vial municipal, en lo relativo al espacio público, bajo tres aspectos: peatonales, semipeatonales y vehiculares.

Para la implementación de redes de intercomunicación con los principales núcleos y subsectores urbanos, zonas educativas, recreativas, paisajísticas y áreas complementarias se conforma un nuevo modelo urbano a través de circuitos, avenidas y recorridos verdes.

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

EQUIPAMIENTO EN SALUD: La conformación del sistema red estructurante de salud, se realiza incorporando las unidades requeridas a las actuales. Para la expansión y configuración de la red de salud se crean los centros de acuerdo a niveles de demanda actual y cobertura futura, en el corto, mediano y largo plazo.

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO: El sistema educativo se conforma supliendo el déficit en infraestructuras con la adecuación de las actuales, así mismo la utilización del sistema de predeterminación de áreas de cesión, los bienes fiscales, bienes de uso público que posea la administración municipal, para la configuración del sistema de equipamientos educativos del municipio.

EQUIPAMIENTO RECREATIVO: Se crea una red de unidades nucleadas deportivas que cumplan con las funciones recreativas, competitivas y de



esparcimiento de las tres edades: niñez, adolescencia y tercera edad, que a la vez formen parte del gran sistema verde recreativo y cultural de la ciudad.

EQUIPAMIENTO EN TRANSPORTE: El equipamiento de transporte pertenece al sistema vial a través de las funciones de recepción y despacho de pasajeros con sus respectivos servicios complementarios, para optimizarse la prestación de éste servicio público, a través de amoblamiento y señalización.

EQUIPAMIENTO DE ABASTECIMIENTO DE PROVISIONES Y ALIMENTOS: A corto plazo el municipio establece como programa para el equipamiento de abastecimiento, la reubicación de la central de mercado, del relleno sanitario y del matadero municipal desplazándolos de su actual ubicación.

EQUIPAMIENTO EN ASISTENCIA SOCIAL: Está conformado por la red de servicios sociales complementarios como son sistema de seguridad policiva, emergencias y bienestar social.

RED EQUIPAMIENTOS CULTURALES Y PATRIMONIALES: Para su conformación se reconocerán los equipamientos relacionados como preinventario en el Documento Técnico de soporte del plan. Serán objeto del proceso establecido en la Ley 397 de 1997.

EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS Con objeto de establecer una adecuada implementación de equipamientos se establece el fortalecimiento de la estructura de Plaza de Mercado en su nueva localización como complejo comercializador y centro de agronegocios del municipio y la región. Igualmente la relocalización del Matadero Municipal, en condiciones óptimas de salubridad y funcionalidad.

ARTICULO 25. SISTEMA DE SOPORTE AMBIENTAL MUNICIPAL. Considérese como las características naturales actuales en el municipio de Maicao, los aspectos geológicos- geomorfológicos, meteorológicos, ecológicos y biológicos, que condicionan, restringen y potencian las actividades humanas que se realicen en el territorio municipal. Todos los aspectos ambientales, incluyendo los ecológicos, considerados en el presente Plan de Ordenamiento, condicionan, restringen y potencian los atributos suelo y vivienda, espacio público y equipamiento colectivo, servicios públicos domiciliarios, vías, tránsito y transporte, de manera que se controle y/o mitigue el impacto ambiental de éstos sobre la base natural. A partir de la metodología de Zonificación Ambiental del Ministerio del Medio Ambiente se identifican las siguientes zonas ambientales para el municipio:

1. Zonas de especial significación ambiental: Serán protegidas, conservadas por su biodiversidad. Y se orientan al mantenimiento de aquellos recursos naturales, elementos, procesos, ecosistemas y-o paisajes valiosos, bien por su



estado de conservación, bien por la relevancia de su naturaleza dentro del sistema territorial.

En el municipio de Maicao, dentro de ésta categoría se encuentran 3 subtipos:

- a. Ecosistemas Estratégicos. Zonas para el abastecimiento continuo de agua. Se consideran como zonas de importancia estratégica para la conservación de los recursos hídricos de abastecimiento, en cumplimiento del artículo 111 de la Ley 99 de 1993, lo que conlleva la conservación de los suelos y las coberturas vegetales, dada la relación de interdependencia entre los diferentes componentes ambientales (agua, suelo, cobertura vegetal). Se considera así la cuenca del río Carraipía en jurisdicción del municipio de Maicao.
- b. Zonas de Protección de Recursos Naturales. Los Arroyos y Cañadas del área Rural y Urbana de Maicao, son consideradas áreas de protección porque enmarcan: **i)** regulación hídrica natural de las aguas lluvias, **ii)** y descarga y recarga de acuíferos.

Los valores que permiten definir éstas zonas o franjas de protección son:

- Para el área rural, se determinan distancias horizontales perpendiculares al cauce de arroyos y ríos, sean permanentes o no, a lado y lado de quince (15) metros en el caso de Arroyos, y de veinticinco (25) metros en el caso de Ríos. Si las distancias horizontales dejan parte del río o del arroyo desprotegido, se determinará la adquisición de los predios par efectos de conservación.
 - Para el área urbana, se determina que distancias horizontales de quince (15) metros a lado y lado de los arroyos. Este criterios se aplica en todos los arroyos sin excepción, sin tener en cuenta su grado de intervención humana.
- c. Zonas de fragilidad ecológica. Corresponden a fragmentos de bosque y cuencas hidrográficas existentes en el municipio, ofreciendo bienes y servicios ambientales tales como: Conservación de la biodiversidad, generación y regulación de aguas, descontaminación de aguas, conservación del paisaje, hábitat para control biológico, estabilización y control de laderas y taludes, control de erosión hídrica, producción de madera, sombrío para el ganado, recreación y comunicación entre vecinos, educación ambiental, tranquilidad y descanso.
2. Zonas de Riesgo Natural: Se considera al riesgo natural o geológico como el resultado entre la ocurrencia de un fenómeno natural, que puede ser terremoto, movimiento en masa, inundación, erupción volcánica, sequía, huracán, etc., sobre los elementos que están expuestos a ese fenómeno.



3. Zonas de recuperación ambiental - Zonas contaminadas: son aquellas zonas que han sufrido deterioro y presentan diferentes tipos de degradación, bien sea por factores antrópicos y/o naturales, o por ser causa de procesos indeseables que requieren intervención.

Corresponden a las áreas de alta contaminación del aire por gases, sólidos y ruido, los puntos con disposición inadecuada de basuras y escombros, y los cauces de agua contaminados por vertimiento de aguas residuales

4. Zonas de producción económica - Zonas de producción agropecuaria, agroindustrial y de bienes y servicios.

Son aquellas zonas destinadas para la producción agropecuaria y de bienes y servicios en el Municipio de Maicao. Se orientan al aprovechamiento de recursos naturales susceptibles de explotación económica, propiciando en cada caso, el uso para el que el territorio presente mayores capacidades y, evitando la aparición de actividades que puedan mermar esta potencialidad.

En lo referente al municipio se identificaron dentro de esta categoría dos subtipos :

- 4.1.1 Zonas de producción agropecuaria. Son aquellas en las que se dan actividades agrícolas y ganaderas y en las cuales serán aplicables todos los criterios expuestos en la política de ocupación y manejo para el suelo rural.
 - 4.1.2 Zonas de producción agroindustrial y de bienes y servicios. Son aquellas en las que se dan actividades de bienes y servicios actuales y futuros, y agroindustriales futuras, en las cuales serán aplicables los criterios expuestos en la política de ocupación y manejo para el suelo suburbano.
5. Zonas con restricciones de uso. Son zonas que por sus condiciones naturales o de uso potencial representan restricciones a la infraestructura. Las zonas identificadas corresponden a:



Cuadro No. 1.
Criteria para la identificación de zonas

CRITERIO DE IDENTIFICACIÓN	USO RESTRICTIVO
<ul style="list-style-type: none">• Zonas de inundación. (mapa de riesgos)	<ul style="list-style-type: none">• Infraestructura de ocupación permanente.
<ul style="list-style-type: none">• Aeropuerto (distancia a lado y lado para expansión futura).	<ul style="list-style-type: none">• Conforme a las disposiciones de la Aeronáutica Civil.
<ul style="list-style-type: none">• Áreas de depósito de basuras en la zona urbana de Maicao.	<ul style="list-style-type: none">• Control de las áreas.
<ul style="list-style-type: none">• Áreas de Suministro de Combustible	<ul style="list-style-type: none">• Infraestructuras de vivienda y servicios de Educación y salud

Fuente: Ley 388/97

Parágrafo. El Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante éste Acuerdo, fue aprobado en los asuntos ambientales mediante Resolución No 02716 expedida el día 16 de Octubre de 2002, expedida por la Corporación Autónoma Regional de la Guajira –CORPOGUAJIRA-, en los términos señalados en la ley 388 de 1997.

ARTICULO 26. SISTEMA DE VIVIENDA. Con objeto de consolidar el Sistema de Vivienda, en el municipio se establece la siguiente categorización: vivienda nueva, vivienda de interés social, mejoramiento integral, y planes de vivienda asociativa, estableciéndose las siguientes acciones, planes, programas y proyectos a corto, mediano y largo plazo:

VIVIENDA NUEVA:

1. Se define como directriz y parámetro la localización de vivienda nueva para todos los rangos socioeconómicos en los terrenos que existen en los sectores cobijados por la delimitación de perímetro urbano de la ciudad, en un área urbanizable bruta de 7.67 Km² (767 Hectáreas) lo cual constituye un 37% del perímetro urbano, para cubrir la demanda efectiva futura del municipio.



2. Se constituye el Sistema Municipal de Vivienda, el cual esta integrado por las entidades públicas y privadas que cumplen funciones conducentes a la construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación, financiación y legalización de títulos de propiedad cuya función permanente será la de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de actividades realizadas por las diferentes entidades que lo integran.
3. Se asume el tratamiento de Renovación Urbana para renovar zonas homogéneas de la ciudad que están en deterioro físico y con conflictos de uso.
4. Los proyectos de Vivienda nueva deben incluir en el diseño urbanístico, vías de acceso, servicios públicos domiciliarios, provisión de los espacios públicos y áreas necesarias para la vida en comunidad equipamiento colectivo de interés público y/o social, recreación, salud, cultura.
5. Adelantar acciones conducentes a la implementación de diseños y proyectos de un modelo de gestión urbana colectiva.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:

1. Desarrollar en asocio con entidades privadas u ONG's, o directamente por las entidades públicas, programas de construcción de V.I.S.
2. Ofrecer para los habitantes de Maicao, un espacio social y en el territorio, que posibilite el asesoramiento necesario para su orientación personal y vocacional en artes y oficios.
3. Según el Plan de Desarrollo Departamental 2001 – 2003, el déficit de vivienda en Maicao es de 9.448 de las cuales podemos asumir una *demanda efectiva* de V.I.S. del 60% dadas las condiciones socioeconómicas de los habitantes, para un total de 5.670 en los estratos 1, 2 y 3.
4. La localización de los terrenos para la vivienda de interés social, tendientes al cumplimiento de la reducción cuantitativa en al menos el 50% en el mediano y largo plazo, estará determinado por la existencia de servicios públicos domiciliarios. La densificación del área determinada como casco urbano del municipio, será prioritaria en el desarrollo de programas de V.I.S. Para tal efecto, serán consideradas áreas de desarrollo prioritario, los terrenos localizados en la parte Sur este de la ciudad y en la parte Suroeste, según se determina en el plano respectivo.



MEJORAMIENTO INTEGRAL:

1. El Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social adelantará los programas de mejoramiento integral señalados en el Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento.
2. Se establece como prioridad los tratamientos de mejoramiento integral de asentamientos incompletos o inadecuados, y la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de riesgo.
3. Se desarrollan programas y proyectos de mejoramiento integral *de vivienda rural*, con el fin de contribuir a incrementar los niveles en convivencia, de recuperar el deterioro del medio ambiente y en particular mejorar la calidad de vida de la población rural.
4. Los programas de mejoramiento integral de vivienda que desarrolle el Municipio a través del Fondo Municipal de Vivienda serán en forma concertada con otras entidades públicas y estarán dirigidos a beneficiar a la población de bajos ingresos (1 y 2, estratos socio-económicos) de los asentamientos de desarrollo inadecuado o incompleto.
5. Adoptar los criterios de intervención contenidos en los Planes de Acción de las entidades encargadas de apoyar los procesos de construcción de V.I.S. y los programas de mejoramiento de vivienda.

PLANES DE VIVIENDA ASOCIATIVOS:

Reconocer las formas asociativas de ejecución de vivienda por autogestión y autoconstrucción como un mecanismo efectivo de integración y participación de la comunidad.

Parágrafo. Los programas y proyectos para cumplir el Sistema de Vivienda en el municipio son los considerados en los instrumentos de gestión y financiación, que hacen parte del programa de ejecución que forma parte integrante de este Acuerdo



TITULO VI DE LOS TRATAMIENTOS – DE LOS PLANES PARCIALES Y DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTICULO 27. DEFINICIONES Es un mecanismo regulador del desarrollo urbano y comprende el conjunto de normas a aplicarse en un área urbana determinada para que ella defina o adecue sus actividades, en usos e intensidad a la forma y estructura deseada o propuesta.

Para efectos de la clasificación y definición de los tratamientos se consideran las áreas morfológicas homogéneas en función de su grado de desarrollo a saber: en sectores desarrollados, en sectores sin desarrollar y en sectores de desarrollo incompleto o inadecuado.

En las áreas morfológicas homogéneas que estén en *SECTORES DESARROLLADOS*, se aplicarán los tratamientos de: desarrollo, conservación, renovación urbana (redesarrollo), consolidación, mejoramiento integral (rehabilitación), reubicación (substitución o traslado).

EN SECTORES SIN DESARROLLAR, se aplicarán los tratamientos de: desarrollo completo y de desarrollo progresivo.

EN SECTORES DE DESARROLLO INCOMPLETO O INADECUADO, se aplicarán los tratamientos de mejoramiento integral y de reubicación.

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. Es aquel a ser aplicado en sectores desarrollados que requieren de normas tendientes a mantener y preservar los valores patrimoniales, históricos, arquitectónicos – urbanísticos, y ambientales.

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA. Es el orientado a mantener las características físicas de aquellas estructuras y/o sectores de la ciudad que sirvieron de escenario a hechos de importancia histórica.

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA-URBANÍSTICA. Es el orientado a la conservación de las características volumétricas y ambientales de aquellos lugares donde se consideren que existen valores arquitectónicos, urbanísticos que deben preservarse como testimonio de un momento específico del desarrollo urbano de la ciudad.

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL. Orientado a mantener áreas con las características físico-naturales o biofísicas actuales, preservarlas, protegerlas con sus usos y estructuras que estén cumpliendo una función ambiental adecuada.



TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. Es aquel dirigido a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización de manera que fortalezca y contribuya a la forma y estructura urbana actual con base a parámetros de trazado urbano, especificaciones normales de uso, de infraestructura y de servicios públicos.

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN (REDESARROLLO). Es aplicado en sectores desarrollados en proceso de fuerte deterioro, que requieren de acciones integrales de intervención sobre el espacio urbano, de uso público y privado que permitan su recuperación y adecuación a la forma y estructura urbana propuestas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Es aplicado a las futuras áreas urbanizables dentro del perímetro urbano, pueden ser consideradas de desarrollo prioritario para la consolidación o transformación de la forma o estructura urbana.

También pueden ser de desarrollo progresivo, definidas en el tiempo por etapas de urbanización, principalmente se aplica a la Vivienda de Interés Social.

TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (REHABILITACIÓN). Es aplicado a los desarrollos incompletos o inadecuados que presentan ciertos asentamientos humanos hasta alcanzar niveles normales de urbanismo y de vida a través de procesos como:

Mejoramiento por Regularización: Consiste en la acción coordinada entre la Comunidad y la Administración Municipal previa habilitación y/o legalización del desarrollo tendiente a la complementación de los Servicios Públicos Domiciliarios, del Equipamiento Comunitario y de programas que contemplen las condiciones particulares de cada asentamiento en lo físico, económico y social.

Mejoramiento por Habilitación: Consiste en la acción conjunta y coordinada entre la Comunidad y la Administración Municipal tendiente a dotar de infraestructura física, de equipamiento colectivo de programas y proyectos sociales provisionales o definitivos considerados indispensables para una subsistencia digna a los asentamientos humanos.

Mejoramiento por Legalización: Consiste en la aprobación definitiva del asentamiento humano, previo cumplimiento de las obligaciones administrativas, urbanísticas y de saneamiento en coordinación con la comunidad y la Administración Municipal, como pueden ser: titularización de predios, diseños definitivos de loteo entre otros, incorporación como suscriptores a las empresas de Servicios Públicos Domiciliarios.

TRATAMIENTO POR REUBICACIÓN. Es el aplicado para asentamientos humanos de desarrollo inadecuado que por sus condiciones de ubicación en



zonas de alto riesgo presentan peligro para la integridad de las comunidades que lo habitan y que a juicio de las autoridades competentes deben ser sustituidos o trasladados a otro lugar de óptima condición.

Si el riesgo es mitigable en el mismo sitio se puede aplicar la *Relocalización* dentro del área del asentamiento siempre que existan las condiciones físicas ambientales necesarias de estabilidad.

ARTICULO 28. DETERMINACIÓN DE TRATAMIENTOS.

Tratamiento de Conservación Histórica-Urbanística-Arquitectónica.

Se definen los inmuebles o bienes patrimoniales de conservación histórica, arquitectónica y cultural delimitados en el Atributo Equipamiento Colectivo y Espacio Público.

Los bienes o inmuebles patrimoniales relacionados deben ser protegidos, mantenidos y conservados; no podrán ser demolidos, debiendo sus propietarios cumplir con cabalidad con las exigencias de restauración, conservación, preservación y mantenimiento establecidas en la Ley. Todos los bienes o inmuebles estarán bajo su tutela, el cual actuará sobre la base de un plan de conservación para determinar las exigencias en las intervenciones y mantenimiento de cada uno de los bienes patrimoniales.

El procedimiento de declaratoria de un bien patrimonial de conservación arquitectónica del municipio, se regirá por lo dispuesto en la Ley 397 de 1997, Ley General de Cultura y sus Decretos reglamentarios y se adelantarán las declaratorias de patrimonio de conservación arquitectónica de los siguientes inmuebles:

- a. Iglesia Catedral SAN JOSE
- b. Mezquita Omar Ibn Alkhattab

Tratamiento de Conservación Ambiental.

Se definen las siguientes áreas del municipio:

Cuencas hidrográficas de primer y segundo orden de drenaje natural más representativas:

- Cuenca del Río Carraipía
- Cuenca del Caño Calabacito
- Cuenca del Caño Hondo.
- Area urbana del Arroyo Parrantial

Tratamientos de Renovación Urbana (Redesarrollo).

Se definen las siguientes áreas



- Sectores aledaños a los molinos de sal..
- Sectores aledaños a las ventas callejeras de combustibles.
- Zona del aeropuerto.
- Zona del actual Matadero y Relleno Sanitario

Tratamiento De Consolidación.

Se definen los sectores de la ciudad que presentan vacíos urbanos y se encuentran en proceso de construcción, y de completar su desarrollo y ordenamiento.

Sector Sur: Urbanización Almirante Padilla, Donit Vergara, Maximiliano Moscote, Majupay, Villa Inés, Pastrana

Sector Este: Villa Maicao, Erika Beatriz, Camilo Torres, Nueva Esperanza, Villa Amelia.

Sector Oeste: Simón Mejía, Alto Prado, Montebello, San Francisco, Miraflores, Los Laureles, 7 de Agosto

Sector Norte: Villa Amelia Santa Isabel, La Unión, Santafé, Rojas Pinilla, Torre de la Majayura.

Tratamiento de Rehabilitación. (Proceso de Mejoramiento).

Se definen las siguientes áreas morfológicas homogéneas en los siguientes sectores de la ciudad:

- Mareigua, y Buenos Aires
- Los Olivos.
- El Boscán, El Bosque, el Centro.
- San Martín, El Carmen, San José.
- Luis Carlos Galán.

Dichas áreas presentan condiciones físicas de antigüedad, arquitectura tradicional, equipamientos urbanos, infraestructura urbana subutilizada.

Tratamiento de Desarrollo Completo.

Son aquellos predios vacantes al interior del perímetro urbano representativos en extensión como lo son:

- Sector entre las Calles 9 y calle16 y Carreras 2 y carrera 6.
- Area aledaña a los barrios Camilo Torres, Nueva Esperanza y Villa Inés y al Colegio Laura Montoya.
- Area aledaña a los barrios Santa Isabel, Luis Carlos Galán y Villa Amelia.



- Zona Norte de la vía que conduce a Riohacha, después del arroyo Parrantial.
- Zona Sur de la vía a Riohacha, detrás de la Urbanización Los Laureles y de la base militar José Antonio Galán.
- Zona al sur del barrio Pastrana y aledaño al Simón Mejía.

Tratamiento de Desarrollo Progresivo.

Se definen los predios a desarrollar programas de vivienda por autogestión comunitaria o autoconstrucción; las organizaciones de vivienda en la ciudad que estarán en este tratamiento de desarrollo progresivo serían en primera instancia las siguientes: Urbanización Almirante Padilla, 7 de Agosto segunda etapa, Los Laureles segunda etapa, Villa Uriana, Villa Inés segunda etapa, y se incorporarán los futuros planes de vivienda que concierten su asistencia técnica, jurídica y social con los estamentos públicos.

Para el tratamiento de desarrollo de nuevos programas de Vivienda de Interés Social en la ciudad se plantean delimitar unidades de actuación urbanísticas que cumplan con todos los parámetros y directrices para la localización en suelo urbano de terrenos para atender la demanda de V.I.S. que serán objeto de iniciativas pública, privada o mixta, cumpliendo el proceso de concertación.

Por iniciativa pública o privada, determinar en el sector Sureste de la ciudad el área de V.I.S. en los terrenos aledaños a La Esperanza, Camilo Torres y Villa Inés, en el sector Sur, los terrenos aledaños al Simón Mejía y al Pastrana y en el sector Noreste, los terrenos aledaños a Montebello y Las Américas.

Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Son los sectores definidos en el atributo Vivienda de desarrollo inadecuado o incompleto que presentan los diferentes procesos de legalización, rehabilitación, reubicación o regularización.

El principio urbano de la estrategia de diseño será el reordenamiento y mejoramiento barrial con un proceso de relocalización de viviendas de los sectores del cauce del arroyo Parrantial, complementado con procesos de legalización, habilitación y reubicación de viviendas, en barrios como Villa Amelia, Erika Beatriz, y Villa Maicao, consolidando áreas vacantes.

ARTÍCULO 29. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN. Son Instrumentos de Planificación :

1. EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.



2. LOS PLANES PARCIALES.

Parágrafo 1. Los instrumentos de planificación y gestión se implementarán en la medida que sean necesarios para desarrollar los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por este Acuerdo y normas que lo complementen o reglamenten.

ARTÍCULO 30. PLANES PARCIALES. DEFINICIÓN. Los Planes Parciales son instrumentos de planificación por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de Actuación Urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

ARTICULO 31. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES. Para efectos del presente Acuerdo y en aplicación a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, y su Decreto Reglamentario No. 1507 de 1998 cada Plan Parcial deberá incluir por lo menos los siguientes aspectos:

- a) La definición precisa de los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente intervención urbana, así como la definición de las políticas y directrices, las cuales tienen como fin la definir la vocación del sector objeto del plan hacia la ciudad y en algunos casos a la región.
- b) Definición de la estrategia territorial, que plasme en el espacio urbano diversas alternativas de ordenamiento.
- c) Definición de la estructura del sistema del espacio público, que incluye la incorporación de los sistemas estructurantes definidos por el Plan de Ordenamiento territorial y los sistemas secundarios y locales propuestos, enmarcados dentro de la estrategia territorial. Entre otros, la definición del trazado del espacio público y las vías, de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento territorial.
- d) Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo. Entre otros aspectos se debe determinar: Asignación de usos principales y complementarios, definición de las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentos, las formas de acceso a las



manzanas y a las edificaciones, la ocupación máxima y áreas a construir por uso de los predios, la definición de las volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.

e) Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará a cabo la intervención urbana. Deberá contemplar los sistemas de gestión, la estrategia financiera y la estrategia institucional, la adopción de los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento entre otros.

f) Los programas y proyectos urbanísticos, que constituyen la descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas, las cuales deben definirse de forma preliminar al nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados.

g) El plan de etapas, que incorpora la variable temporal del plan, fija los plazos de ejecución, los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión, reparto y urbanización, la estimación del tiempo de ejecución entre otras.

h) Simulación urbanística financiera, constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del plan parcial, se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos y la rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir de ésta forma el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al plan.

i) El o los proyectos de delimitación proyectada de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras si fuere el caso.

j) Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del Plan: Definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

ARTICULO 32. CONDICIONES GENERALES QUE DEBEN CUMPLIR LOS PLANES PARCIALES PARA LA DECLARATORIA DE VIABILIDAD.

1. DE LA COHERENCIA EN LOS NIVELES DE LA PLANEACIÓN URBANA:

Integralidad de la escala de planificación: El Plan debe incorporarse dentro de la escala de la Zona de Planificación, la Unidad de Planificación o el Plan



Local según su localización y tamaño; así mismo debe estar en correspondencia con las políticas y directrices del Plan de Ordenamiento.

2. DE LOS LIMITES DEL PLAN PARCIAL.

Integralidad en el diseño urbano: Estar perfectamente delimitado dentro del perímetro urbano o de expansión, de los elementos de los sistemas vial, de espacios públicos y/o las áreas de protección de escala municipal o zonal. El dimensionamiento deberá asociarse en lo posible a las áreas morfológicas homogéneas definidas por el Plan de Ordenamiento.

Integralidad en el diseño técnico: Tener una solución completa de los sistemas de los servicios públicos domiciliarios en concordancia con los planes de expansión de las empresas respectivas.

- **Integralidad en la Gestión del Plan:** Definir el uso específico de los instrumentos de gestión: reajuste de tierras, integración inmobiliaria; y los instrumentos necesarios para determinar el cumplimiento de las metas en el tiempo propuesto.

ARTÍCULO 33. LAS CONDICIONES DE LA NORMA GENERAL

1. Equilibrio en la oportunidad de urbanización con la densidad apropiada.
3. Aplicación de los estándares de urbanización.
4. Características ambientales del espacio abierto privado.

ARTÍCULO 34. CONDICIONES DE LA NORMA ESPECÍFICA

1. Diseño urbano de :
 - 1.1. La malla vial.
 - 1.2. La estructura predial.
 - 1.3. El espacio público de escala barrial.
 - 1.4. Localización de equipamientos de escala barrial.
2. Norma de volumetría:
 - 2.1. Alturas.
 - 2.2. Ocupación.
 - 2.3 Aislamientos.
 - 2.4 Espacio libre privado (jardines, patios, etc.)
3. Norma y diseño de equipamientos de escala barrial:
 - 3.1. Equipamientos
 - 3.2. Estacionamientos públicos y privados.



4. Norma de usos y actividades:
 - 4.1 Localización.
 - 4.2 Aplicación cuantitativa del estándar.

ARTÍCULO 35. CRITERIOS GENERALES DE FORMULACION DE PLANES PARCIALES A PARTIR DEL MODELO DE ORDENAMIENTO EN SUELO DE EXPANSIÓN. Con la intención de una ocupación física del territorio basada en la organización social y política propuesta en la Ley 388 y en el Plan de Ordenamiento, las Unidades de Planificación deberán ajustarse además de los que la Secretaría de Planeación determine, a los siguientes requerimientos mínimos:

1. Densidad apropiada y flexibilidad en los parámetros de construcción.
2. Sistema vial intermedio
3. Sistema de espacios públicos y áreas de protección a saber:
 - 3.1. Parque de escala municipal
 - 3.2. Parque de escala zonal.
 - 3.3. Parque de escala comunal.
4. Sistema de espacio públicos
 - 4.1. Centro Cívico (Nodos) y equipamientos de escala zonal.
 - 4.2. Equipamientos de escala comunal.
 - 4.3. Equipamientos de escala barrial de VIS.
5. Usos, parámetros de la localización de los equipamientos de escala barrial.
6. Desarrollo en unidades territoriales iguales o mayores a veinte hectáreas (20 ha.)

ARTÍCULO 36. CRITERIOS GENERALES DE FORMULACION DE PLANES PARCIALES CON PREFERENCIA DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CALIFICADA

1. Componente obligatorio del treinta por ciento (30%) del aprovechamiento urbanístico de Vivienda de Interés Social en todo Plan Parcial. Se exceptúa la zona comercial del centro, el área de influencia de Centrama y el área norte de la vía a Riohacha después del arroyo Parrantial.
2. Localización de los estándares de equipamiento en el área de protección, previo concepto favorable del Comité Técnico Interinstitucional.



3. Construcción prioritaria en la primera fase del Plan Parcial.

ARTÍCULO 37. La Secretaría de Planeación podrá definir otras condiciones para la declaratoria de viabilidad y criterios para la formulación, de planes parciales en suelo urbano y de expansión, además de los definidos anteriormente.

ARTÍCULO 38. ÁMBITOS DE APLICACIÓN. Los Planes Parciales se pueden desarrollar en los siguientes ámbitos:

- a. Áreas determinadas del suelo urbano.
- b. Áreas incluidas en el suelo de expansión urbana.
- c. Áreas que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística.
- d. Áreas que deban desarrollarse mediante Macroproyectos Urbanos.
- e. Áreas que deban desarrollarse mediante Operaciones Urbanas Especiales.
- f. Áreas que deban ser objeto de tratamientos urbanísticos.

ARTICULO 39. CLASES Y DIRECTRICES URBANISTICAS DE LOS PLANES PARCIALES. Se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada:

a) Planes Parciales de Renovación Urbana o Redesarrollo.

Aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. En estos casos, los planes parciales preverán la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamiento y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona. Para el municipio, se establecen y se localizan en:

1. Sector comprendido entre las Calles 9 y calle 16 y Carreras 2 y carrera 6
2. Sector del actual Matadero y del Botadero de Basuras.
3. Sector del Aeropuerto.

b) Planes Parciales de Mejoramiento Integral:

Para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas, servicios públicos, vías de acceso, calidad de la vivienda, entre otros factores, que requieren de acciones integrales para su articulación a la estructura urbana de la ciudad.



Para alcanzar el objetivo de la política de mejoramiento se plantean intervenciones que comprenden acciones tanto físicas, como de desarrollo social, económico y de participación ciudadana para superar deficiencias físicas y comunitarias, proponiéndole a la ciudad la construcción colectiva y sostenible para su desarrollo.

Objetivos específicos.

- Mejoramiento barrial tendiente a mejorar el entorno urbano, a través de acciones conjuntas entre la comunidad y el sector público que mejoren el nivel de vida de los habitantes.
- Mitigación de riesgos: Posibilitándole a la comunidad que se encuentra en riesgo medio una nueva opción de vida utilizando los mecanismos de relocalización y reubicación.
- Fortalecimiento de la participación social y comunitaria. En armonía con la Reforma administrativa se busca un nuevo proceso de construcción de ciudadanos con influencia y participación directa en su desarrollo.
- Fortalecimiento de desarrollo institucional integral.

Para el Municipio los Planes Parciales de Mejoramiento Integral serán:

1. Area de Inundación del Arroyo Parrantial.
2. Barrios Marginales Periféricos
3. La Mano de Dios.
4. Las América.
5. Villa Amelia.
6. Villa Maicao.
7. Montebello.

c) Planes Parciales de Desarrollo:

Para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano que en virtud de variadas circunstancias no han sido urbanizadas.

1. Costado Norte de la vía a Riohacha después del arroyo Parrantial.
 2. Sector comprendido entre la subestación eléctrica, el barrio Mareigua y el barrio San Francisco.
 3. Area comprendida entre la Calle 7, la Carrera 30 y la vía a Carraipía.
 4. Area comprendida entre la vía a Uribia y la Base militar José Antonio Galán.
 5. Area posterior a la Base militar José Antonio Galán y al frente del cementerio por la vía a Uribia.
- Planes Parciales de Desarrollo de VIS.



Objetivo y Estrategia de Diseño:

Para nuevos programas de V.I.S. en el municipio se delimitan Unidades de Actuación Urbanísticas que cumplan con todos los parámetros y directrices para la localización en suelo urbano de terrenos para atender la demanda de V.I.S. que serán objeto de iniciativa pública.

- En el sector Este de la ciudad: Area aledaña a los barrios Camilo Torres, Nueva Esperanza y Villa Inés y al Colegio Laura Montoya, incluido el sector de expansión 3.
- En el Noreste de la ciudad: Area aledaña a los barrios Santa Isabel, Luis Carlos Galán y Villa Amelia.
- En el Sur: Area de los barrios Las América, Mucomana, Montebello, y sector de los loteros.

La aplicabilidad de los instrumentos de gestión será posible con un proceso de concertación con entidades públicas y de los particulares propietarios de los terrenos, con un ámbito de actuación urbana integral en materia de desarrollos nuevos.

El Fondo Municipal de Vivienda emprenderá la realización de programas de desarrollo nuevos, haciendo énfasis en atender los procesos de reubicación y asistencia técnica, jurídica, administrativa, y social, en los siguientes planes de vivienda:

- Las América.
- Los Loteros.
- Villa Amelia.
- Urbanización Almirante Padilla y otros.

d) Planes Parciales de Expansión Urbana.

Estos Planes Parciales serán obligatorios para todo proceso de incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano.

1. Sector de expansión 1
2. Sector de expansión 2
3. Sector de expansión 3
4. Sector de expansión 4

Determinadas por las coordenadas georeferenciadas del Artículo 14 del presente Acuerdo.

Estos planes serán objeto de iniciativa privada, pública o mixta.



e) Planes Parciales para revisión de la norma urbanística general del Plan de Ordenamiento Territorial.

Son aquellos necesarios en los cuales se acredite la revisión de la norma urbanística general del Plan de Ordenamiento territorial, atendiendo para ello las disposiciones contempladas en la ley, decretos reglamentarios, este acto administrativo, para determinadas áreas del suelo urbano, o suelo de expansión urbano.

f) Planes Parciales para Mejoramiento de Espacio Público:

Para sectores que requieren de la creación o transformación de los elementos del espacio público en concordancia con lo dispuesto en el Decreto No 1504 de 1998.. El Plan de Ordenamiento Territorial determina la elaboración del Plan Parcial Centro.

g) Planes Parciales de Conservación:

El objeto del Plan Parcial de Conservación es la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la Ubicación de edificaciones o bien conjuntos urbanos de valor patrimonial, histórico, cultural, artístico o ambiental entre otros.

ARTICULO 40. DELIMITACION, ESTRATEGIAS DE DISEÑO E INSTRUMENTOS PARA LA IMPLEMENTACION DE PLANES PARCIALES. Se consideran los siguientes:

1. CENTRAMA Y CENTRO COMERCIAL PUERTO LIBRE

- Delimitación.

Es el comprendido entre las Calles 9 y calle 16 y Carreras 2 y carrera 6

- Objetivo y Estrategia de Diseño.

Aplicación de diversos tratamientos de usos que ayuden al mejoramiento barrial de un sector central de la ciudad, contemplando: Conservación ambiental, mejoramiento integral con procesos de legalización, habilitación y reubicación con tratamiento de nuevos desarrollos y consolidando áreas o lotes vacantes que ayudarán a elevar el nivel de vida de los habitantes de la zona. Se debe tener en cuenta el carácter homogéneo a resolver de conflicto de falta de uso y la destinación dada al área como depósito de basura. Requiere modificación sustancial del uso de la tierra y establecimiento del modelo de ocupación.



- Instrumentos para su implementación.

De Gestión: Unidad de actuación por gestión privada o mixta. Ambito de actuación urbana integral en área homogénea a través de instrumentos de integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, expropiación, plusvalía, valorización.

2. AREA DEL ACTUAL MATADERO Y RELLENO SANITARIO

- Delimitación.

Es el comprendido a lado y lado de la vía que conduce a Carraipía, después del Colegio Departamental San José y hasta la delimitación del área urbana.

- Objeto y Estrategia de Diseño.

La recuperación de una zona con alto grado de contaminación ambiental, y la relocalización de servicios públicos en sitios acordes con su función y en condiciones ideales de funcionamiento.

- Instrumentos para su ejecución.

De Gestión: Unidad de actuación por gestión privada o mixta. Ambito de actuación urbana integral en área homogénea a través de instrumentos de integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, plusvalía, valorización.

3. AREA DEL AEROPUERTO

- Delimitación.

Area del actual aeropuerto municipal.

- Objetivo y Estrategia de Diseño.

Determinar la viabilidad técnica y financiera del funcionamiento del aeropuerto municipal, y en caso necesario la utilización del área para el establecimiento de un centro de servicios multimodal para el municipio recuperando para la ciudad, el paisaje involucrado con servicios recreativos, comerciales y el uso residencial como una amalgama de actividades socioeconómicas que le den valor al sector a intervenir en uso público y privado.

- Instrumento para su implementación.

De Gestión: unidades de actuación por gestión pública o mixta. Ámbito de



actuación urbana integral en materia de renovación ya sea por encargo fiduciario, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, expropiación y otros.

4. AREA DEL ARROYO PARRANTIAL.

- Delimitación.

Es el comprendido por una franja de 15 metros a lado y lado del eje del arroyo Parrantial en todo su recorrido por el área delimitada de casco urbano.

- Objetivo y Estrategia de Diseño.

En las áreas de influencia de inundación del arroyo Parrantial, se requiere modificación sustancial al uso de la tierra, prohibiendo el desarrollo de construcciones, con miras a prevenir y disminuir riesgos por inundación en esta zona. Se adelantará el estudio de reubicación de las construcciones localizadas en esta franja.

- Instrumentos para su ejecución.

De Gestión: unidades de actuación por gestión pública o mixta. Ámbito de actuación urbana integral en materia de renovación ya sea por encargo fiduciario, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, expropiación y otros.

5. AREA CENTRO

- Delimitación.

Es el comprendido entre calle 10 hasta la Calle 15 y entre las Carreras 9 y carrera 18

- Objetivo y estrategia de Diseño.

Definir el sistema del espacio público en el centro de la ciudad que incluye la incorporación de un nuevo sistema vial, la peatonalización o semipeatonalización de calles, definiendo el trazado del espacio público y el carácter de las vías, la localización de zonas verdes destinada a amoblamiento urbano, a la articulación en red de equipamientos colectivos, y al fortalecimiento de la actividad comercial de la zona, propendiendo por la cualificación urbana, la racionalidad del tránsito, y la generación de espacios para el encuentro y el intercambio ciudadano en correspondencia con la estrategia de Humanización de la ciudad, sus lineamientos de acción, serán:

1. Descongestionamiento y nuevas conexiones viales.



2. Reorganización de los sentidos viales.
 3. Plan de Ordenamiento Urbano (Reglamentación y normatividad)
 4. Relocalización de ventas callejeras
 5. Reestructuración de rutas y paraderos urbanos.
 6. Incentivos para la localización de parqueaderos en el anillo perimetral central.
 7. Determinación de zonas de parqueo automotor, tanto público como privado.
 8. Articulación con el sistema de espacios públicos y equipamientos (parques y plazoletas).
 9. Peatonalización o semipeatonalización de calles de la zona centro.
- Instrumento para su implementación.

De gestión: La cooperación entre partícipes, la participación en la plusvalía, la expropiación por vía administrativa y otros como determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que ayuden a la dotación de espacio público.

- Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística.

Incluye la plaza de mercado y su área de influencia que requiere de la creación y transformación de elementos del espacio público.

ARTICULO 41. PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACION Y ADOPCION DE PLANES PARCIALES. Los Planes Parciales pueden ser elaborados por el municipio o propuestos ante éste para su aprobación por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros que a continuación se indican.

La adopción de Planes Parciales para el municipio, surtirá las siguientes fases:

- Etapa preliminar
- Diagnóstico
- Formulación
- Aprobación
- Implementación y seguimiento

Parágrafo 1. Para El desarrollo de cada una de estas etapas se observará lo dispuesto en este Acto Administrativo, en concordancia con lo estipulado en el Decreto 1507 de agosto 4 de 1998.

Parágrafo 2. La propuesta completa del Plan Parcial, además de tener los elementos señalados en el Artículo 8º del Decreto 1507 de 1998 observará la estructura ordenada en dicha disposición.



ARTÍCULO 42. APROBACIÓN Y TRAMITE POSTERIOR DEL PROYECTO DEL PLAN.

1. Una vez se encuentre agotada la etapa de formulación del proyecto del Plan parcial y su presentación a la autoridad municipal competente, deberá surtirse el trámite ordenado en el Artículo 17° del Decreto 1507 de 1998.
2. En lo pertinente a su implementación y seguimiento se observará que en las acciones requeridas que se adopten estas comprendan aquellos aspectos enumerados por el Artículo 17° del Decreto antes citado.

ARTICULO 43. UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA (U.A.U.). La Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U) corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el Plan Parcial la cual debe ser urbanizada o construida en suelos urbanos y de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto de cargas y beneficios. (Art 18 Decreto 1507).

ARTÍCULO 44. PARÁMETROS PARA LA CONFORMACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. La Unidad de Actuación Urbanística tendrá como base para su conformación el cumplimiento de los criterios fijados en este Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, siendo necesario además la observancia de las siguientes condiciones:

- a. En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales se podrá determinar el desarrollo o construcción prioritario de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística
- b. La Unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia de este Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan Parcial para la zona delimitada.
- c. Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde el punto de vista privado y público.



- d. Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios y parámetros que la enmarcan.
- e. Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución

ARTÍCULO 45. CRITERIOS PARA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA. La delimitación propuesta para una Unidad de Actuación Urbanística deberá incorporar, además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción las siguientes:

- a) Las de los sistemas estructurantes, del espacio público y de los equipamientos colectivos, de conformidad con los criterios adoptados en este Plan de Ordenamiento y Plan Parcial para que puedan ser incorporados como cargas de la intervención urbana.
- b) Identificará en forma precisa los inmuebles vinculados y debe comprender un área total consistente con las exigencias de la modalidad de intervención prevista.
- c) Las Unidades de Actuación Urbanística se delimitarán de forma que permita el cumplimiento conjunto de las cargas y los beneficios entre sus propietarios.
- d) El proyecto de Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística podrá ser elaborado por la Secretaria de Planeación del Municipio o autoridad competente que haga sus veces, o bien por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros contenidos en este acto administrativo, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente Plan Parcial .

Parágrafo. La Secretaría de Planeación municipal o dependencia competente en lo no previsto en este Acuerdo, respecto al proyecto de la Unidad de Actuación Urbanística y su delimitación propuesta, tendrá en cuenta que en su elaboración, formulación, comunicación, publicación, aprobación, notificación inscripción del acto de delimitación y demás trámites y procedimientos administrativos relacionados con las U.A.U aquellas disposiciones contenidas en el Decreto 1507 de fecha agosto 4 de 1998 y normas legales que se expidan y sean aplicables en la materia.

ARTÍCULO 46. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA. (U.A.U.). Las Unidades de Actuación Urbanística a desarrollarse mediante gestión pública, privada o mixta, serán delimitadas por la Secretaría de Planeación municipal mediante Resolución, previo el concepto del Comité Técnico Interinstitucional y del Consejo Consultivo de Ordenamiento.



Parágrafo. Se desarrollarán con base en los Planes Parciales previstos en los artículos anteriores, sus elementos y procedimientos corresponden a los contemplados en la Ley 388 de 1997, y sus Decretos Reglamentarios.

ARTÍCULO 47. MACROPROYECTOS URBANOS. Los Macroproyectos urbanos pretenden impulsar el tratamiento integral de intervenciones urbanas con potencial estructurante de la ciudad, como son vivienda de interés social, proyectos viales y de transporte, servicios públicos, infraestructuras regionales, parques industriales, renovación urbana, rehabilitación de zonas subnormales, entre otras. Estos proyectos de iniciativa local, emprendidos con perspectiva de ciudad, de gestión y planeamiento urbano, permitirán mayor impacto de las inversiones gubernamentales y la concertación con el sector privado, posibilitando la distribución apropiada de cargas y beneficios.

Dentro de los macroproyectos identificados al interior del Plan de Ordenamiento, se tienen los siguientes:

1. Vía Variante de la Carretera Riohacha – Venezuela por la parte Sur de la Ciudad.

Definido como uno de los proyectos importantes para estructurar el desarrollo urbano, social y económico de la ciudad, pues es el transporte el elemento fundamental para lograr una funcionalidad espacial del territorio

2. Recuperación del Espacio Público en el sector Centro de la Ciudad

Proyecto encaminado a la recuperación del espacio público, con el diseño de nuevos modelos de ocupación y manejo de las vías que conforman el sector comercial del Centro de la Ciudad.

3. Adecuación y Optimización de los Servicios Públicos de Agua Potable y Alcantarillado

El proyecto prioritario para el desarrollo de las condiciones sociales, económicas y ambientales del municipio.

4. Optimización de la red vial del casco urbano – pavimentación de ejes viales.

En la implementación y desarrollo de los macroproyectos identificados, intervienen entidades del orden nacional, departamental, regional y municipal, los cuales estarán en correspondencia con todos los lineamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio.



TITULO VII INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTIÓN CATEGORIAS Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 48. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. DEFINICIÓN. Son instrumentos de gestión aquellos procedimientos de carácter técnico y jurídico, que tienen como fin el permitir la ejecución de las determinaciones derivadas de los instrumentos de planificación como son el Plan de Ordenamiento Territorial y los Planes Parciales.

Para efectos de su aplicación dentro de un proceso de gestión urbanística se pueden identificar distintos tipos, atendiendo a las diferentes actuaciones que pueden clasificarse en las siguientes categorías:

- 1. Instrumentos de Intervención sobre la estructura predial para la gestión urbana con responsabilidades públicas y privadas.**
 - a. Reajuste de tierras.
 - b. Integración inmobiliaria.
 - c. Cooperación entre partícipes.

- 2. Instrumentos de intervención de las entidades públicas en la propiedad y mercado del suelo.**
 - a. Enajenación Voluntaria.
 - b. Enajenación Forzosa.
 - c. Expropiación por Vía Judicial.
 - d. Expropiación por Vía Administrativa.
 - e. Derecho de Preferencia.
 - f. Bancos Inmobiliarios.

- 3. Instrumentos de promoción para la gestión del suelo.**
 - a. Declaratoria de Desarrollo y Construcción prioritaria
 - b. Compensación en tratamientos de conservación.

- 4. Instrumentos Financieros**
 - a. Participación en Plusvalías.
 - b. Bonos de Reforma Urbana.
 - c. Pagarés de Reforma Urbana.
 - d. Contribución de Valorización.
 - e. Titularización.
 - f. Sobretasas.



5. Instrumentos para el Reparto de Cargas y Beneficios.

- a. Aprovechamientos Urbanísticos.
- b. Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo.

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN SOBRE LA ESTRUCTURA PREDIAL PARA LA GESTIÓN URBANA CON RESPONSABILIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS

ARTÍCULO 49. SISTEMA DE REAJUSTE DE TIERRAS. El reajuste de tierras es una técnica de desarrollo de áreas específicas, mediante el cual, sus propietarios transfieren su respectivo derecho de propiedad sobre la totalidad o una parte del predio a una entidad gestora, o le permite que bajo cualquier modalidad jurídica posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin de aplicar proyectos de desarrollo de áreas construidas, mejoramiento y desarrollo de áreas de expansión, a través de un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de infraestructura urbana básica; con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir la unidades prediales y realizar operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio que sean indispensables para ese mismo efecto, conforme a las disposiciones legales.

ARTÍCULO 50. PROYECTOS DE INTEGRACIÓN INMOBILIARIA. La técnica de reajuste de tierras asume el carácter de integración inmobiliaria cuando, la entidad gestora se compromete a realizar construcciones para los usos urbanos permitidos, tanto en predios que no tengan edificaciones, como mediante la demolición, modificación o reestructuración de las existentes. Este sistema puede, según las características del proyecto, incluir la dotación de infraestructura urbana básica.

Este mecanismo podrá adelantarse en zonas, áreas e inmuebles clasificadas como de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana.

ARTÍCULO 51. COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES. Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y los beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá desarrollarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el Plan Parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

En lo pertinente se aplicará lo dispuesto en el Artículo 47 de la Ley 388 de 1997.



ARTÍCULO 52. DESARROLLO DE LOS MECANISMOS

- 1.-Mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria se realizará la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística, siempre que para su desarrollo se requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o bien cuando sea necesario para garantizar una justa distribución de las cargas y beneficios.
- 2.- Cuando se utilice alguno de los anteriores mecanismos para el desarrollo de Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U.) y según se trate de urbanización en suelo de expansión o apliquen tratamientos de renovación o redesarrollo en suelo urbano, se tendrán en cuenta los aspectos determinados en el Artículo 45 de la Ley 388 de 1997, y en cuanto a su trámite se seguirá lo señalado en el Artículo 46 de la citada Ley.

Parágrafo. El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de Reajuste de Tierras, Integración Inmobiliaria o Cooperación Entre Partícipes, según lo determine el correspondiente Plan Parcial.

INSTRUMENTOS DE PROMOCION PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 53. DECLARATORIA DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIOS. El desarrollo y construcción prioritaria es un mecanismo que permite la iniciación de procesos de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

- a) Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres años siguientes a su declaratoria.
- b) Los Terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.
- c) 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 años siguientes a su declaratoria.

La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y



parámetros previstos en el Plan de Ordenamiento, de acuerdo con los objetivos establecidos en el Plan para el logro de su cumplimiento.

Parágrafo. Para nuevos procesos de declaratoria de Desarrollo y Construcción prioritarios, la Secretaría de Planeación municipal elaborará el estudio respectivo, el cual deberá ser aprobado por el Comité Técnico Interinstitucional, y por el Consejo Consultivo de Ordenamiento, en sesión conjunta. Posterior a su aprobación, será notificada por Resolución de la Administración municipal.

ARTÍCULO 54. MECANISMO DE LA COMPENSACIÓN. La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. y tendrá lugar en aquellos casos en que por motivos de utilidad pública se declaren inmuebles de valor cultural como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental y para su aplicación se observará lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, Decreto 151 de 1998, normas reglamentarias y en lo correspondiente a lo normado en el Plan de Ordenamiento Territorial e instrumentos que lo desarrollen y complementen.

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD Y MERCADO DEL SUELO.

ARTÍCULO 55. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA. Es un mecanismo que permite a las entidades del orden territorial la adquisición de los terrenos necesarios para el cumplimiento de las metas de las políticas de desarrollo urbano y el ejercicio de los principios de función social y ecológica de la propiedad, tanto en el pleno derecho de dominio como en los demás derechos reales, sobre la base de la concordancia con las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 56. ENAJENACIÓN FORZOSA. El mecanismo de la enajenación forzosa permite la adquisición de los inmuebles que no cumplan su función social, en los términos de la Ley 388 de 1997. La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

ARTÍCULO 57. EXPROPIACIÓN POR VÍA JUDICIAL. Se constituye en un mecanismo de carácter legal, cuando si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de oferta de compra de inmuebles por parte de la



entidad territorial, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

ARTÍCULO 58. EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA. Es un mecanismo que permite a las entidades administrativas del orden territorial la adquisición de los terrenos necesarios para el cumplimiento de las metas, de las políticas de desarrollo urbano, cuando existan motivos de utilidad pública o de interés social y especiales condiciones de urgencia, en los términos de Ley.

ARTÍCULO 59. DERECHO DE PREFERENCIA. Es un mecanismo legal que autoriza al Municipio de Maicao y al Banco Inmobiliario cuando éste se cree, para ejercer el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles, que según el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

PROCEDIMIENTOS PARA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA EXPROPIACIÓN POR VIA JUDICIAL, ADMINISTRATIVA Y ENAJENACIÓN FORZOSA

ARTÍCULO 60. ENTIDADES COMPETENTES PARA ADQUIRIR O EXPROPIAR. El Municipio de Maicao, y sus entes descentralizados del orden municipal como son: los establecimientos públicos, las empresas industriales y Comerciales del Estado y Sociedades de Economía Mixta asimiladas a las anteriores que estén expresamente facultados por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades contempladas en el Artículo No. 58 de la Ley 388 de 1997 podrán, decretar o adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles.

ARTÍCULO 61. CONFORMIDAD DE LA EXPROPIACION CON EL PLAN. Toda adquisición o expropiación de inmuebles que realice el Municipio de Maicao y sus entes descentralizados en desarrollo de la Ley 388 de 1997 se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo. Lo dispuesto en el inciso anterior no será aplicable, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso ser objeto de calificación de manera similar a la estipulada para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa.



ARTÍCULO 62. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL. Se considera que existen motivos de utilidad pública o interés social, para efectos de decretar su expropiación y además de las razones contenidas en otras leyes vigentes la adquisición de inmuebles para destinarlos a los fines contemplados en el Artículo No. 58 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 63. PROCESO DE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA. En caso de negociación directa de aquellos inmuebles necesarios para desarrollar las actividades contempladas en el presente Acuerdo, en la ley, el proceso de la enajenación voluntaria lo iniciará la autoridad competente para adelantarlos, observando el procedimiento señalado en el Artículo No. 61 de la Ley 388 de 1997 y aquellas normas vigentes y aplicables a este proceso contenidas en la Ley 9 de 1989.

ARTÍCULO 64. PROCESO DE EXPROPIACIÓN POR VÍA JUDICIAL . La determinación que la expropiación se hará por vía judicial, deberá tomarse en forma obligatoria si transcurridos (30) treinta días después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y para el efecto se aplicará lo dispuesto en el Artículo No. 61 de la ley 388 de 1997.

En lo correspondiente la entidad demandante deberá seguir el procedimiento ordenado por el artículo 62 de la ley antes citada y normas vigentes de la ley 9 de 1989 y del Código de Procedimiento Civil.

No obstante, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando el juez civil competente no hubiere dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Parágrafo. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular, lo anterior en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, numeral 8 Artículo No. 62 .

ARTÍCULO 65. PROCESO DE EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA.

1. Podrá expropiarse por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando además de existir motivos de utilidad pública o interés social, la autoridad administrativa competente y de conformidad con los requisitos señalados en la Ley 388 de 1997 considere que existen especiales condiciones de urgencia.



2. La determinación de la expropiación se hará por vía administrativa, y debe tomarse en forma obligatoria cuando la autoridad administrativa competente haya decidido que tiene tal carácter y si transcurridos (30) treinta días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el Artículo No. 66 de la Ley 388/97, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.
3. La autoridad competente dispondrá mediante acto debidamente motivado la expropiación administrativa pertinente, el cual debe contener los requisitos señalados en el Artículo No. 68 de dicha Ley y observando igualmente en su procedimiento, términos, notificaciones, recursos y efectos de los Artículos 67,68,69, 70 y 72 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por el Alcalde Municipal y de acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social en que se fundamente la declaratoria, las condiciones y finalidades de urgencia se referirán a las contempladas en el artículo 63 y los criterios consignados en el Artículo No. 65 de la Ley 388/97.

ARTÍCULO 66. PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA.

1. En aplicación de la Ley 388 de 1997 habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta por incumplimiento de la función social de la propiedad de los terrenos o inmuebles que hayan sido declarados de desarrollo o construcción prioritaria en las condiciones y términos contemplados en su Artículo No. 52.
2. Cuando la enajenación forzosa se refiera a casos de desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística y prórrogas se observará lo dispuesto en los Artículos 53 y 54 de la Ley 388 de 1997.
3. En todos los eventos anteriores para la iniciación del proceso de enajenación forzosa y su procedimiento se seguirán las reglas, términos y formas contenidas en los Artículos 56 y 57 del citado precepto legal.

ARTÍCULO 67. ELABORACIÓN DE AVALÚOS. DETERMINACIÓN. El Municipio de Maicao y demás entidades descentralizadas del orden municipal facultadas por sus estatutos tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en el Decreto 1420 de 1998, relacionadas con las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de avalúos por los cuales se debe determinar el valor comercial de los bienes inmuebles necesarios para la ejecución de los siguientes eventos:



- a. Adquisición enajenación voluntaria.
- b. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
- c. Adquisición de inmuebles mediante proceso de expropiación por vía administrativa.
- d. Adquisición de Inmuebles a través del procedimiento de expropiación por vía judicial.
- e. Determinación del efecto de plusvalía.
- f. Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.
- g. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el Artículo No. 37 de la Ley 9 de 1989.

Parágrafo. En todo caso se observarán para la realización de avalúos para todos los eventos de adquisición de inmuebles y en desarrollo de las acciones urbanísticas, que deba desarrollar el municipio en cumplimiento de la Ley 388 de 1997 como son las decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas los preceptos y metodología estipulados en el Decreto 1420 de 1998, Resolución No 0762 del 23 de octubre de 1998 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y normas reglamentarias.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTÍCULO 68. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS. La participación en plusvalías generadas por acciones urbanísticas se constituye en el mecanismo financiero más importante de la Ley de Ordenamiento Territorial, encaminado a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

Según lo dispuesto por el Artículo No. 82 de la Constitución Política, y su desarrollo a través de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Reglamentario No. 1599 de 1998, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

La administración municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación municipal, elaborará el Estatuto General de Participación de Plusvalía para el Municipio de Maicao el cual se adoptará por parte del Concejo Municipal, mediante iniciativa del Alcalde. Mientras no se haya adoptado el estatuto, no se causará participación alguna a favor del municipio.



La destinación de los recursos obtenidos, será garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del Ordenamiento Territorial de la siguiente manera:

- Para compra de predios o inmuebles para desarrollo de vivienda de interés social el 25%.
- Para construcción o mejoramiento de estructura vial, de servicios públicos domiciliarios, equipamiento colectivo destinados a la adecuación de asentamientos urbanos de desarrollo incompleto o inadecuado el 5%.
- Para la ejecución de proyectos y obras de recreación y red de espacios públicos.15%.
- Para financiamiento de infraestructura vial y proyectos viales de interés general el 15%.
- Para actuaciones urbanísticas en macroproyectos de renovación urbana o en unidades de actuación urbanística el 15%.
- Para pago de indemnizaciones por enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para programas de renovación urbana el 20%.
- Para fomento de la creación cultural, adecuación, mejora o restauración del patrimonio cultural en especial en zonas de desarrollo incompleto o inadecuado el 5%.

Hechos generadores de plusvalía son:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de suelo rural como suburbano.
- La incorporación de suelo de expansión a suelo urbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- La autorización de mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea elevando el índice de ocupación o índice de construcción o ambos a la vez.
- La ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que la desarrolla que generen un mayor valor de los predios y no halla mediado la financiación por valorización.

La participación del municipio en la Plusvalía generada por las acciones urbanísticas será del 20% al 40% del efecto plusvalía generado, así:

- Por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de suelo rural como suburbano, el 40%.
- Por la incorporación de suelo de expansión a suelo de urbano, el 40%.
- Por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo el 20%



- Por la autorización de mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea elevando el índice de ocupación o índice de construcción o ambos a la vez el 30%.
- Por la ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que la desarrolla que generen un mayor valor de los predios y no halla mediado la financiación por valorización el 40%.

La exigibilidad del pago del efecto plusvalía sólo podrá hacerse en el momento en que se haga efectivo el beneficio por los propietarios del inmueble de las siguientes circunstancias:

- Cuando solicite la Licencia de Urbanización o Construcción.
- Cuando haga efectivo el cambio de uso del inmueble.
- Cuando realice transferencias del dominio.
- Con la adquisición de Títulos Valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Las formas de pago del efecto plusvalía serán las siguientes:

- Dinero en efectivo.
- Transfiriendo una porción del predio al Municipio, de acuerdo con la administración, en terrenos localizados en otras zonas del área urbana guardando equivalencia con los valores correspondientes a la contribución a pagar.
- Reconociendo al municipio un valor accionario o interés social equivalente al valor de la participación en plusvalía, para adelantar conjuntamente con el propietario(s) programas o proyectos de construcción o urbanización sobre el predio respectivo.
- Con la ejecución de obras de infraestructura vial de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos social para la adecuación de asentamientos urbanos de desarrollo incompleto o inadecuado.
- Con la adquisición anticipada de títulos valores (plusvalía liquidada).

Estas formas de pago se pueden hacer de manera alternativa o combinada.

La captación de la plusvalía es independiente de otros gravámenes sobre la propiedad salvo la contribución de valorización si la obra fue ejecutada por este instrumento financiero.

El programa de ejecución establece la contribución por efectos de la plusvalía generada en los predios o inmuebles ubicados dentro del radio de acción beneficiados con las siguientes acciones urbanísticas:

La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de



suelo rural como suburbano:

- Corredor Maicao – Paraguachón.
- Corredor MAICAO – Riohacha.
- Corredor Cuatro Vías – Albania – Uribia.

Los predios e inmuebles que tienen este carácter en Maicao están contenidos en el plano de plusvalía Urbano (Áreas generadoras de participación en plusvalía).

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

La autorización de mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea elevando el índice de ocupación o índice de construcción o ambos a la vez.

Los predios e inmuebles que tienen este carácter en Maicao están contenidos en el Plano de plusvalía Acciones Urbanísticas Generadoras de Plusvalía.

La ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que la desarrolla que generen un mayor valor de los predios y no halla mediado la financiación por valorización, así:

- Proyecto reordenamiento vial y de recuperación del espacio público del Centro.
- Relocalización del Relleno Sanitario y el Matadero municipal.
- Construcción de la vía variante Riohacha – Venezuela.

Los predios e inmuebles que tienen este carácter en el municipio están contenidos en el Plano Urbano (Áreas generadoras de participación en plusvalía).

Parágrafo. Exoneración de la participación en plusvalía. No se causará gravamen de plusvalía cualquiera que sea el hecho generador de la misma, a cargo de los propietarios de inmuebles localizados en el Municipio de Maicao susceptibles de urbanizarse, en proceso de urbanización o resultante de los procesos de urbanización que conforme a las normas urbanísticas respectivas deban ser destinados exclusivamente a la construcción de vivienda de interés social definida en el presente Acuerdo, al igual que los predios cuya estratificación oficial pertenezcan a los estratos bajo y bajo-bajo con lotes de 54 m².

ARTÍCULO 69. PAGARES DE REFORMA URBANA. El instrumento denominado Pagaré de Reforma Urbana, permite al Municipio y sus entidades descentralizadas que adquieran inmuebles por negociación voluntaria directa o expropiación, el pago de su valor o la indemnización, en los términos del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, mediante la emisión de títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación.



ARTÍCULO 70. BONOS DE REFORMA URBANA. Los Bonos de Reforma Urbana, permiten al Municipio y sus entidades descentralizadas que adquieran inmuebles por negociación voluntaria directa o expropiación, el pago de su valor o la indemnización, en los términos del Capítulo III de la Ley de Reforma Urbana, mediante la emisión de títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación.

El producido de los Bonos de Reforma Urbana se destinará a la financiación de proyectos de remodelación urbana, reajuste de tierras e integración inmobiliaria, construcción, mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental.

ARTÍCULO 71. CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. La Contribución de Valorización es un gravamen real, exigible, destinado a la construcción de una obra de interés público que se asigna a los propietarios y poseedores de aquellos inmuebles que han de recibir un beneficio económico por su ejecución. A través de este mecanismo se pueden ejecutar obras tales como: canalizaciones, canalización y rectificación de arroyos y ríos; apertura, rectificación, ensanche, pavimentación, alumbrado de calles y carreras; reparación de aceras y andenes; obras de saneamiento y servicios públicos y obras de equipamiento y amoblamiento urbano y adecuación del espacio público.

ARTÍCULO 72: TITULARIZACIÓN. Es el mecanismo financiero consistente en la movilización de activos inmobiliarios mediante la creación de nuevos valores a través de la conformación de patrimonios autónomos contra los cuales se emiten títulos de participación, de contenido crediticio o mixto. La titularización inmobiliaria se encuentra reglamentada en la Resolución 400 de 1995 de la Superintendencia de Valores.

ARTÍCULO 73. SOBRETASA AL CONSUMO DE GASOLINA. Mecanismo tributario que permite la financiación de la ejecución de la malla vial urbana del municipio, en los términos de la Ley 86 de 1989 y demás normas complementarias.

INSTRUMENTOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

ARTÍCULO 74. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS. El aprovechamiento urbanístico constituye la base del reparto equitativo de cargas y beneficios



creados por el Plan. Es la medida de los aprovechamientos potenciales (futuros) definidos por el Plan Parcial en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, las cuales se constituyen en áreas de reparto, pues es allí donde se llevará a cabo la repartición de las cargas y los beneficios generados por el Plan.

ARTÍCULO 75. DERECHOS TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Los derechos transferibles de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, los cuales se precisarán y adoptarán por decreto reglamentario, y serán equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o sub zona geo-económica homogénea por el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo se aplicarán para la generación de espacio público, conservación de corredores ambientales prioritarios, conservación de inmuebles de patrimonio histórico y generación de equipamientos urbanos y pueden ser otorgados mediante el incremento en los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición: de la densidad o del número de unidades construibles, de los metros cuadrados edificables, de los índices de ocupación y construcción, y aquellas que defina la reglamentación específica del Plan de Ordenamiento.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser vertidos en títulos valores de acuerdo con el reglamento que para tal efecto definirá el Gobierno Nacional; no tiene caducidad; pueden ser acumulables; y serán libremente negociables por sus titulares y causahabientes. Cada nueva transacción que se realice sobre un mismo derecho deberá ser certificada por la entidad emisora.

ARTÍCULO 76. MECANISMO DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD PARA GENERAR Y PRESERVAR LOS ELEMENTOS NATURALES Y GEOGRÁFICOS DEL MUNICIPIO. Con el fin de adquirir y facilitar procesos para generar espacio público y equipamientos colectivos y para preservar los elementos naturales y geográficos de las áreas del municipio y lograr un adecuado equilibrio entre las necesidades de los procesos de urbanización y la calidad ambiental del territorio, los potenciales de construcción de áreas consideradas como generadoras previstas en el presente artículo,



pueden ser transferidos por medio de derechos de construcción y desarrollo a las zonas denominadas áreas receptoras.

El mecanismo de transferencia de derechos de edificabilidad se regulan por las siguientes disposiciones:

- a) Son áreas generadoras de derechos de edificabilidad aquellas delimitadas en el plan como zonas de protección ambiental, parques regionales, municipales y locales o zonas para equipamientos públicos de escala Regional, municipal o zonal.
- b) Para el otorgamiento de los derechos de edificabilidad el predio de la zona generadora debe ser transferido libre de construcciones al Municipio de Maicao, con el objeto de incorporarlo al sistema de espacio público, equipamientos y/o áreas protegidas.
- c) La determinación de zonas receptoras de derechos de edificabilidad para generar y preservar los elementos naturales y geográficos del municipio, así como los topes máximos de utilización para cada una de ellas y su utilización para el desarrollo de Planes Parciales, se hará por Decreto Reglamentario que adopte el Alcalde, previa recomendación del Comité Técnico Interinstitucional.

ARTICULO 77. COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.

Los propietarios de terrenos o inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten, tendrán en cuenta lo establecido en el Decreto 151 de 1998.

ARTICULO 78. FONDOS DE COMPENSACIÓN. Como mecanismos para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, la administración municipal podrá constituir un fondo, el cual podrán ser administrado mediante encargo fiduciario.



TTULO VIII DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS CONCEPTO, TIPOS CARACTERÍSTICAS RELACIONES CON LAS DIFERENTES CATEGORÍAS DE TRATAMIENTOS

ARTÍCULO 79. CONCEPTO ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Las actuaciones urbanísticas tipifican y regulan los diferentes procesos a través de los cuales se construye el espacio urbano, mejor aprovechamiento del suelo y su optimización.

En desarrollo del Artículo No. 36 de la Ley 388 de 1997 Son Actuaciones Urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles las cuales para los efectos del presente Acuerdo se definen así:

a. **ACTUACIÓN DE PARCELACIÓN.**

Referida a la subdivisión de un terreno, el cual puede ser dotado o no de infraestructura de servicios públicos, que en la partición del mismo resultan lotes de áreas menores que el predio inicial, en este proceso se reservan las áreas de vías.

b. **ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN.**

Es la adecuación de terreno a fin de habilitarlo para su posterior construcción, haciéndolo apto para la futura localización de actividades urbanas, mediante la delimitación de vías locales y manzanas resultantes, la dotación de infraestructura y la provisión de áreas para las cesiones gratuitas y afectaciones obligatorias.

c. **ACTUACIÓN DE EDIFICACIÓN.**

Implica el desarrollo de las edificaciones aptas para contener el ejercicio de actividades localizadas, conjuntamente con las acometidas para los servicios públicos domiciliarios y las obras que hacen funcionalmente útiles los espacios y las áreas comunales complementarias.

ARTÍCULO 80. ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN. OBLIGACIONES Y DERECHOS. La actuación de parcelación, urbanización y edificación será determinada por acto administrativo mediante la expedición de una licencia de parcelación, en la cual se establece el derecho al propietario de determinado predio de subdividir, vender y comercializar previo el cumplimiento de los deberes de reserva de áreas para la circulación y acceso a los predios resultantes y el cumplimiento de las normas



adoptadas en el presente Plan y demás contempladas en el Decreto 1052 de 1998.

Parágrafo. Para los efectos de este Capítulo las actuaciones urbanísticas se formalizarán mediante una autorización administrativa denominada licencia, la cual será expedida por la Secretaría de Planeación municipal o por el Curador Urbano cuando sea creado el cargo, previa observancia de los requisitos, clase de suelo, naturaleza y fines de la actuación y normas exigidas en el Decreto 1052 de 1998, este Plan de Ordenamiento, así como en aquellas otras disposiciones reglamentarias y concordantes de aplicación .

ARTÍCULO 81. DEFINICIÓN DE ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES. Se entiende por actuaciones urbanas integrales aquellas que desarrollan programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en este Plan de Ordenamiento, o de planes parciales que hayan sido formulados de conformidad con las directrices de tales políticas y estrategias.

ARTÍCULO 82. CARACTERÍSTICAS. Las actuaciones urbanas integrales que se adelanten en el Municipio de Maicao deben reunir las siguientes características:

- a. Deben estar contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en Planes Parciales debidamente aprobados.
- b. Integrar siempre un instrumento de Gestión Urbana del Suelo y por lo menos otros dos componentes de la acción sectorial del Municipio de Maicao sobre la estructura espacial de la ciudad.
- c. Las actuaciones urbanas integrales deben contemplar mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado.

ARTÍCULO 83. DE LOS COMPONENTES DE LA ACCION SECTORIAL DEL MUNICIPIO. De conformidad y desarrollo de lo dispuesto en el Parágrafo 1o, Artículo 113 de la Ley 388 de 1997, y para efectos del presente Acuerdo, se entiende como componentes de la acción sectorial del Municipio de Maicao, las decisiones administrativas, los programas o proyectos referentes a :

- a. La regulación de los usos del suelo y su incorporación al desarrollo urbano.
- b. Al espacio público de conformidad a lo dispuesto en el Decreto 1504 de 1998.
- c. A la Vivienda de Interés Social.



- d. Al mejoramiento Integral de asentamientos y a la renovación urbana.
- e. Al saneamiento básico y el manejo ambiental.
- f. A la construcción de infraestructuras para redes de servicios públicos, redes viales primarias, sistemas de transporte.
- g. A la construcción de otras infraestructuras o equipamientos de impacto urbano o regional.

Parágrafo. Para el desarrollo de programas o proyectos de actuaciones urbanas integrales contempladas en este Acuerdo, u otras que por sus características sean similares o derivadas en los instrumentos de planificación y para su ejecución se precise el concurso de la Nación, el Municipio presentará un estudio que permita establecer el impacto espacial y urbano del proyecto o programa sobre el cual se solicita su apoyo, y será el Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable quien previa evaluación de éste determinará la participación correspondiente de la Nación.

ARTÍCULO 84. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES. Las actuaciones urbanas integrales que ejecute el Municipio de Maicao serán desarrolladas mediante Macroproyectos urbanos, de conformidad con el Artículo 114 de la Ley 388 de 1997, estos comprenden:

- 1. El conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala.
- 2. Su capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana para orientar el crecimiento general de la ciudad.

ARTÍCULO 85. DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. Las actuaciones de Parcelación, Urbanización y Edificación comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución diferentes, según sea la iniciativa de gestión urbanística adoptada para el desarrollo de las actuaciones se denominarán así :

- a. **Gestión Individual:** Corresponde a aquellas acciones realizadas por propietarios individuales en forma aislada.
- b. **Gestión Asociativa:** Es aquella que vincula un grupo de propietarios o actores asociados en la gestión voluntariamente o de manera obligatoria.



- c. **Gestión Pública:** Por iniciativa del sector público a través de las entidades competentes.

Parágrafo. El Municipio deberá dar prioridad a la gestión urbanística asociativa, como mecanismo para lograr transformaciones del territorio, en sectores que por sus características no pueden solucionar determinada problemática urbana mediante gestión individual.

ARTÍCULO 86. DE LOS SISTEMAS DE GESTIÓN. Se definen como el conjunto articulado de procedimientos jurídico técnicos, mediante los cuales se aplican los instrumentos de gestión y se hacen efectivas las actuaciones urbanísticas, en determinado ámbito territorial previamente delimitado, con el fin de implementar las decisiones de planificación.

El municipio a través de la Secretaría de Planeación municipal, elaborará los procedimientos, normas y trámites de todos los procesos de las actuaciones urbanísticas públicas y privadas, los cuales serán adoptados por Decreto, previa recomendación del Comité Técnico Interinstitucional.

ARTÍCULO 87. SISTEMA DE GESTIÓN PRIVADA. Se aplica a aquellos sectores definidos en el Plan de Ordenamiento o en planes parciales en los cuales por razones de rentabilidad y posibilidad de asumir las cargas de la intervención, la iniciativa y la gestión es realizada en su totalidad por propietarios individuales en forma aislada.

ARTÍCULO 88. SISTEMA DE GESTIÓN PÚBLICA. Se entiende por sistema de gestión pública aquella en que el estado o municipio, o a través de sus entidades públicas, realiza acciones urbanísticas referidas a las decisiones administrativas, encargándose de las actuaciones urbanísticas que le son propias relacionadas con el Ordenamiento del Territorio Municipal y la intervención urbana.

ARTÍCULO 89. SISTEMA DE GESTIÓN MIXTA. Se entiende por sistema de gestión mixta cuando para el desarrollo de las diferentes actuaciones urbanísticas se emplean formas de asociación entre el sector privado y el sector público.

ARTÍCULO 90. CONFORMACIÓN DE LA ENTIDAD GESTORA. Para cualquier intervención que se desarrolle mediante gestión pública, privada o mixta y que implique integralidad y gestión asociativa, se deberá conformar una entidad gestora, que se encargará de ejecutar los procesos conducentes a producir espacio urbano, de acuerdo con las determinaciones emanadas de los



instrumentos de planeación. Dicha entidad podrá ser de carácter público, de derecho privado u otro carácter dentro de los establecidos por la ley.

ARTÍCULO 91. CREACIÓN DE ENTIDADES ESPECIALES. En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas previstas en este Plan o en los instrumentos que lo desarrollen, el Municipio de Maicao o entidades municipales competentes, sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las disposiciones legales aplicables en la materia.



TÍTULO IX LICENCIAS, SANCIONES, EXENCIONES TRIBUTARIAS Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTÍCULO 92. DEFINICIÓN DE LICENCIA. En desarrollo de lo dispuesto por el Artículo 1 del Decreto 1052 de 1998, la Licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

ARTÍCULO 93. CLASES DE LICENCIAS. Para los efectos de su clasificación las Licencias podrán ser :

Licencia de Urbanismo y sus modalidades y Licencia de Construcción y sus modalidades de conformidad a lo señalado por los Artículos Nos. 2º 3º y 4º del Decreto 1052 de 1998.

ARTÍCULO 94. OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANISTICAS Y SUJECION AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. En todos los casos la expedición de licencias y sus modalidades, estarán sujetas en cuanto a su solicitud, competencia, jurisdicción, titulares, obligatoriedad, documentos que deben acompañar, documentos adicionales y necesarios para anexar a la solicitud según la clase de licencia, a las normas legales, en especial se sujetarán a la ley 388 de 1997, disposiciones contenidas en el Decreto No 1052 de 1998 y preceptos legales reglamentarios, así como también con sujeción a lo dispuesto en este Plan, acuerdos que lo modifiquen y actos reglamentarios.

Parágrafo. El trámite de las licencias, seguirá el orden secuencial que se define a continuación:

- a. Verificación de la concordancia del proyecto con las normas urbanísticas vigentes.
- b. Certificados de viabilidad y disponibilidad de servicios públicos domiciliarios. Cuando el interesado proponga soluciones individuales para el abastecimiento de agua, el tratamiento de las aguas residuales y el manejo de los desechos, se entenderá que hay disponibilidad definida de dichos servicios, una vez CORPOGUAJIRA otorgue la concesión de agua, el permiso de vertimiento y la autorización para disposición final de residuos sólidos.



- c. Permisos, concesiones y autorizaciones para usar y afectar los recursos naturales renovables.
- d. Licencia de urbanización parcelación, y/o construcción.
- e. Registro de urbanizador.
- f. Radicación de documentos, para proyectos de cinco (5) o más unidades de vivienda.

La expedición de la licencia ambiental, en los casos exigidos por la normatividad vigente, es prerrequisito para iniciar las actividades del proyecto. En estos casos, los trámites para la obtención de la licencia ambiental y la licencia urbanística podrán adelantarse de manera simultánea.

Sin el lleno de los anteriores requisitos el urbanizador o constructor no podrá iniciar la obra respectiva

ARTÍCULO 95. CONTROL. Con el fin de asegurar el control y la vigilancia durante la ejecución de obras y con el fin de asegurar la observancia y cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción, sus modalidades y demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, la Secretaría de Planeación municipal, dentro de los (5) cinco días siguientes a la expedición de la licencia acatará lo ordenado por el Artículo No. 83 del Decreto 1052 de 1998.

ARTÍCULO 96. INFRACCIONES Y SANCIONES URBANISTICAS. En desarrollo de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y Decreto 1052 de 1998 toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los anteriores preceptos y normas de superior jerarquía contenidas en la Ley 99 de 1993, Ley 400 de 1997 y demás aplicables en la materia o contenidas en este Acuerdo dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables incluyendo la demolición de obras, según sea el caso.

Parágrafo. La aplicación de estas normas se aplicará igualmente, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores e igualmente para efectos de su aplicación se considerarán según se afecte el interés tutelado por este Acuerdo y el Decreto 1052 de 1998 como graves y leves. Lo dispuesto en el Artículo No. 84 del decreto en cita .

ARTÍCULO 97. PROCEDIMIENTO DE IMPOSICION DE SANCIONES. En lo correspondiente el procedimiento que debe aplicarse para la imposición de



sanciones previstas en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1052 de 1998 y este Acuerdo las autoridades deberán seguir el procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean aplicables a las disposiciones establecidas en la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 98. EXENCIONES TRIBUTARIAS. OBJETO. Con el propósito de estimular ciertos sectores económicos y políticas planteadas por el Plan de Ordenamiento Territorial, y con el fin de hacer equitativo el ejercicio de la planificación, se establecen exenciones tributarias del ámbito municipal, como estrategia para lograrlo.

ARTÍCULO 99. DEFINICION. Se entiende por exención, la dispensa legal, total o parcial, de la obligación tributaria establecida de manera expresa y pro-témpore por el Concejo Municipal. Corresponde al Concejo Municipal decretar las exenciones de conformidad con los planes de desarrollo municipal, las cuales en ningún caso podrán exceder de 10 años.

Parágrafo. Los contribuyentes están obligados a demostrar las circunstancias que los hacen acreedores a tal beneficio, dentro de los términos y condiciones que se establezcan para el efecto. Para tener derecho a la exención, se requiere estar a paz y salvo con el fisco municipal.

ARTÍCULO 100. IMPUESTO PREDIAL. NATURALEZA. Es un tributo anual de carácter municipal que grava la propiedad inmueble, tanto urbana como rural y que fusiona los impuestos Predial Ordinario, Predial Adicional, Centros Culturales, Fomento al Trismo, Parques y Arborización, y la Sobretasa de Levantamiento Catastral, como único impuesto general que puede cobrar el municipio sobre el avalúo catastral fijado por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, o el autoavalúo señalado para cada predio ubicado dentro de la jurisdicción del municipio.

ARTÍCULO 101. HECHO GENERADOR. Lo constituye la posesión o propiedad de un bien raíz urbano o rural, en cabeza de una persona natural o jurídica, en el Municipio de Maicao.

ARTÍCULO 102. EXONERACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO PARA ESTIMULAR LA LOCALIZACION DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES. Estarán exentos del ciento por ciento (100%) de la participación del Municipio de Maicao en el impuesto predial unificado por un término que se ajustará a los plazos establecidos por los componentes y contenidos de largo plazo del Plan de



Ordenamiento Territorial; es decir, a la equivalencia de tres (3) períodos constitucionales de la Administración Municipal, los predios adquiridos y destinados para la actividad industrial que se ubiquen en las zonas industriales determinadas en el Plan de Ordenamiento, y las áreas correspondientes a los corredores de transporte regional que se localizan en los tramos urbanos y de expansión urbana de la vía Maicao – Riohacha y Maicao - Paraguachón; zonas determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial y que se mapifican en los planos de zonificación de usos del suelo que hacen parte integrante del presente Acuerdo. Se consideran actividades industriales las dedicadas a la producción, extracción, fabricación, confección, preparación, reparación, manufactura, ensamblaje, de cualquier clase de materiales o bienes y en general todo proceso de transformación por elemental que este sea.

El Concejo Municipal determinará si prorrogarlo al vencimiento del término antes señalado.

ARTÍCULO 103. EXONERACION DEL IMPUESTO PREDIAL MUNICIPAL PARA ESTIMULAR LA PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES Y NO RENOVABLES

- 1. PARA ESTIMULAR LA PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES Y NO RENOVABLES** estarán exentos del veinticinco por ciento (25%) de la participación del Municipio de Maicao en el impuesto predial unificado por un término que se ajustará a los plazos establecidos por los componentes y contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial; es decir, a la equivalencia de tres (3) períodos constitucionales de la Administración Municipal, los predios ubicados en el sector rural y su subcategorización como suburbano del Municipio de Maicao, que tengan vocación de explotación agropecuaria o forestal, que se encuentren como mínimo en un quince por ciento (15%) del área bruta total del inmueble, con la presencia de áreas forestales protectoras de nacimientos y corrientes de agua, y/o bosques naturales o nativos.

Parágrafo 1. Para acceder a la correspondiente exención debe existir certificación expedida por la UMATA o quien haga sus veces, y Consejo Municipal de Desarrollo Rural.

Parágrafo 2. Se exceptúan de esta exoneración los predios que están dedicados a otro tipo de actividad o uso tales como: condominios campestres, parcelaciones residenciales, consorcios inmobiliarios, lotes, parcelaciones, sitios de recreación, conjuntos campestres y en general utilizados en otros usos diferentes a las actividades agropecuaria y forestal.



ARTÍCULO 104. EXONERACION DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO PARA ESTIMULAR DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA EN EL CENTRO. Estarán exentos del ciento por ciento (100%) de la participación del Municipio de Maicao en el impuesto predial unificado y por un término de tres años, contados a partir de la constitución del respectivo Reglamento de Administración de la propiedad horizontal y de la asignación de matrículas inmobiliarias por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los inmuebles resultantes de proyectos nuevos de construcción en el centro de la ciudad, cuya destinación sea residencial multifamiliar y agrupen más de Ocho (8) unidades de vivienda.

Parágrafo. La exoneración se aplicará a inmuebles localizados en el área determinada entre las Carrera 4 y Carrera 17 y Calles 8 y calle 17 de la actual nomenclatura. Area que se encuentra referenciadas en el plano de tratamientos que hace parte integrante del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 105. CENTROS POBLADOS RURALES. Los centros poblados rurales clasificados como área urbana por el presente Acuerdo, conservarán las tarifas establecidas para el sector rural, para efectos de la liquidación del impuesto predial unificado y de Industria y Comercio.

ARTÍCULO 106. AREAS SUBURBANAS. Si el propietario de un inmueble localizado en área suburbana, conserva el uso agropecuario, y si por efecto de la clasificación suburbana, se aumenta el valor del impuesto predial, la liquidación del mismo, corresponderá a las tarifas establecidas para el sector rural.

Parágrafo. Lo anterior no tendrá aplicación en caso de que el propietario, realice alguna actuación urbanística, como parcelación, urbanización o construcción en su predio. Excepto a la construcción para vivienda que realicen en el área suburbana, los pequeños y medianos productores agropecuarios y forestales.

ARTÍCULO 107. IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y SU COMPLEMENTARIO DE AVISOS Y TABLEROS (LEY 14/83, DECRETO 1333/86, LEY 223/95). NATURALEZA, HECHO GENERADOR Y CAUSACION. El Impuesto de Industria y Comercio es un gravamen de carácter general y obligatorio, cuyo hecho generador lo constituye la realización de actividades industriales, comerciales y de servicios, incluidas las del sector financiero, en el Municipio de Maicao directa o indirectamente, por personas naturales, jurídicas o sociedades de hecho, que utilicen el equipamiento o infraestructura del Municipio de Maicao ya sea que se cumplan en forma permanente u ocasional, en inmuebles determinados con establecimientos de comercio o sin ellos.



Parágrafo. Se denomina equipamiento o infraestructura el conjunto de elementos y factores que contribuyen, hacen posible o participan en el desarrollo del proceso económico de la ciudad tales como servicios públicos, vías y medios de comunicación y en general todos los elementos que hacen parte del equipamiento Municipal.

ARTÍCULO 108. EXONERACION DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y SU COMPLEMENTARIO PARA ESTIMULAR LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES. Estarán exentos del ciento por ciento (100%) de la participación del Municipio de Maicao en el impuesto predial unificado por un término cinco (5) años :

1. Los predios adquiridos y destinados para la actividad industrial que se ubiquen en la zona industriales determinada en el Plan de Ordenamiento, y las áreas correspondientes a los corredores de transporte regional que se localizan en los tramos urbanos y de expansión urbana de la vía Maicao – Riohacha y Maicao - Paraguachón; zonas determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial y que se mapifican en los planos de zonificación de usos del suelo que hacen parte integrante del presente Acuerdo. Se consideran actividades industriales las dedicadas a la producción, extracción, fabricación, confección, preparación, reparación, manufactura, ensamblaje, de cualquier clase de materiales o bienes y en general todo proceso de transformación por elemental que este sea.
2. Las empresas existentes que se desplacen o establezcan sus plantas industriales en los predios de la zona industrial de Maicao, determinada por el Plan de Ordenamiento Territorial, gozarán de la exención del ciento por ciento (100%), a partir de la fecha de su **instalación definitiva**.

El Concejo Municipal determinará si prorrogarlo al vencimiento del término antes señalado.

ARTÍCULO 109. EXONERACION DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO PARA ESTIMULAR EL DESARROLLO DE PROYECTOS TURISTICOS Y RECREATIVOS. Se exonera por cinco (5) años, el impuesto de Industria y Comercio en un ciento por ciento (100%) a las empresas que lleven a cabo proyectos turísticos y recreativos que se localicen dentro del municipio de Maicao a partir de la vigencia del presente Acuerdo. Dicha exoneración se hará efectiva siempre y cuando las actuaciones sean realizadas con miras a desarrollar un proyecto turístico-ecológico.



ARTÍCULO 110. Para obtener la exención a que se refiere el Artículo anterior, se deberán llenar los siguientes requisitos:

1. Registrarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario a la iniciación de las actividades gravables con el impuesto de Industria y Comercio, en la División de Impuestos.
2. Acreditar la existencia y representación legal de la empresa, o establecimiento, mediante certificación expedida por la Cámara de Comercio.
3. Cumplir con las normas de uso del suelo, estipuladas por el Plan de Ordenamiento Territorial y normatividad pertinente.
4. Acreditar el número de empleados permanentes con la última nómina y las afiliaciones a una E.P.S. y a una caja de compensación familiar, requisitos que se presentarán anualmente con la declaración de Industria y Comercio a la Secretaría de Hacienda, so pena de revocar el beneficio tributario concedido.

Parágrafo 1. La falsedad comprobada en las declaraciones para el beneficio de las exoneraciones acarreará además de las sanciones penales y tributarias correspondientes, la de cobrar al establecimiento infractor con retroactividad los impuestos que ha debido tributar durante todo el tiempo de funcionamiento con un recargo del veinticinco por ciento (25%).

Parágrafo 2. Aquellas empresas industriales existentes y que sólo realicen cambios en su razón social, sin que su objeto social sufra alteración alguna, serán sustraídos del beneficio de exención, salvo en los casos de traslado a la zona industrial.

ARTICULO 111. LICENCIA DE CONSTRUCCION. Decreto 1333/86, Decreto 1319/93. DEFINICIÓN. La licencia de construcción es el acto administrativo por el cual la entidad competente autoriza la construcción de predios en las áreas urbana, suburbanas o rurales con base en las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas vigentes.

ARTÍCULO 112. EXONERACION DEL IMPUESTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA ESTIMULAR PROYECTOS NUEVOS DE VIVIENDA EN EL CENTRO. Estarán exentos del impuesto de Licencia de Construcción los proyectos nuevos que desarrollen vivienda multifamiliar y agrupen más de Ocho (8) unidades de vivienda en los inmuebles localizados en el área determinada entre las Carrera 4 y Carrera 17 y Calles 8 y calle 17 de la actual nomenclatura. Area que se encuentra referenciadas en el plano de tratamientos que hace parte integrante del presente Acuerdo.



Parágrafo. La Exoneración se dará únicamente por los metros licenciados correspondiente a uso de vivienda.

ARTÍCULO 113. DEFINICION Y OBJETO DE LAS NORMAS TRANSITORIAS.

Se entiende por régimen de transición, aquellas disposiciones relacionadas con los usos del suelo no conformes y la evaluación y control de lo contenido en este Acuerdo, de acuerdo con los siguientes Artículos.

ARTÍCULO 114. Los propietarios de los siguientes establecimientos de comercio cuya actividad este destinada a la venta y compra de sal y de combustibles sin el llenos de los requisitos exigidos por el Ministerio de Minas y Energía y que para la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo se encuentren localizados dentro del suelo clasificado como urbano les serán aplicables como máximo 3 años de plazo para efecto de su relocalización:

ARTÍCULO 115. Se faculta al Alcalde Municipal hasta el 31 de diciembre del año 2002, para que determine la prohibición, relocalización, transitoriedad y reglamentación de los usos establecidos y consolidados no permitidos en el Plan de Ordenamiento; bajo las siguientes consideraciones:

Su relocalización y transitoriedad por la incompatibilidad o conflicto urbano, social y/o ambiental que éstos estén generando en la zona donde se localicen; y/o su permanencia, condicionada al cumplimiento de las normas específicas y de funcionamiento que la Administración Municipal establecerá a través de las fichas normativas.

ARTÍCULO 116. Facúltese al Alcalde para que en el término de un (1) año contado a partir de la aprobación del presente Acuerdo, expida la normatividad correspondiente tendiente a reglamentar la constitución de veredas y barrios en el territorio del municipio.



TITULO X DEL PROGRAMA DE EJECUCION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 117. DEFINICION. EL PROGRAMA DE EJECUCION define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas durante el período de la correspondiente administración municipal, de conformidad con lo establecido en el Plan de Desarrollo 2001- 2003, "*Cumpliendo nuestro compromiso*", adoptado mediante Acuerdo No 013 de 2001, y los definidos en el presente Acuerdo.

Parágrafo. El programa de ejecución señala las prioridades y programas de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos, para el programa de ejecución de la actual Administración, serán los incluidos en los Acuerdos ya aprobados y los definidos en el proceso de elaboración del presente Ordenamiento, sus modificaciones serán puestas a consideración al Concejo por el Señor Alcalde.



TITULO XI

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 118. ACCIONES URBANISTICAS: En cumplimiento del párrafo único del artículo 8o. de la Ley 388 de 1997, se autoriza el Secretaría de Planeación Municipal para formular las acciones urbanísticas requeridas tendientes a consolidar el Ordenamiento del Territorio por un lapso de 12 (doce) meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

Parágrafo. En tal virtud hasta tanto sean reglamentadas las normas urbanísticas relativas a definición de usos específicos, intensidades de uso, cesiones obligatorias, porcentajes de ocupación clases y usos, y demás reglamentación urbanística específicas de las edificaciones, seguirá vigente lo establecido por el Acuerdo 20 de Junio de 1990, y los Acuerdos que los modifiquen o sustituyan. Siempre que no contradigan lo establecido en el Plan de Ordenamiento territorial, caso en el cual la Secretaría de Planeación Municipal tiene la facultad de interpretación en los términos del artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 119. la Secretaría de Planeación municipal , ejercerá la evaluación y seguimiento en todo lo relacionado con las actuaciones en materia de control, en lo referente a las normas urbanísticas y demás disposiciones contenidas en el presente Acuerdo.

ARTICULO 120. Créase el Comité Técnico Interinstitucional del Municipio de Maicao, el cual, tendrá como función recomendar y asesorar al Alcaldía Municipal en los procesos físicos de ordenamiento territorial que se adelanten en el Municipio de Maicao y orientará el diseño de normas, reglamentos y procedimientos e instrumentos que se encuentren consignados en el Plan de Ordenamiento Territorial para la buena marcha de la función pública del organismo.

ARTÍCULO 121. El Comité Técnico Interinstitucional en los 90 días siguientes a la vigencia del presente Plan, definirá su propia reglamentación, funciones y organización.

ARTICULO 122. CONFORMACIÓN DEL COMITE. El Comité Técnico Interinstitucional estará conformado, así:



1. Jefe del Dpto. administrativo de Planeación.
2. Secretaría de Gobierno y participación comunitaria
3. Secretaría de Salud
4. Secretaría de Educación
5. Gerente de la Empresa de Servicios Públicos
6. Inspector Central de Policía y Transito
7. Director de CODECMA.
8. Un representante del Comité Intergremial.
9. Un representante elegido por el Consejo Municipal de Planeación.
10. Un representante elegido por el Consejo de Desarrollo Rural Municipal
11. Un representante de los Gremios de la Construcción
12. Un representante del Consejo Consultivo del Ordenamiento Territorial
13. Un delegado del Concejo Municipal de Maicao.
14. Director de la Umata municipal

ARTÍCULO 123. El Comité Técnico Interinstitucional del Municipio de Maicao, estará conformado por Comisiones Temáticas, así:

1. Comisión de Áreas de Cesión
2. Comisión de Vías, Tránsito y Transporte
3. Comisión de Medio Ambiente
4. Comisión de Usos del Suelo y Normas Urbanísticas
5. Comisión de Servicios Públicos domiciliarios
6. Comisión de Patrimonio Cultural.
7. Comisión de Amoblamiento Urbano

Parágrafo. El Comité Técnico Interinstitucional determinará los integrantes, las funciones y reglamentos arriba mencionados, dentro de los noventa (90) días siguientes a la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial. y dará a conocer las decisiones pertinentes al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 124. DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE. Se aprueban en toda su extensión los Componentes General, Urbano y Rural que se encuentran desarrollados en el Documento Técnico de Soporte, al igual que los Planos Generales, la gestión y financiación, y el programa de ejecución, en los términos del artículo 20 del Decreto 879 de 1998.

ARTICULO 125. El presente Acuerdo y su Documento Técnico de Soporte deberán ser publicados en medio magnético, y una cartilla pedagógica para su



mayor divulgación y comprensión antes de 180 días a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

ARTICULO 126. ADOPCION DE PLANOS. Se aprueban y se adoptan como parte integrante del Plan de Ordenamiento Territorial de Maicao la siguiente relación de planos:

Los Planos Generales:

1. El plano No. 25 que contiene la Localización regional.
2. El plano No. 26 que contiene el Plano General Municipal.
3. El plano No. 27 que contiene el Sistema Hidrológico Municipal.
4. El plano No. 28 que contiene el Plano de Áreas y Resguardos.
5. El plano No. 29 que contiene el Sistema Estructural de Centros Poblados.
6. El plano No. 30 que contiene el Plano de Geología Municipal.
7. El plano No. 31 que contiene el Plano de Geomorfología Municipal.
8. El plano No. 32 que contiene el Mapa de Suelos del Municipio.
9. El plano No. 33 que contiene el Plano de Usos del Suelo.
10. El plano No. 34 que contiene la Cobertura Vegetal Municipal.
11. El plano No. 35 que contiene los Áreas de Manejo Especial.
12. El plano No. 36 que contiene el Aprovechamiento del Recurso Hídrico.
13. El plano No. 37 que contiene las Zonas Agroecológica.
14. El plano No. 38 que contiene la Zonificación Ecológica.
15. El plano No. 39 que contiene la Zonificación Básica Municipal.
16. El plano No. 40 que contiene Las Estrategias de Desarrollo.
17. El plano No. 41 que contiene la Clasificación de Suelos.

Los Planos Urbanos

18. El plano No. 01 que contiene EL Plano General Urbano.
19. El plano No. 02 que contiene la División Urbana de Barrios.
20. El plano No. 03 que contiene la División Político-Administrativa "Comunas".
21. El plano No. 04 que contiene el Crecimiento Histórico de la Ciudad.
22. El plano No. 05 que contiene la Red de Energía y Alumbrado Público
23. El plano No. 06 que contiene la Red de Acueducto.
24. El plano No. 07 que contiene la Red de Alcantarillado.
25. El plano No. 08 que contiene el Inventario Vial Urbano.
26. El plano No. 09 que contiene el Inventario de Establecimientos Educativos
27. El plano No. 10 que contiene el Inventario de Equipamiento Urbano.
28. El plano No. 11 que contiene los Aspectos Urbanísticos.
29. El plano No. 12 que contiene la Zonificación de riesgos y Amenazas.
30. El plano No. 13 que contiene el Mapa de Ocupación del Espacio Público.
31. El plano No. 14 que contiene las Áreas del Perímetro Urbano y de Expansión.
32. El plano No. 15 que contiene la Propuesta de Desarrollo Vial



33. El plano No. 16 que contiene las Subzonas Homogéneas Físicas.
34. El plano No. 17 que contiene las Áreas Generadoras de Participación en Plusvalía.
35. El plano No. 18 que contiene las Zonas de Planificación y Manejo de Normas.

Parágrafo. Los planos anteriormente relacionados se encuentran georeferenciados a partir del sistema de coordenadas del Instituto Geográfico AGUSTIN CODAZZI para el origen de proyección al Oeste de Greenwich, cuyas coordenadas geográficas y planas son :

COORDENADAS GEOGRAFICAS

COORDENADAS PLANAS

Latitud 71°23' 15" N
Longitud 74° 13' 16" W

X= 1'000.000
Y= 1'250.000

ARTÍCULO 127. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación y deroga expresamente las normas, actos, acuerdos y demás disposiciones que le sean contrarias, sin perjuicio de lo dispuesto sobre el régimen de transición.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE:

Dado en Maicao, en el Salón de Sesiones del Honorable Concejo Municipal, a los (22) días del mes de Noviembre de 2002.

ANDRONICO URBAY IPUANA
1er Vicepresidente del Concejo – Maicao



CONCEJO MUNICIPAL.- SECRETARIA GENERAL.- Maicao, Noviembre 22 del 2.002, La suscrita Secretaria General **CETIFICA**. Que el presente Acuerdo No. 024 de Noviembre del 2002, Sufrió sus dos debates reglamentarios así:

PRIMER	DEBATE	Noviembre 14 del 2.002
SEGUNDO	DEBATE	Noviembre 22 del 2.002

OLGA RAQUEL MINDIOLA FRAGOSO

CONCEJO MUNICIPAL.- SECRETARIA GENERAL- Maicao, Noviembre 22 del 2.002. La Suscrita Secretaria general **CERTIFICA**: Que el presente acuerdo No 024 de Noviembre del 2.002, pasa al despacho del señor alcalde Municipal para su estudio y Sanción correspondiente. **CONSTE**:

OLGA RAQUEL MINDIOLA FRAGOSO

En el despacho de la Alcaldía Municipal, A los 23 días del mes de Noviembre de 2002, en virtud de las facultades que otorga el numeral 5 del artículo 91 de la ley 136 de 1994, después de un exhaustivo estudio imparto **SANCION** al presente acuerdo por estar conforme con nuestro ordenamiento Jurídico.

OVIDIO MEJIA MARULANDA

Alcalde Municipal

En cumplimiento del ordenamiento jurídico vigente, copia de este acuerdo se fijo en cartelera para su publicación, sin perjuicio de su publicación en las emisoras locales y la respectiva gaceta municipal. Hoy 25 de Noviembre de 2002. Conste,

ESCOLÁSTICO NARVÁEZ CABALLERO

Secretario General