REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOYACÁ
ALCALDÍA MUNICIPAL DE GAMEZA

ACUERDO NÚMERO 011
JUNIO 01 DE 2005

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GAMEZA BOYACÁ.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GAMEZA – BOYACÁ

EN USO DE LAS ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 7 DE LOS ARTÍCULOS 82 Y 313 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA DE 1991, ARTÍCULOS 38 Y SUCESIVOS DE DECRETO 1333 DE 1986,ARTÍCULOS 65 Y 68 DE LA LEY 99 DE 1993, ARTÍCULOS 7 Y 23 DE LA LEY 388 DE 1997 Y DECRETO REGLAMENTARIO DE 879 DE 1998 Y DEMÁS DECRETOS Y EN ESPECIAL LA LEGAL CONFERIDA POR EL PARÁGRAFO ÚNICO DEL ARTICULO 33 DE LA LEY 136 DE 1994. Y,

CONSIDERANDO

1. Que la Constitución Política de Colombia de 1991, le confiere al Concejo Municipal en virtud del Articulo 373, Numeral 7, la competencia de “Reglamentar los Usos del Suelo” del respectivo Municipio.
2. Que la Ley 136 de 1994, por la cual se dictan normas tendientes a Modernizar la Organización y el Funcionamiento de los Municipios le definió en el Parágrafo Único del Articulo 33 y como atribución del Concejo Municipal la de aprobar las decisiones sobre el uso del suelo del Municipio.
3. Que es función del Alcalde, de conformidad con el articulo 91, literal A, numeral 1 de la ley 136 de 1994, presentarle al Concejo Municipal los proyectos de Acuerdo que juzgue convenientes para la buena marcha del Municipio.

ACUERDA:

ARTÍCULO 1°.- ADOPCIÓN: Apruébese y adoptase el **Esquema de Ordenamiento Territorial** para el municipio de GAMEZA BOYACÁ como un instrumento de planificación permanente, destinado a orientar, regular y promover a corto, mediano y largo plazo, las actividades de los sectores público, privado y comunitario, con el fin de propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio de Gàmeza a través del adecuado ordenamiento y desarrollo de su territorio, y a utilizar en forma óptima sus recursos, cuya conformación es la siguiente:

ARTÍCULO 2°.- DEFINICIÓN : El Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de GAMEZA BOYACÁ comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico, económico, social, cultural y ambiental del territorio y la utilización transformación y ocupación del suelo y el espacio publico.

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

TÍTULO I
GENERALIDADES DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

CAPITULO I - DEFINICIONES Y CONCEPTOS

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

El ordenamiento territorial será acorde con las estrategias de desarrollo económico del municipio y armónico con el medio ambiente y sus tradiciones históricas y culturales.

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

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

1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales y antrópicos

2. Las políticas y normas sobre conservación y uso de las áreas e inmuebles que son patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

3. El señalamiento y localización de las infraestructuras de la red vial nacional y regional, los sistemas de suministros de agua, energía y servicios de saneamiento básico.

ARTÍCULO 6. PRINCIPIOS GENERALES. El ordenamiento del municipio de GAMEZA BOYACÁ se fundamenta en los siguientes principios generales:

1. **PRINCIPIO DE LA FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD**. Postulado básico constitucional que determina que la propiedad es una función social que implica obligaciones, como tal, le es inherente una función ecológica.

2. **PRINCIPIO DE LA PREVALENCIA DEL INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR**. Cuando de la aplicación de una norma expedida por motivos de utilidad o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés general.

3. **PRINCIPIO DE LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS**. En desarrollo de la gestión urbanística y demás normas en el plan de ordenamiento territorial del municipio e instrumentos de planificación y gestión que lo desarrollen el municipio establecerá mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios derivados del ordenamiento urbano

4. **PRINCIPIO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO.** El ordenamiento del Territorio constituye en su conjunto una función pública, que legitima al municipio como única instancia para gobernar, dirigir, intervenir, decidir, controlar y autorizar para el cumplimiento de sus fines.

5. **PRINCIPIO DE INTEGRALIDAD** El ordenamiento territorial caracteriza las dinámicas y estructuras territoriales bajo una aproximación holística al considerar las dimensiones físico-biótica, económica socio-cultural, político-administrativa y funcional-espacial de forma interactuante en el territorio.

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

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

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

9. **PRINCIPIO DE EQUILIBRIO TERRITORIAL**. La ejecución de las políticas del ordenamiento territorial buscan reducir los desequilibrios territoriales y mejorar las condiciones de vida de su población.

10. **SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.** El ordenamiento territorial garantiza que el uso actual de los recursos naturales no impida a las próximas generaciones su utilización y calidad adecuadas.

ARTICULO 7.- NORMAS URBANÍSTICAS: Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y la consecuencia delas actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedaran establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación.
Se regirán las normas establecidas en el articulo 15 numerales 1, 2, 3 y parágrafo de la Ley 388 de 1997, y que se encuentran contenidas en las diferentes partes del presente Acuerdo.

ARTICULO 8.- AJUSTES Y REVISIONES AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL: Los ajustes y revisiones al Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, deben atender a los parámetros, lineamientos conceptúales y metodológicos que sobre la materia establece la ley 388 de 1997; estos ajustes y revisiones que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos periodos de gobierno municipal (Corto, mediano y largo plazo acorde con las normas vigentes), hacen parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal. Según Decreto 932 de mayo 10 de 2002.

ARTICULO 9.- OBLIGATORIEDAD EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Gameza 2.004 – 2.013 como instrumento técnico fundamental para orientar las acciones físico – espaciales y ambientales establecidas en sus componentes: general, urbano y rural, si como las normas contenidas en el presente Acuerdo, las cuales son de obligatoria aplicación, observancia y cumplimiento por parte de los funcionarios de la administración municipal, del Concejo y demás entes de pertenecientes a entidades publicas y privadas que actúen en el Municipio, así como todos los residentes en la jurisdicción municipal de Gameza.

ARTICULO 10.- ACCIONES PRIORITARIAS: Para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

a. La divulgación amplia y efectiva del Esquema.
b. El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública, participación y control social.

ARTICULO 11.- EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL: El ordenamiento territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de
ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socioeconómicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el medio ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

ARTICULO 12.- INSTRUMENTOS:

La Misión. Coordinar la gestión del Desarrollo Integral y Sostenible de Gameza, atendiendo a los principios de Justicia, Equidad, Igualdad y respeto por la Ley, solidaridad social, económica y participación comunitaria.
Los Principios: De conformidad Con la ley 152 de 1994 que rige las actuaciones de las autoridades Municipales en materia de planeación, acoge los siguientes principios:
Autonomía, Ordenamiento de Competencias, Coordinación, Consistencia, Prioridad del Gasto Publico Social, Continuidad, Participación, Sustentabilidad Ambiental, Desarrollo Armónico de la Región, Proceso de planeación, Eficiencia, Viabilidad y Coherencia.
Los instrumentos: La Gestión colectiva social del Municipio de Gameza se rige en el siguiente orden el Esquema de Ordenamiento Territorial como instrumento Rector, seguido del Plan de Desarrollo municipal, las Políticas Sectoriales, los Estatutos y los Instrumentos de Apoyo Operativo.

ARTÍCULO 13.- AUTORIDADES DE PLANEACIÓN. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son autoridades de planeación en el municipio de GAMEZA BOYACÁ:

1. El Alcalde, que será el máximo orientador de la planeación en el municipio.
2. El Concejo de Gobierno Municipal, consolida el documento que contiene el Plan de desarrollo del Municipio y vela por su cumplimiento.
3. La Oficina de Planeación Municipal, o quien haga sus veces, desarrolla las orientaciones de planeación impartida por el Alcalde, dirige y coordina técnicamente el trabajo de formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo del Municipio.

ARTÍCULO 14.- INSTANCIAS DE PLANEACIÓN. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son instancias de planeación del municipio de GAMEZA BOYACÁ:

1. Concejo Municipal: que cumple funciones de conformidad a la Constitución Nacional y la ley 136 de 1994
2. El Consejo Municipal de Planeación: analiza y coordina la discusión sobre el proyecto de plan de Desarrollo, garantiza la participación, absuelve consultas, formula recomendaciones y conceptúa sobre el mismo.
3. Consejo Consultivo de Ordenamiento: creado mediante la ley 388 de 1997, tiene como función principal adelantar el seguimiento al Esquema de Ordenamiento, proponer ajustes y hacer revisiones cuando sea del caso. Asesora a la Administración en materia de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO: El Alcalde Municipal de Gámeza en un término no mayor a seis (6) meses contados desde la publicación del presente acuerdo conformará el consejo consultivo de Ordenamiento.

CAPÍTULO II - DEL COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO

ARTÍCULO 15.- COMPONENTES. El Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de GAMEZA - BOYACÁ, contempla tres componentes: GENERAL, URBANO Y RURAL, los cuales están constituidos en la forma señalada en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 16.- COMPONENTE GENERAL. El componente general del plan está constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo, comprende la totalidad del territorio del municipio de GAMEZA BOYACÁ y prevalece sobre los demás componentes.

- Contenido estructural:

1. Identificación y Localización de las Acciones sobre territorio.
2. Sistema de comunicación entre el área urbana y el área rural
3. Establecimiento de áreas de reserva, conservación y protección del medio ambiente y recursos naturales.
4. Localización de actividades, infraestructura y equipamientos básicos.
5. Clasificación del territorio en suelo urbano, suelo rural, identificación de zonas de Riesgo, amenazas naturales e insalubridad.

PARÁGRAFO: La ley 388 define en su artículo 30 que " los Esquemas de Ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los Municipios y distritos en suelo urbano y rural. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección,. De conformidad con los criterios

generales establecidos en los artículos siguientes ". No obstante la categoría de suelo suburbano no se presenta en el territorio de Gámeza dada su situación actual y su crecimiento tendencial.

SUBCAPÍTULO I - POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 17.- POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Para los efectos del presente Acuerdo las políticas de Ordenamiento Territorial se establecen con el fin de lograr la conformación de una mejor y mas eficiente organización urbano – rural y para corregir las deficiencias existentes en la planeación física. Son políticas de Ordenamiento Territorial en el Municipio de Gámeza las siguientes:

1. PLANIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE GÁMEZA - BOYACÁ: que incluya, a mas del ordenamiento de las áreas urbanas, también el de las rurales y el de las zonas de protección, así como los medios de integración con la región a través de programas específicos.

2. CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES: Conservación y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos ecológicos y ambientales del Municipio, en concordancia con las definiciones científicas sobre el tema y con sujeción a la normatividad legal vigente; teniendo en cuenta el uso sostenible de los bosques con el propósito de conservarlos como fuente de energía renovable, de recurso de los bosques y de empleo, así como de mantenimiento de los procesos ecológicos.

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

4. INTERVENCIÓN SOBRE EL ESPACIO PUBLICO: Creación, producción, conformación, incorporación, regulación, conservación, rehabilitación, dotación, restitución, recuperación, administración, mantenimiento y aprovechamiento del espacio público.

   Se relaciona al espacio público, en particular los siguientes aspectos de planteamiento físico:

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

5. CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN: Conservación y restauración de determinadas edificaciones o zonas y su entorno u obras de cualquier tipo o época, en orden a garantizar la

permanencia y recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, ecológicos, culturales, históricos, económicos, sociales y de identidad urbana. Descritos en el articulo 376 del presente acuerdo.

6. CONSOLIDACIÓN DE SECTORES: consolidación de las áreas residenciales en usos de vivienda y usos distintos del mismo, siempre que estos sean calificables de complementarios y solo excepcionalmente en usos compatibles.

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

8. POTENCIAL AGROPECUARIO: Promoción del potencial agropecuario del Municipio y fortalecimiento de las fuentes de trabajo consolidadas, mediante el fomento a las actividades de construcción y mejoramiento de la infraestructura y los equipamientos colectivos dentro de todo el territorio Municipal.

9. EQUILIBRIO TERRITORIAL: Proceso participativo, prospectivo, integral y de equilibrio territorial.
    a) Ambiental cuyo propósito es el trabajo colectivo dentro de un proceso participativo que permita el respeto del patrimonio ecológico y preserve el medio ambiente como fuente de riqueza Municipal para las generaciones presentes y futuras.
    b) Económicas cuyo propósito es el aumento de la productividad, aprovechando la vocación agropecuaria de la mayor parte del territorio rural del Municipio de Gámeza.
    c) Social cuyo propósito es mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector rural de Gámeza.

ARTICULO 18.- INSTRUMENTOS NORMATIVOS. El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

ARTICULO 19.- INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN: El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

ARTICULO 20.- INSTRUMENTOS TÉCNICOS: La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

SUBCAPÍTULO II - OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 21.- OBJETIVOS. Orientar El proceso de Ocupación y Transformación del Territorio

1.Caracterizar el Municipio de GAMEZA.
2 Zonificar espacialmente la ejecución de actividades económicas y culturales.
3.Establecer las relaciones funcionales Urbano - Rurales y Urbano-Regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto Regional

4.Prever El crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
5.Definir el área urbana del municipio, que garantice las condiciones para cumplir dicho uso.
6.Indicar las necesidades de infraestructura, para El desarrollo con las cuales la administración municipal implementara mediante planes específicos y proyectos, El modelo de desarrollo espacial futuro.
7.Determinar espacialmente áreas y sectores para manejo ambiental.
8.Determinación de programas y proyectos de inversión.

PARÁGRAFO 1.- Consiste, en la práctica, formulación y programación del proceso de ajustes y transformaciones del sistema social, infraestructura física, equipamientos colectivos, regulación del uso del suelo urbano y rural, preservación de los recursos naturales y el ambiente y sus estilos de desarrollo, que conduzcan a la conservación, la defensa y el mejoramiento de las condiciones y calidad de vida de la población, así como de las estrategias y políticas para ponerlos en ejecución.

ARTÍCULO 22.- OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS NORMATIVOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Son aspectos normativos de las políticas de ordenamiento territorial las directrices de naturaleza legal y reglamentaria que permitan definir el proceso de desarrollo para todas las áreas, sectores e inmuebles que conforman el territorio del municipio de GAMEZA BOYACÁ. Tales aspectos comprenden en especial, los siguientes objetivos:

1. Adopción de reglamentaciones urbanísticas que encaucen el desarrollo y conformación de las áreas urbanas y rurales.
2. Amplia publicidad de las reglamentaciones urbanísticas, en especial a través del documento resumen del plan de ordenamiento territorial.
3. Expedición prioritaria de las reglamentaciones de los sectores en los cuales falte la precisión necesaria para el otorgamiento de licencias de urbanismo y de construcción para el desenvolvimiento de los usos permitidos.
4. Adopción de procedimientos claros para el trámite de peticiones relacionadas con el desarrollo físico, de manera que se cumplan los siguientes objetivos específicos:

a) Distribución y definición precisas de las responsabilidades de los funcionarios encargados de diligenciar y resolver las solicitudes y cumplir determinadas funciones relacionadas con el planeamiento físico.
b) Observancia rigurosa de los términos para el ejercicio de las respectivas competencias.
c) Vinculación a los procedimientos y decisiones administrativas de todos los interesados y de los terceros potencialmente afectados.
d) Observancia del ordenamiento procesal especial consagrado en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o complementen para el trámite de las licencias, permisos o patentes, para la construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, para urbanización y parcelación, y para el funcionamiento de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales, en las áreas urbanas y rurales.
e) Observancia de los principios orientadores de las actuaciones administrativas, conforme a lo dispuesto por el Código Contencioso Administrativo.
f) Formación de expedientes con una única identificación mientras se surten todos los actos de trámite y hasta que se profiera la providencia que ponga fin a la actuación.
g) Observancia de la jerarquía normativa de acuerdo con los criterios de prevalencia, procedimientos para revisión ajuste o modificación establecidos en la Ley de desarrollo Territorial.

5. Sujeción al plan y a las correspondientes reglamentaciones, de todas las actividades ejercidas por personas o entidades que actúan sobre el suelo y los demás elementos materiales que constituyen el soporte físico del municipio, en especial las siguientes:

a) Las actividades de subdivisión, parcelación o loteo de terrenos y creación o segregación de predios por los sistemas de copropiedad y propiedad horizontal.
b) Las actividades de urbanización de los terrenos susceptibles de ser desarrollados en usos urbanos.
c) Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación, ampliación y modificación de vías de toda clase y los servicios complementarios de las mismas como zonas verdes.
d) Las actividades públicas y privadas de dotación, adecuación y amoblamiento de los espacios públicos, en particular aquellos que son bienes de uso público.
e) Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación, ampliación y modificación de redes de servicios públicos y obras de infraestructura.
f) Las actividades de explotación en usos agrícolas o mineros de las áreas rurales.
g) Las actividades de construcción y demolición de edificios.
h) Las actividades comerciales, industriales, cívicas, institucionales, recreativas y de servicios ejercidas en edificaciones y espacios adecuados para el ejercicio de ellas.
i) Las actividades industriales, comerciales e institucionales y de servicios potencialmente generadoras de impacto social, ambiental o urbanístico y las actividades contaminantes, así como las actividades de control de los impactos y de la contaminación.

ARTÍCULO 23.- OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS ADMINISTRATIVOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Los aspectos administrativos de las políticas de Ordenamiento Territorial buscan establecer un sistema de relaciones jurídico - administrativas y competencias institucionales que sirvan a la realización de los objetivos de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, en forma eficiente y coordinada entre el sector privado y las diversas entidades del sector público. Se destacan entre tales aspectos, los siguientes objetivos:

1. Eficiencia de las instituciones y organismos de control, así como el fortalecimiento o recuperación de la confianza pública en los mismos, de manera que se garantice una ordenada transformación de los sectores sin desarrollar, la protección de las áreas consolidadas, la utilización quieta y pacífica de la propiedad inmueble con arreglo a las normas sobre usos de los terrenos y edificaciones, al plan de servicios públicos y de obras públicas y en general, a las reglamentaciones urbanísticas y el agotamiento de la legalización, a fin de que se convierta en actuación urbanística de excepción.

2. Reforma de la administración municipal para reglamentar la estructura y funciones de las distintas dependencias y establecer las responsabilidades de los servidores públicos, de manera que se garantice la adecuada realización de los planes, programas y atribuciones municipales relacionadas con el desarrollo físico y especialmente para que se lleven a la práctica las instituciones contempladas por las disposiciones sobre ordenamiento territorial vigentes, sin que se presente dualidad de funciones.

3. Cumplimiento del régimen de competencias en materia de ordenamiento territorial de acuerdo con los principios y normas constitucionales, señaladas para la Nación, el Departamento y el Municipio.

4. Adopción de procedimientos claros para la reducción de la influencia de las decisiones en materia administrativa, en relación con los siguientes aspectos que afectan cada una de las demás dimensiones, los cuales se consideran objetivos específicos:

    a) Incidencia de la descentralización y el régimen de competencias y recursos intergubernamentales en el control que ejerce el municipio sobre los procesos de uso, transformación y ocupación del suelo.

b) Influencia de las políticas del Estado sobre las transferencias de recursos en la capacidad de generación propia de recursos.
c) Influencia del grado de autonomía local en la resolución de conflictos económicos sociales, culturales y políticos locales.
d) Influencia de las decisiones en materia presupuestal y de asignación de recursos en la resolución de los desequilibrios veredales y de la zona urbana en los aspectos económicos, culturales, sociales, espaciales y administrativos.

ARTÍCULO 24.- OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS FINANCIEROS Y PRESUPUÉSTALES DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Las políticas de ordenamiento territorial en el campo financiero y presupuestal están orientadas a garantizar el financiamiento de las obras públicas requeridas para la realización del plan de ordenamiento territorial. Son objetivos de ordenamiento territorial en este campo, los siguientes:

1. Definición de modelos de desarrollo económico que permitan la utilización óptima de los recursos tributarios, de la transferencia de los ingresos corrientes de la nación, de las contribuciones, de las tasas, de los recursos propios y del crédito, así como la medición de la rentabilidad social de las inversiones y su proyección.

2. Implementación de la plusvalía, así como el fortalecimiento de la contribución de valorización como medio de financiamiento y redistribución del costo de las obras públicas.

3. Incorporación de los instrumentos financieros creados por la Ley 9ª de 1989.

4. Establecimiento de incentivos tributarios y crediticios, así como de tarifas diferenciales de servicios públicos, para fomentar la realización de las políticas de ordenamiento territorial.

5. Elaboración del presupuesto de inversión del municipio con sujeción al programa de ejecución del plan de ordenamiento territorial, dando prioridad a aquellas obras iniciadas durante vigencias anteriores.

6. Adopción de un sistema de finanzas públicas municipales que garantice una menor dependencia económica de las transferencias intergubernamentales con base en una mayor eficiencia y eficacia tributaria que responda a políticas de promoción al desarrollo productivo y la generación de empleo.

7. Restauración de las condiciones político-administrativas a nivel municipal y por veredas, de acuerdo con los índices de afectación territorial.

ARTICULO 25. OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS FÍSICO-BIÓTICOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.
Las políticas de Ordenamiento Territorial relacionadas con la dimensión físico-biótica están orientadas a garantizar la sostenibilidad de los procesos inherentes a la restauración de las condiciones faunísticas, florísticas, hidrológicas, climáticas, de cobertura, uso del suelo y contaminación . Son objetivos de Ordenamiento Territorial en este campo, los siguientes:

1. Definición de modelos de desarrollo físico-biótico que permitan la utilización óptima de los recursos naturales así como la medición del la rentabilidad social y el impacto ecológico de las inversiones y su proyección.

2. Reducción de los niveles de impacto a nivel general y por veredas de los diferentes eventos de riesgo y amenaza, tales como deslizamientos, inundaciones, contaminación, erosión y otros de acuerdo con los índices de afectación territorial.

3. Restauración de las condiciones de flora y fauna a nivel municipal y por veredas, en cuanto a sus especies nativas de acuerdo con los índices de afectación territorial.

4. Alcance del equilibrio de oferta y demanda de recursos naturales y de excedentes que permitan dar cumplimiento al principio de equilibrio intergeneracional territorial .

5. Adopción de procedimientos claros para la reducción de la influencia de las decisiones en materia de uso, transformación y ocupación de los elementos Bióticos (suelo, aire, agua, flora, fauna,), en relación con los siguientes aspectos que afectan cada una de las demás dimensiones, los cuales se consideran objetivos específicos:

a) Influencia de los sistemas de producción agropecuaria, industrial y extracción minera en la conservación y sostenibilidad de los recursos naturales.

b) Influencia del uso actual de la tierra en su productividad y en el recurso hídrico.

c) Influencia del uso actual de la tierra en la calidad de vida de la población.

d) Influencia de las amenazas naturales y antrópicas sobre el bienestar y calidad de vida de la población.

e) Resolución de problemas comunes interregionales con Municipios que comparten biofísica.

f) Dotación de infraestructura física para un óptimo aprovechamiento de los recursos naturales.

g) Restauración de las condiciones físico-bióticas a nivel municipal y por veredas, de acuerdo con los índices de afectación territorial, situando las veredas que registran peores condiciones en el máximo nivel de prioridad a nivel municipal.

h) Fomentar la diversidad y variabilidad genética, fortalecer la capacidad científica, tecnológica y biotecnológica de manejo y negociación de Municipio y la sociedad para desarrollar el potencial económico de la biodiversidad en beneficio de la ecoregión.

i) Impulsar y fomentar el rescate de la diversidad biológica y cultural en los procesos de conservación restauración ecológica y producción sostenibles para beneficio económico y social de la región.

j) Promocionar la conservación y el uso sostenible de los bosques, incentivar su restauración ecológica y fortalecer la incorporación del sector forestal en la economía municipal y regional para mejorar la calidad de vida de la población y garantizar la perpetuidad de los recursos forestales.

k) Promover prácticas de manejo sostenible de suelos que fortalezcan la producción agropecuaria, la seguridad y diversidad alimentaria limpia.

l) Prevenir y controlar el deterioro de la calidad ambiental en las áreas urbanas de mayor dinámica poblacional y económica (industria y servicios).

m) Incorporar la dimensión ambiental en el desarrollo de la infraestructura local y regional y el crecimiento de los sectores de la economía para promover su sostenibilidad.

n) Promover programas de conservación, restauración y mantenimiento paisajístico.

o) Dar cumplimiento a los determinantes ambientales establecidos por la Corporación Autónoma De CORPOBOYACÁ , mediante la Resolución número 0276 de 1999.

ARTICULO 26. OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS SOCIO-CULTURALES DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.
Las políticas de Ordenamiento Territorial relacionadas con la dimensión socio-cultural están orientadas a garantizar el equilibrio y la permanencia de los patrones públicos y privados de convivencia ciudadana y calidad de vida, mediante la atención de las necesidades básicas insatisfechas en salud, educación, empleo, flujos migratorios y desarrollo cultural. Son objetivos de Ordenamiento Territorial en este campo, los siguientes:

1. Definición de modelos de desarrollo socio-cultural que permitan proteger los valores sociales, garantizar los derechos ciudadanos y la estabilidad de la estructura social

2. Garantizar la cobertura plena de la educación básica y la reducción total del analfabetismo, con preferencia de los grupos más pobres y vulnerables.

3. Garantizar la cobertura plena del servicio de atención en salud. con preferencia de los grupos más pobres y vulnerables.

4. Propiciar acciones públicas concertadas con el sector privado tendientes a lograr el pleno empleo de los recursos y factores básicos de la producción representados en la fuerza laboral, los recursos naturales, los recursos tecnológicos y el capital financiero y humano.

5. Adopción de procedimientos claros para la reducción de la influencia de las decisiones en materia socio-cultural, en relación con los siguientes aspectos que afectan cada una de las demás dimensiones, los cuales se consideran objetivos específicos:

a) Influencia de los proceso de inmigración y emigración en la explotación de los recursos naturales.

b) Influencia de la composición y calidad de los trabajadores locales en la productividad y las actividades económicas

c) Determinación del tipo y modalidad educativa en que se invertirán los recursos del municipio para cualificar y hacer más competitiva la mano de obra de acuerdo con las potencialidades y limitantes del desarrollo económico municipal.

d) Garantizar modelos pedagógicos y didácticos que fomenten el rescate de valores culturales, ancestrales y de carácter autóctono

e) Adoptar dentro de los planes de estudios y el currículo de los planteles los proyectos pedagógicos sobre " ciudad educadora" de acuerdo con las directrices de la nación.

6. Restauración de las condiciones socio-culturales a nivel municipal y por veredas, de acuerdo con los índices de afectación territorial.

ARTICULO 27. OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS ECONÓMICOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

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

1. Definición de modelos de desarrollo económico que maximicen las potencialidades y minimicen los limitantes con relación a alternativas específicas de desarrollo

2 Propiciar acciones públicas concertadas con la comunidad y las instituciones del Gobierno Central, tendientes a mejorar las condiciones de la distribución de la propiedad territorial, a favor del mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes que carecen de este factor productivo.

3. Restauración de las condiciones económicas a nivel municipal y por veredas, de acuerdo con los índices de afectación territorial.

4. Definir alternativas para el mejoramiento de los sistemas de producción y extracción, consolidando sus fortalezas y reduciendo el impacto de sus debilidades.

5. Adopción de procedimientos claros para la reducción de la influencia de las decisiones económicas en relación con los siguientes aspectos que afectan cada una de las demás dimensiones, los cuales se consideran objetivos específicos:

a) a)Influencia de los sistemas de producción agropecuaria, industrial y comercial en la sostenibilidad ambiental.

b) Influencia de las actividades productivas locales en el nivel de empleo y en los ingresos municipales.

c) Determinación de los flujos e infraestructuras requeridas en el territorio para suplir las necesidades del ciclo producción- distribución-consumo de los bienes y servicios producidos localmente.

d) Adopción de procedimientos para reducir el impacto de las políticas macroeconómicas y sectoriales que adopte el gobierno nacional en relación con los diferentes aspectos que puedan afectar la economía local.

6. Promover la adopción de la producción más limpia en los sectores dinamizadores de la economía municipal.

7. Incentivar la producción de bienes y servicios ambientalmente amigables e incrementar la oferta de servicios económicos competitivos en los mercados regionales, nacionales e internacionales..

ARTICULO 28. OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS FUNCIONAL-ESPACIALES DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.
Las políticas de Ordenamiento Territorial relacionadas con la dimensión funcional-espacial están orientadas a garantizar la optimización de las relaciones mutuas entre el patrón de asentamientos humanos y la organización espacial que se define en el uso del suelo y ordenamiento del territorio. Son objetivos de Ordenamiento Territorial en este campo, los siguientes:

1. Definición de modelos de configuración espacial que maximicen las potencialidades estructurales del suelo y minimicen los limitantes con relación a alternativas específicas del desarrollo. Rural-urbano.

2. Garantizar la disponibilidad de equipamientos colectivos requeridos para el desarrollo integral de los habitantes y los procesos económicos, sociales, culturales y ambientales del Municipio .

3. Garantizar la cobertura plena de los servicios públicos domiciliarios, con preferencia de los grupos más pobres y vulnerables.

4. Garantizar la disponibilidad de vivienda de interés social en los grupos de población más pobres y vulnerables del Municipio

5. Definición de modelos de configuración espacial que optimicen los equipamientos colectivos en áreas de baja densidad por habitante y vivienda.

6. Garantizar la disponibilidad plena de infraestructura de comunicaciones que permitan el establecimiento de los flujos y vínculos funcionales.

7. Restauración y/o adecuación de las condiciones funcional- espaciales a nivel municipal y por veredas, de acuerdo con los índices de afectación territorial.

8. Adopción de procedimientos claros para la reducción de la influencia de las decisiones en materia funcional-espacial en relación con los siguientes aspectos que afectan cada una de las demás dimensiones, los cuales se consideran objetivos específicos:

a) Influencia de la configuración de la red infraestructural urbana-rural en el aprovechamiento de los recursos naturales.

b) Influencia de la configuración y disposición del sistema de asentamientos humanos, en la generación de ventajas competitivas territoriales.

c) Determinación de los flujos y vínculos funcionales compatibles con las demandas y expectativas sociales..

9. Organizar un expediente urbano y rural mediante la configuración documental de planos, diagnósticos e información georeferenciada a cerca de su organización territorial.

10. Implementar modelos de desarrollo urbano sostenibles acordes con las condiciones particulares de los asentamientos humanos para consolidar su capital natural.

SUBCAPÍTULO III - ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 29.- ESTRATEGIAS DE LARGO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Para alcanzar las políticas y objetivos trazados se requiere adoptar las siguientes estrategias territoriales de largo plazo:

1) Mejorar, incrementar y acelerar el crecimiento económico municipal, con énfasis en la inversión pública y el manejo de los recursos financieros municipales, la producción agropecuaria y la oferta de bienes y servicios.
2) Adecuar y mejorar el ordenamiento físico y el equipamiento urbano y rural.

ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS POLÍTICO-ADMINISTRATIVOS.

Las estrategias para el logro de los objetivos de la dimensión político administrativa del ordenamiento territorial, buscan precisar un conjunto de posibilidades que permitan al municipio desarrollar las políticas en esta materia y comprenden:

1. Recuperar la credibilidad y confianza institucional mediante instrumentos de pedagogía ciudadana que le permitan apropiarse de la importancia de las decisiones publicas.

2. Reformar la administración municipal de acuerdo a la nueva visión de ordenamiento territorial y su cumplimiento a través de una estructura funcional que identifique los procesos básicos y de apoyo de cada dimensión.

3. Difundir ampliamente las nuevas formas e instrumentos que prevé la ley de desarrollo territorial, como, actuaciones urbanísticas, unidades de actuación urbanística y otros.

4. Aplicar medidas administrativas y financieras para el logro de la financiación nacional de programas y proyectos para la ejecución del esquema de ordenamiento territorial ,mediante el fortalecimiento de los parámetros establecidos en el Articulo 7 de la ley 388 de 1997, en especial los referidos a competitividad territorial y esfuerzo fiscal.

5. Coordinar con el departamento los procedimientos para la definición de infraestructura de alto impacto, proyección espacial de planes de incidencia regional y concertar los casos en que el departamento ejerza funciones de subsidiariedad y concurrencia.

6. Implementar mecanismos de evaluación del impacto de las modificaciones que realice la nación al monto de las transferencias de recursos, mediante la revisión de las formulas de reparto (verificación de las variables de población, cobertura actual y potencial en salud y educación, necesidades básicas insatisfechas, índice de condiciones de vida, etc.) y su incidencia en la generación de recursos propios.

7. Implantar mecanismos de participación ciudadana que coadyuden a las instituciones publicas locales en la resolución de conflictos, económicos, sociales y culturales (veedurías y demás formas asociativas).

8. Aplicar las metodológicas desarrolladas en el diagnostico del esquema de ordenamiento territorial para la identificación de los índices de necesidades físico-bióticas, económicas, socio-culturales, político-administrativas y funcional-espaciales, en cada una de las veredas y zona urbana; las cuales deben servir para priorizar la inversión, focalizar los recursos y mejorar los niveles de eficiencia y eficacia de la gestión.

9. Adoptar un modelo de gestión publica que exprese la capacidad de resolver los problemas mas importantes de cada sector y que simultáneamente fortalezca la estructura productiva aumentando el esfuerzo fiscal a través de mayor generación de empleo y la eficacia en la utilización de las transferencias y recursos del crédito.

10. Desarrollar los criterios técnicos de aplicación en la participación en la plusvalía, a partir de la identificación de sus hechos generadores y una correcta determinación de sus estructuras tarifarías y de los criterios de clasificación del uso del suelo.

11. Identificar los elementos de mayor impacto económico y socio-cultural que el ordenamiento territorial tenga sobre la comunidad para establecer estímulos al cumplimiento de la preservación de zonas de protección, rondas hídricas, etc; cuyo cumplimiento deberá diferirse en el corto, mediano y largo plazo.

12. Incluir en los presupuestos de inversión anual los programas y proyectos prioritarios que defina el ordenamiento territorial, como segunda prioridad después de la culminación de obras de vigencias anteriores.

13. Mejorar, incrementar y acelerar el crecimiento económico municipal, con énfasis en la inversión pública y el manejo de los recursos financieros municipales, la producción agropecuaria y la oferta de bienes y servicios.

14. Adecuar y mejorar el Ordenamiento físico y el equipamiento urbano y rural.

15. Mejorar la condición de las unidades de producción familiar y micro empresarial mediante instrumentos de concertación y cooperación publica, privada ,regional, provincial, nacional e internacional.

16. Adoptar mecanismos que permitan adecuar la inversión social a las necesidades reales de la población de acuerdo con las prioridades de los índices de condiciones y afectación veredal que sugiere el diagnostico a nivel sectorial (educación, salud, saneamiento básico, vivienda, etc.).

17. Impulsar proyectos de educación política que disminuyan los altos niveles de abstención electoral de los diferentes eventos para las corporaciones publicas.

ARTÍCULO 30.- ESTRATEGIA DE MEJORAMIENTO, INCREMENTO Y ACELERACIÓN DE CRECIMIENTO ECONÓMICO MUNICIPAL. La estrategia de mejoramiento, incremento y aceleración de crecimiento económico municipal, con énfasis en la inversión pública y el manejo de los recursos financieros municipales, la producción agropecuaria y la oferta de bienes y servicios, se desarrollará a través de las siguientes acciones:

1. Actualizar, adicionar y mejorar la información de la base tributaria y disminuir los niveles de evasión y elusión tributaria.
2. Modernizar y sistematizar los procesos de liquidación, cobro y recaudo de los ingresos fiscales del municipio.
3. Implementar a nivel municipal las normas y disposiciones en materia tributaria y fiscal vigentes a nivel nacional.
4. Racionalizar el gasto público para el control de incremento de los gastos de funcionamiento, el servicio de la deuda y las transferencias, de manera que se incremente el margen disponible para inversión.
5. Identificar y adoptar nuevas fuentes de ingreso municipal.
6. Moderar la importancia de la tributación indirecta (industria y comercio, avisos y tableros, degüello de ganado menor, etc.), en favor de la directa (predial, circulación y transito, etc.) hasta el punto en que aquella no desestimule la generación de empleo.
7. Racionalizar la utilización de recursos provenientes del crédito para la financiación de programas y proyectos previstos en los planes de desarrollo municipal y en el presente Esquema de ordenamiento territorial.
8. Asignación de la mayor parte de la inversión al gasto social, de manera que se beneficien los asentamientos subnormales, con más bajos índices de calidad de vida, se redistribuya el ingreso y se estimule el esfuerzo de la comunidad, siendo prioridad, los sectores de agua potable, saneamiento básico, salud, educación, vivienda y nutrición.
9. Incentivar y fomentar la inversión pública y privada en el municipio, a través de la creación de incentivos tributarios, en aquellos sectores económicos que faciliten o posibiliten la generación de empleos.

10. Orientar la inversión publica hacia las veredas que registran los menores índices de condiciones administrativas, atendiendo las prioridades que sugieren los índices de condiciones de vida y de cada dimensión para cada una de las veredas y zona urbana.
11. Focalizar los recursos de la inversión a partir de las prioridades que sugieren los índices de condiciones de las dimensiones físico-bióticas, socioculturales, económicas, Político administrativas y funcional- espaciales para el sector urbano y las veredas que integran el sector Rural.
12. Identificar los proyectos de desarrollo municipal, provincial y nacional que integren las ventajas competitivas del municipio, en los aspectos turísticos , ambientales, Geográfico, paisajísticos.
13. Mejorar la posición en rendimiento y optimización del uso del suelo.

Mejorar la posición comparativa del municipio en cuanto a los indicadores de eficiencia y eficacia de la gestión municipal interna y a nivel provincial.

ARTÍCULO 31. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS FÍSICO-BIÓTICOS.
Las estrategias para el mejoramiento y la restauración de las condiciones físico bióticas municipales, se desarrollara mediante las siguientes acciones:

1. Adoptar e implementar, en el corto plazo (3 años), mecanismos e instrumentos (económicos, financieros, convocatoria y concertación Institucional) para la solución de conflictos ambientales regionales.

2. Implementar a nivel municipal programas y proyectos de recuperación ambiental, focalizados de acuerdo con los índices de necesidades de cada vereda y zona urbana en cada uno de los aspectos identificados en el diagnostico, relacionados con los eventos de amenazas y riesgos natural y antrópica.

3. Concertar con las entidades ambientales, departamentales y nacionales, mecanismos de evaluación y control al impacto que generan las actividades agropecuarias, industriales y de extracción en la conservación de los recursos naturales.

4. Identificar y crear nuevas fuentes de ingreso para la resolución progresiva de los conflictos de uso del suelo, con entidades del orden nacional e internacional, de acuerdo con la priorización que señala el diagnostico veredal y de la zona urbana

5. Identificar y crear nuevas fuentes de ingreso para la reducción de los impactos territoriales de las amenazas por deslizamiento, inundación, contaminación, erosión y otros, con entidades del orden nacional e internacional, de acuerdo con la priorización que señala el diagnostico veredal y de la zona urbana.

6. Concertación de programas y proyectos interregionales para la solución a los problemas físico-bióticos compartidos con otros municipio conjuntamente con CORPOBOYACÁ y otras entidades.

7. Creación de herbarios veredales y proyectos de pedagogía comunitaria para la recuperación de las especies nativas de flora, mediante la Implementación de cercas vivas, la siembra, cultivo de las especies en extinción y el consecuente aumento de área dedicada a estas actividades, de acuerdo a las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnostico.

8. Fomento y aplicación de procesos de restauración ecológica ambiental para la recuperación de especies faunísticas en extinción, de acuerdo a las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnostico.

9. Fomento y aplicación de procesos de restauración ecológica ambiental, mediante proyectos de cultura ciudadana en el uso de insecticidas, mediante la sustitución de abonos orgánicos de bajo impacto ecológico. De acuerdo a las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnostico.

10. Fomento y aplicación de procesos de restauración ecológica ambiental, mediante proyectos de infraestructura de alcantarillado, de acuerdo a las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnostico.

11. Fomento y aplicación de procesos de restauración ecológica ambiental, para disminuir los niveles de erosión del suelo, aumentando las áreas de cultivos, bosques y arbusto, de acuerdo a las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnostico.

12. Fomento y aplicación de procesos de educación comunitaria para la disposición de excretas animales y residuos sólidos, que disminuyan su impacto ambiental, a través de la aplicación de proyectos asociativos para su transformación y reciclaje, de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnostico.

13. Asignación y distribución de los recursos logrados para la restauración de las condiciones físico-bióticas, con medición de su rentabilidad social y su impacto.

ARTÍCULO 32. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS SOCIO-CULTURALES

1. Desarrollar proyectos específicos de generación de empleo productivo para disminuir las altas tasas de desocupación laboral mediante la identificación de los oficios y profesiones, sin solución de empleo a nivel de veredas y la adopción de soluciones asociativas de trabajo de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnostico.

2. impulsar proyectos compartidos con instituciones del orden nacional e internacional, para el desarrollo laboral de la población económicamente inactiva (estudiantes, discapacitados, tercera edad, etc.) en asocio con las instituciones educativas municipales que desarrollaran proyectos pedagógicos y el montaje de una escuela de educación no formal microempresarial bajo los parámetros de la ley general de educación.

3. Aplicar proyectos para el retorno de profesionales emigrantes nativos de Gameza la dirigencia de las soluciones asociativas de trabajo, orientando el esfuerzo de acuerdo con las prioridades y los índices de emigración veredal que sugiere el diagnostico.

4. Difusión de una cultura con énfasis en la prevención de la enfermedad y el fomento de la salud mediante la adopción de actividades extra murales prestada por las instituciones locales, que disminuyan la utilización de servicios en salud no convencionales de acuerdo con las prioridades y los índices de utilización de estas modalidades a nivel veredal que sugiere el diagnostico.

5. Incorporar los ciudadanos discapacitados al plan nacional de la discapacidad de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnostico.

6. Desarrollar proyectos concertados con las instituciones de salud con el fin de mejorar los niveles de esperanza de vida, a través de la identificación de las causas de morbi-mortalidad de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnostico.

7. Desarrollar proyectos concertados con las instituciones de la cultura a nivel departamental y nacional con el fin de mejorar los niveles de practica de sus diferentes expresiones, de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnostico.

8. Impulsar acciones tendientes a mejorar la cobertura de la educación en los niveles preescolar secundaria y media, mediante el mejoramiento de su infraestructura y la calidad integral del servicio, con el fin de disminuir las tasas de desescolarización de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnostico.

9. Fortalecer los programas de educación para adultos con el fin de disminuir los niveles de analfabetismo de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnostico.

10. Ejecutar programas de inversión que fomenten la política educativa en torno al mejoramiento de la relación alumno por docente en un contexto de la racionalización de su oferta con visión prospectiva de largo plazo, de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnostico.

11. Ejecutar programas de inversión que fomenten la política educativa en torno al mejoramiento de la relaciones de áreas construidas (aula, deportivas, construcción integral y baterías sanitarias) por alumno en un contexto de prospectiva y largo plazo, de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnostico.

12. Adoptar soluciones de cultura ciudadana para la prevención de delitos contra el patrimonio económico, la integridad personal, la libertad individual y otros, mediante la concertación interinstitucional, que permita la identificación de las causas socioeconómicas que las originan, de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnostico.

13. Fomentar e incentivar la inversión publica y privada para la preservación y el desarrollo de la potencialidad económica de los bienes culturales, paisajísticos y ecológicos y arquitectónicos del municipio.

14. Fomentar e incentivar la inversión publica y privada para mejorar la posición comparativa del municipio a nivel regional y departamental en cada uno de los componentes de la dimensión socio-cultural.

ARTÍCULO 33. ESTRATEGIAS PARA EL MEJORAMIENTO DEL ÍNDICE DE CONDICIONES DE VIDA (ICV) Y EL AUMENTO DEL NIVEL DE TRANSFERENCIAS POR PARTE DE LA NACIÓN.
Las variables que componen este índice deben conformar una estrategia integral de mejoramiento (teniendo en cuenta que el gobierno nacional ha sustituido las necesidades básicas insatisfechas por el ICV), a través del incentivo de la inversión publica, privada y la focalización del gasto en los siguientes componentes de acuerdo con las prioridades y los resultados del calculo del índice de condiciones de vida a nivel veredal que sugiere el diagnostico.

1. Calidad del capital humano de las personas que integran el hogar (nivel de escolaridad jefes de hogar y acceso, a la educación preescolar, primaria y secundaria de los hijos).

2. Mejoramiento del potencial de acceso de las familias a los bienes físicos (en material de paredes, pisos y otros componentes estructurales de la vivienda.

3. Mejoramiento del acceso de las familias a los servicios públicos domiciliarios (recolección de basuras, servicios sanitarios, tipo de combustible utilizado en la cocción de alimentos.

4. Mejoramiento de los niveles de hacinamiento familiar.

ARTÍCULO 34. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS ECONÓMICOS
Estrategias para el Mejoramiento de los Índices económicos promedio de optimización, del uso del suelo y rendimiento de los cultivos transitorios, permanentes y anuales.

Las variables que componen estos índices deben conformar una estrategia integral de mejoramiento (teniendo en cuenta que el municipio registra un perfil económico de tipo agropecuario), a través del incentivo de la inversión publica, privada y la focalización del gasto en los siguientes componentes, de acuerdo con las prioridades y los resultados del calculo de los índices de productividad y optimización a nivel veredal que sugiere el diagnostico.

1. Concertar con los productores agrícolas la disminución progresiva de Preparación de suelos en zonas semihondonadas y de ladera, de acuerdo con la cartografía sobre conflictos de uso del suelo y usos propuestos que se incluyen en el documento técnico de soporte.
2. Fomentar nuevos procesos de siembra, fertilización y control fitosanitario que respondan a los criterios de agricultura sostenible y las condiciones agroecológicas.
3. Establecer mecanismos que permitan optimizar los procesos de cosecha de acuerdo con el conocimiento pleno del mercado, así como del análisis de las implicaciones de las políticas macroeconómicas y sectoriales a nivel agrícola.
4. Desarrollar mecanismos que permitan optimizar los procesos de comercialización y venta de la cosecha, de acuerdo con el conocimiento pleno del mercado, del análisis de las implicaciones de las políticas macroeconómicas y sectoriales a nivel agrícola. y la adopción de soluciones a los problemas de recolección-distribución y canales de comercialización.
5. Impulsar procesos de apoyo institucional, cooperación internacional e inversión productiva, para el mejoramiento de las condiciones de equipamiento tecnológico de las unidades agrícolas
6. Mejorar el posicionamiento del municipio dentro de los niveles de productividad (aumentando el rendimiento y la optimización de uso del suelo) de la provincia de Sugamuxi, en cuanto al sector agrícola

ARTÍCULO 35. ESTRATEGIAS PARA EL MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES ECONÓMICAS MEDIANTE ALTERNATIVAS DE GENERACIÓN DE EMPLEO EN OTROS SECTORES DE LA ESTRUCTURA PRODUCTIVA MUNICIPAL.

1. Incorporación de los atractivos naturales a los circuitos turísticos regionales, fomentando el ecoturismo y el establecimiento de una red turística con actividades complementarias que generen empleos directos e indirectos.

2. Desarrollo y ejecución de escuelas de formación no formal microempresarial.

3. Fomento a la conformación de sistemas asociativos de trabajo en actividades derivadas de los insumos lácteos y la producción local de insumos educativos, vestuario y productos de la canasta familiar de bajo componente tecnológico.

4. Establecer estímulos tributarios y otro tipo de incentivos a los inversionistas que promuevan proyectos de generación de empleo.

5. Institucionalizar eventos feriales a nivel provincial con sede local para promover las actividades agropecuarias, gastronómicas, culturales, comerciales e industriales que amplíen los horizontes de desarrollo económico.

6. Ejecutar las obras públicas dando prioridad a los habitantes del Municipio en igualdad de condiciones.

ARTÍCULO 36. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS FUNCIONAL-ESPACIALES
Las estrategias para el mejoramiento y la restauración de las condiciones funcional-espaciales, se desarrollará mediante las siguientes acciones:

1. Promover la ampliación y construcción de vivienda de interés social, mediante la adecuada focalización de los subsidios a la demanda y el apoyo a los programas de autoconstrucción.
2. Actualizar e implementar un plan maestro de acueducto y alcantarillado a nivel urbano y rural.
3. Desarrollar programas para el mejoramiento de los niveles de eficiencia calidad y cobertura de los servicios públicos domiciliarios
4. Fomentar programas educativos y pedagógicos sobre el manejo adecuado de residuos sólidos, clasificación y reciclaje a través de empresas asociativas de trabajo.
5. Definición del sistema de disposición final de residuos sólidos (a nivel municipal y provincial) entre el relleno sanitario o la compostación y la lombricultura, combinado con procesos de mezcla con estiércol y contenido ruminal para la obtención de abono orgánico a partir del humus.
6. Propender por el mejoramiento de la cobertura calidad y eficiencia del servicio público de energía eléctrica, de acuerdo con los índices de calidad a nivel de veredas y centro urbano,
7. Gestionar ante las entidades del orden nacional, la ampliación de líneas telefónicas a nivel urbano y veredal.
8. Gestionar individualmente o a nivel provincial ante las entidades del orden nacional, el acceso al servicio de gas domiciliario.
9. Mejorar la disponibilidad de vías veredales y la calidad de las existentes de acuerdo a las prioridades y los índices de afectación que sugiere el diagnóstico.
10. implementar el tratamiento de aguas servidas para el sistema de alcantarillado urbano y para las áreas rurales donde existan redes de recolección de las mismas.

ARTÍCULO 37.- ESTRATEGIA DE ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL ORDENAMIENTO FÍSICO Y EQUIPAMIENTO URBANO Y RURAL. La estrategia de adecuación y mejoramiento del ordenamiento físico y equipamiento urbano y rural, se llevará a cabo a través de las siguientes acciones:

1. Ordenar y encauzar el desarrollo físico del municipio, determinando las áreas urbanas, suburbanas y rurales, zonificación, usos del suelo y controlar el uso sobre las tierras de mayor aptitud agrológica.
2. Adoptar normas urbanísticas, que regulen las actividades de urbanización y construcción.
3. Elaborar y adoptar el plan vial municipal, como un elemento de integración de los diferentes espacios en que se divide y se subdivide el territorio municipal, tanto en sus áreas urbanas, como en las rurales.
4. Incluir en el plan de inversiones a corto y mediano plazo, los recursos tendientes a mejorar, ampliar y garantizar la construcción y el adecuado mantenimiento de los servicios públicos y de

las obras de infraestructura física, a cargo del municipio, involucrando a su vez, una coordinación con los demás niveles de la administración pública.
5. Racionalizar la utilización del servicio de transporte público y privado en el municipio, buscando con ello una mayor eficiencia en su prestación.
6. Promover la celebración de convenios con entidades de derecho público y privado, para el establecimiento de mecanismos conjuntos de planificación de los servicios públicos, programas y proyectos de inversión.
7. Elaborar, promover y adoptar un plan de mejoramiento integral de zonas subnormales, que incluya las inversiones necesarias para dotarlos de infraestructura, legalizándose de esta forma.

ARTÍCULO 38.- ESTRATEGIAS DE MEDIANO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Para alcanzar las políticas y objetivos trazados se requiere adoptar las siguientes estrategias territoriales de mediano plazo:

1) Concertar el desarrollo de los procesos de ordenamiento territorial con participación ciudadana y comunitaria.
2) Adecuar la administración para una mejor prestación de los servicios.
3) Dimensionar el crecimiento físico e infraestructural del municipio de acuerdo con las tendencias y expectativas de crecimiento poblacional y la dinámica de los flujos migratorios
4) Diseñar y aplicar modelos de evaluación, seguimiento, monitoreo y control al comportamiento de los principales indicadores e índices que reflejan el comportamiento de las dimensiones: físico-biótica, socio-cultural, político-administrativa, económica y funcional-espacial.
5) Establecer alianzas estratégicas con entes del orden territorial y nacional públicas y privadas, con el fin de potencializar las fortalezas y minimizar las debilidades municipales y regionales.
6) Adecuar todas las previsiones contenidas en el Documento Técnico de Soporte.

Ajustar los planes de desarrollo municipal a las condiciones de mediano plazo del ordenamiento territorial y viceversa en caso de los ajustes que deban producirse .

ARTÍCULO 39.- ESTRATEGIA DE CONCERTACIÓN DEL DESARROLLO Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y COMUNITARIA. La estrategia de concertación del desarrollo y participación ciudadana y comunitaria, estará orientada a buscar una mayor integración de las diferentes autoridades, instancias y actores sociales, por medio del fomento del espíritu cívico de la solidaridad ciudadana con los programas y proyectos que se emprendan en el municipio. Está se efectuará por medio de las siguientes acciones:

1. Utilizar tecnologías intensivas en el uso de mano de obra y contratar con las organizaciones no gubernamentales - ONG's para tal fin, la construcción y mantenimiento de las obras de infraestructura social y de servicios públicos que se ejecuten en cumplimiento de los programas y proyectos de desarrollo municipal.
2. Promover la capacitación y la organización ciudadana en diferentes sectores económicos, a fin de elevar el nivel de vida de los habitantes, con énfasis en las zonas subnormales y rurales.
3. Promocionar la participación ciudadana a nivel de juntas de acción comunal, agremiaciones, organizaciones civiles, asociaciones, juntas administradoras de servicios públicos, entre otras, en el estudio y la formulación de soluciones a corto y mediano plazo de las diversas necesidades de la comunidad, promover su participación en la elaboración, ejecución y evaluación de los planes, programas y proyectos de desarrollo municipal.
4. Estimular la constitución y consolidación de organizaciones cívicas, cabildos verdes con objetivos claros y precisos en el municipio.
5. Mejorar los niveles de participación en eventos de elección política mediante el fomento de una cultura de democracia local e incidencia en los procesos de tomas de decisiones.

6. Garantizar la aplicación y uso ciudadano de los diferentes mecanismos de participación comunitaria en los procesos de formulación, implementación, aprobación , modificación y ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 40.- ESTRATEGIA DE LA ADECUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN. La estrategia de adecuación de la administración para una mejor prestación de los servicios públicos estará encaminada a buscar una mayor eficiencia en el manejo de los recursos a cargo del municipio, por medio de las siguientes acciones:

1. Modernización de la administración municipal, con el fin de implementar las reformas contempladas en las disposiciones sobre descentralización.
2. Promover la capacitación de los empleados de la administración municipal a través de un programa de desarrollo institucional.
3. Fortalecer la integración interinstitucional para la elaboración, ejecución y evaluación de estudios y proyectos de beneficio mutuo.
4. Adecuar la estructura de la administración municipal a un modelo que garantice su articulación con la estructura productiva del municipio y mejore las condiciones de calidad de vida de sus habitantes

ARTÍCULO 41.- PREVALENCIA DEL COMPONENTE GENERAL. Todas las decisiones y definiciones de política del contenido estructural del componente general se traducen en normas urbanísticas estructurales, que prevalecen sobre las demás normas urbanísticas y sólo pueden modificarse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde cuando por medio de estudios técnicos se demuestre que debido a cambios en las circunstancias y evolución del municipio dicha modificación se hace necesaria, especialmente en los siguientes casos:

1. Cuando sobrevengan situaciones que tengan un carácter fortuito o de fuerza mayor como son eventos catastróficos que afecten a la población urbana y / o rural.

2. Ejecución de macroproyectos por parte de los niveles regional, nacional o internacional para los cuales el municipio se encuentre dentro de su área de influencia afectándose de ésta manera sus usos, el crecimiento poblacional o el medio ambiente en el territorio Municipal.

3. Movimientos de población fuera de la tasa promedio de crecimiento prevista, ya sea hacia el Municipio o de éste hacia otros Municipios, donde los porcentajes de población desplazada, afecten la situación socioeconómica, los usos, las necesidades de infraestructura y equipamientos para el sector o sectores objeto del mismo.

4. En general, hechos atípicos que cambien en forma sustancial alguna o algunas de las citaciones o aspectos previstos dentro de los componentes general, urbano y / o rural del presente esquema de ordenamiento Territorial, incluidos el documento técnico y el documento resumen que hacen parte integral del mismo.

PARTE II

DE LA ADOPCIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE GAMEZA BOYACÁ

TÍTULO I
ÁREAS URBANAS Y RURALES DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE GAMEZA

CAPÍTULO I - GENERALIDADES

ARTÍCULO 42.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ÁREAS. Para los efectos de la aplicación de las reglamentaciones, el territorio del municipio se divide en áreas urbanas y rurales, con categorías de protección para las mismas.

ARTÍCULO 43.- PERÍMETROS. Los perímetros son las líneas que delimitan las áreas antes mencionadas.
Los perímetros que delimitan las áreas urbanas de las áreas rurales se denominan "perímetros urbanos".

ARTÍCULO 44.- PLANO OFICIAL DE PERÍMETROS. Adóptese los siguientes planos, según las escalas señaladas, como parte integrante del presente Acuerdo, planos en los cuales figuran enmarcadas dentro de sus respectivos perímetros las áreas urbanas y rurales del municipio:
1 El plano a escala 1 : 2.000 denominado "BASE URBANA". EOTG-A 3
2 El plano a escala 1 : 25.000 denominado "DIVISIÓN POLÍTICA MUNICIPAL" EOTG-A 2

ARTICULO 45.- LIMITES DE MUNICIPIO: El Territorio municipal esta conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los limites establecidos por la Ordenanza No. 052 de 1957 (Decreto 615 del 14 de diciembre de 1957 basado en el Decreto Legislativo 01 – 55 de 1957, Gobernación de Boyacá), por medio de la cual se ratifican los limites de los municipios del Departamento de Boyacá. Ver Plano EOTG-A 2.

PARÁGRAFO: Delimitación del Municipio de Gámeza:

a. ***Con el municipio de TASCO:*** " Partiendo de la intersección del antiguo camino que de Gámeza conducía a la población de Tasco con la quebrada Canelas, lugar de concurso de los municipios de Corrales, Tasco y Gámeza, se continúa por esta Quebrada aguas arriba hasta su nacimiento en el páramo de cazadero, se continúa en una dirección sureste (SE) por la parte más alta de este páramo, hasta el cerro Panelas, se sigue en la misma dirección hasta encontrar el alto de Las Cruces, se continúa en una dirección este (E) por todo el filo hasta el alto del púlpito, se sigue en dirección noroeste (NE) hasta encontrar el alto el pregonero, se continúa en una dirección sureste (SE) hasta el Pico del Caracol, de allí y en la misma dirección hasta la loma Frailejonales, se continúa en dirección noroeste (NE) hasta encontrar la confluencia de la quebrada Tasajeritas con el río Cravo Sur, lugar de concurso de los municipios de Tasco, Socotá y Gámeza.

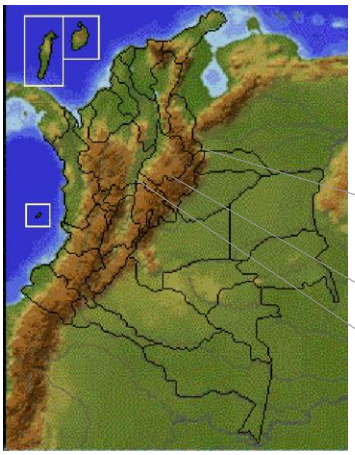
b. ***Con el municipio de SOCOTA:*** "Partiendo de la confluencia de la quebrada Tasajeritas en el río Cravo Sur, lugar de concurso de los municipios de Tasco, Socotá y Gámeza; se continúa por el río Cravo sur aguas abajo hasta donde le cae las aguas de la quebrada Bolsillo, lugar de concurso de los municipios de Gámeza, Socotá y Mongua".

c. ***Con el municipio de MONGUA***: "Partiendo de la confluencia de la quebrada de Bolsillo con el río Cravo Sur, lugar de concurso de los municipios de Gámeza, Socotá y Mongua por ésta agua arriba hasta encontrar la cuchilla el Carare, se continúa por la divisoria de aguas en dirección oeste (W) pasando por el pico El Tierral hasta encontrar el nacimiento del río Saza, por éste aguas abajo hasta encontrar el sitio denominado Mata de Sauz a orillas de este mismo río, que más adelante toma el nombre de Gámeza, lugar de concurso de los municipios de Gámeza, Mongua y Tópaga.

d. ***Con el municipio de TÓPAGA***: "Partiendo del sitio denominado Maná del Sauz, localizado en la margen izquierda del río Gámeza, lugar de concurso de los municipios de Gámeza, Mongua y Tópaga se continúa por éste río aguas abajo hasta su confluencia en el río Chicamocha, lugar de concurso de los municipios de Tópaga, Corrales y Gámeza.

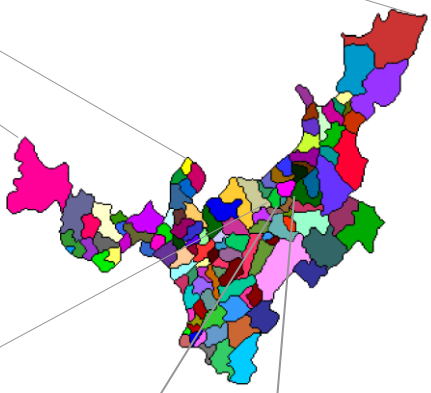
e. ***Con el municipio de CORRALES***: "Partiendo del cruce de la quebrada de Canelas, en el antiguo camino que de Gámeza conduce a Tasco, lugar de concurso de los municipios de Gámeza, Corrales y Tasco, se sigue por éste camino en dirección general sur (S) hasta encontrar el camino que de la Puerta conduce a Corrales; se continúa por este camino en dirección general oeste (W) hasta encontrar el camino que conduce al sitio denominado Buga; se sigue en dirección sur (S) a buscar la cuchilla

f. sector Potosí, por el filo de esta cuchilla hasta el nacimiento de la quebrada Tenería; por éstas aguas abajo hasta su desembocadura en río Chicamocha, por éste aguas arriba, hasta su confluencia con el río Gámeza, lugar de concurso de los municipios de Corrales y Tópaga.



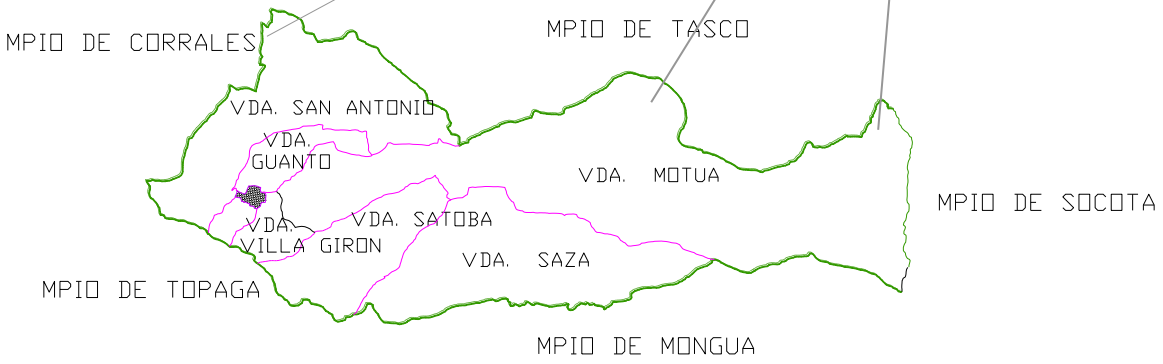
REPUBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE BOYACÁ



MUNICIPIO DE GÁMEZA

1. Localización Geográfica del Municipio de Gámeza.



CAPÍTULO II - CLASES DE SUELOS

ARTICULO 46. - CLASES DE SUELO. De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 879 de 1998, en el municipio de Gameza deberá clasificar el territorio en: suelo urbano y suelo rural; al interior de todas las categorías de suelos debe establecerse las categorías de suelo de protección, de conformidad con los criterios generarles determinados en los artículos siguientes:

SUBCAPÍTULO I - SUELOS URBANOS

ARTICULO 47.- Suelos urbanos. Son los suelos que se constituyen por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos que se adopten por el Esquema de ordenamiento para los diferentes sectores, determinando, entre otros, los sectores residenciales, cívicos, comerciales, industriales y de recreación, o mixtos; que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Esquemas de ordenamiento territorial.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

En cumplimiento del mandato constitucional contenido en el articulo 367 de la Constitución Política, y a fin de evitar que pueda haber zonas urbanas sin la posibilidad de cobertura de servicios públicos domiciliarios, en adelante el perímetro urbano no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios.

Como suelo urbano en el Municipio de Gameza se clasifican aquellas áreas que actualmente tienen vías y redes primarias de servicios públicos.

PARÁGRAFO 1.- Definición perímetro de servicios públicos domiciliarios:

El perímetro de servicios es la delimitación del área urbana de la ciudad que incluye el área urbana desarrollada y área de desarrollo o en vía de consolidación, dotados de la
infraestructura básica, en las cuales todos los predios tienen disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telefonía y distribución de gas domiciliario, regulados por la Ley 142 de 1994 y normas reglamentarias.

En consecuencia el perímetro urbano esta delimitado de la siguiente forma:

PARÁGRAFO 2.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO:
El perímetro urbano cuenta con un área de 40.4 Has., (Ver Plano N° A3). Este perímetro es el mismo establecido por Catastro; ya que fue esta entidad quien propuso en el año de 1992, el proyecto de acuerdo que contempla las coordenadas planas de la siguiente tabla, para fijar el perímetro urbano actual.

PUNTO	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y	PUNTO	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	1.140.724	1.133.784	13	1.141.106	1.133.152
2	1.140.760	1.133.770	14	1.140.995	1.133.179
3	1.140.851	1.133.770	15	1.140.923	1.133.206
4	1.140.925	1.133.743	16	1.140.730	1.133.275
5	1.141.017	1.133.719	17	1.140.798	1.133.338
6	1.141.122	1.133.707	18	1.140.610	1.133.417
7	1.141.095	1.133.612	19	1.140.568	1.133.426
8	1.141.167	1.133.594	20	1.140.411	1.133.533
9	1.141.275	1.133.566	21	1.140.406	1.133.703
10	1.141.243	1.133.384	22	1.140.669	1.133.654
11	1.141.236	1.133.286	23	1.140.679	1.133.681
12	1.141.150	1.133.292	24	1.140.695	1.133.677

ARTÍCULO 48.- DESARROLLO EN USOS URBANOS. La definición del desarrollo en usos urbanos de un determinado sector o inmueble, o grupo de inmuebles, supone la posibilidad jurídica de tales usos según la división del territorio municipal adoptada en el presente Acuerdo y la sujeción a:

Definición de los usos urbanos.

1 La ejecución de obras de infraestructura y saneamiento apropiadas para el desenvolvimiento de los usos urbanos permitidos y sus especificaciones técnicas.

2 La ejecución de obras y trabajos de seguridad y prevención de accidentes y desastres, de ser necesario.

3 La prestación de servicios públicos con la intensidad, periodicidad calidad y cobertura requeridas para tales usos.

4 La ubicación, cesión, adecuación y amoblamiento de las áreas de uso público.

5 El plan vial local y las definiciones relativas a la cesión y construcción de los tramos y demás obras del plan vial y de los planes maestros de redes de servicios públicos que interesan al sector.

6 Las características del espacio público, en general.

7 Las características y volumetría de las edificaciones, diferenciándolas según sus usos.

8 Las características del equipamiento comunal privado.

ARTÍCULO 49. - PRERREQUISITOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS URBANOS. Los usos permitidos en las áreas de actividad y zonas dentro del área urbana del municipio no podrán funcionar sino cuando se haya concluido el proceso de urbanización de los terrenos y la construcción de las edificaciones adecuadas para los usos permitidos.

Tales edificaciones deberán contar con servicios públicos instalados y en condiciones de ser prestados, todos ellos de conformidad con las licencias de urbanismo y construcción regularmente expedidas, en las cuales deben quedar establecidas las obligaciones de propietarios, urbanizadores, constructores y

demás interesados, de manera que se garantice la viabilidad y aptitud de las estructuras y edificaciones para el funcionamiento de los usos permitidos.

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

ARTÍCULO 50. - USOS URBANOS. Para los efectos del presente Acuerdo, se consideran usos urbanos los usos no agrícolas de la tierra, o sea aquellos que demandan de un proceso de urbanización previo, así como de edificaciones idóneas que sirvan de soporte físico para el normal desenvolvimiento de tales usos.

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

1. Calidad: Que no sean nocivos ni peligrosos para la vida y la salud.

2. Magnitud: Que sea posible su ubicación y funcionamiento dentro del complejo urbano, lo cual conlleva limitaciones a la magnitud de los terrenos y edificaciones destinadas a tales usos.
3. Frecuencia: Que se presenten con la suficiente intensidad en el territorio de manera que utilicen la infraestructura de servicios de características urbanas y que generen zonas de actividad.
4. Interrelación: Que generen una relación de interdependencia económica y funcional, que es a la vez causa y efecto de la conurbación.

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

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

No se podrán permitir los usos agrícolas, mineros o de industria extractiva ni siquiera como compatibles con los usos urbanos, así sea con restricciones.
Por otra parte, los usos urbanos se consideran prohibidos en las áreas no urbanas del municipio. De ahí que para poder definir el desarrollo en usos urbanos de los terrenos de las áreas rurales, sea preciso incorporarlos previamente como nuevas áreas urbanas.

ARTÍCULO 51. ÁREAS DE UBICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA USOS INSTITUCIONALES Y SERVICIOS PÚBLICOS
Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura, y prestación de servicios públicos.

- **USO PRINCIPAL:** Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plaza de ferias y exposiciones.

- **USO COMPATIBLE:** Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.

- **USO CONDICIONADO:** Embalses, infraestructura de saneamiento, y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos muni0cipales.

- **USO PROHIBIDO:** Industria, minería, agropecuarios, y vivienda.

ARTÍCULO 52. ZONIFICACIÓN
Es la división del territorio del municipio con el fin de regular en forma ordenada los usos del suelo y su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destina0n a los diversos usos.

ARTÍCULO 53. USO
Es la utilización que se le da a los elementos materiales de la estructura Territorial en las distintas actividades ciudadanas.

Algunos usos se fundan en derechos de los ciudadanos en general, como son las diversas formas del uso público a las que están destinados algunos bienes de propiedad pública; otros usos se fundan en las actividades propias de las empresas de servicios públicos, como es el uso de las redes, instalaciones y obras de infraestructura de servicios públicos por parte de ellas y de los usuarios, conforme a lo que al respecto prevean los respectivos reglamentos de suscripción; otros usos son necesarios para el cumplimiento de las funciones públicas en general, como son los usos que se le dan a los edificios públicos para la prestación de los servicios administrativos; finalmente, otros usos tienen su fundamento en el derecho de propiedad y en el ejercicio de las libertades públicas, en especial la libertad de empresa, como son los usos residenciales, los usos comerciales y los usos industriales, así como también algunos de los usos para fines cívicos o institucionales, que se sustraen de la actividad propiamente pública y ciertas formas específicas del uso o disfrute colectivos que pueden darse en la propiedad privada, conforme al artículo 5º de la Ley 9ª de 1989.

ARTÍCULO 54.- USO PERMITIDO
Uso permitido es el tipo de utilización asignado a un sector del municipio, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles, o a parte de éstos, por las normas urbanísticas.

Los usos no asignados por las normas urbanísticas como permisibles dentro del ámbito espacial normativo respectivo, se consideran prohibidos allí.

ARTÍCULO 55. INTENSIDAD DEL USO
Es el mayor o menor grado de utilización de un área, zona, inmueble, edificación o conjunto de inmuebles o edificaciones, para un uso permitido.

ARTÍCULO 56. LA ZONIFICACIÓN COMO FACTOR DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
Toda zonificación implica la adopción de determinadas normas dentro de unos límites precisos, por medio de las cuales se regulan los usos y su intensidad.

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

ARTÍCULO 57.- VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS

Es la idoneidad de una urbanización, edificio, inmueble, terreno, o de las estructuras en general, para el funcionamiento de un uso permitido, por estar cumpliendo con las reglamentaciones urbanísticas del sector zonificado.

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

ARTÍCULO 58. IMPACTO DE LOS USOS EN LA ESTRUCTURA URBANA
Impacto es el efecto producido en un sector, zona o área determinada por la actividad inherente a un uso específico.

El impacto generado por los usos puede ser de carácter positivo cuando aporta beneficios al sector, zona, o área y negativo, en caso de que ocasione o propicie deterioro de los mismos.
Por lo general los usos permitidos tienen ambas características; de suerte que las reglamentaciones perseguirán el propósito de controlar los impactos negativos y consolidar los usos que fomenten impactos positivos.

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

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

ARTÍCULO 59 EL CONTROL DE LOS IMPACTOS COMO MOTIVO DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
La necesidad de controlar efectivamente los impactos ambiental, social y urbanístico generados por las actividades ciudadanas, inciden, tanto en la calidad de vida de los ciudadanos como en la estabilidad de las propias estructuras urbanas y de los elementos materiales que las conforman y están destinados a servir de soporte físico al municipio, esa es la principal razón de ser de las restricciones y exigencias que son inherentes a las normas urbanísticas.

ARTÍCULO 60. LAS ACTIVIDADES CONTAMINANTES COMO FUENTE DE IMPACTOS NEGATIVOS
Las actividades contaminantes son fuente de impactos negativos, en especial impactos ambientales.

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

Entre las formas de contaminación más frecuentes se destacan:

1. **CONTAMINACIÓN DEL MEDIO LÍQUIDO**: Se denomina contaminación del medio líquido el acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides solutos, etc.), o energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural.

2. **CONTAMINACIÓN - DEGRADACIÓN DEL SUELO:** Se considera contaminación - degradación del suelo el acto por el cual se introducen en este medio afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio; u otros factores que causen acumulaciones de aspecto desagradable a la vista, o mal olientes, o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación, en deterioro de la calidad del suelo y del sustento físico.

3. **CONTAMINACIÓN ACÚSTICA**: Se denomina contaminación acústica el exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

4. **CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y DEL ESPACIO AÉREO**: Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto por el cual se introducen en dicho medio, polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, o daño o molestias a las Plantas, animales y en especial al ser humano o deterioren los objetos materiales.

5. **CONTAMINACIÓN TÉRMICA**: Se denomina contaminación térmica el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.

6. **CONTAMINACIÓN VISUAL**: Es la ubicación de barreras, vallas, avisos, cerramientos, construcciones, luces artificiales y en general obstáculos visuales en detrimento del entorno y del paisaje.

SUBCAPÍTULO III - SUELOS RURALES

ARTICULO 61. - SUELO RURAL. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Es aquel cuyo desarrollo debe definirse en usos agrícolas y en usos complementarios compatibles con los agrícolas, con arreglo al plan de usos del suelo que se adopte para los diferentes sectores de las áreas rurales.

PARÁGRAFO 1. - FORMAN PARTE DEL SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE GAMEZA:

A. Los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro del perímetro delimitado en el plano EOTG – A2.
B. Los terrenos e inmuebles localizados en las áreas suburbanas donde se mezclan formas de vida urbana y rural, y que pueden ser desarrolladas como parcelaciones con restricciones de uso, intensidad y densidad, tal como se precisa en la Norma Sobre Usos del Suelo Rural, del presente Acuerdo.
C. Se considerara como limite provisional, para todos los efectos legales, el deslinde que realice autónomamente el instituto Geográfico Agustín Codazzi y lo formalice mediante resolución, cuando previa citación efectuada por dicho instituto, una o ambas partes no asistan a dos convocatorias de diligencias de deslinde.

PARÁGRAFO 2. - conforme al articulo 58 del Decreto Numero 266 de 2000, “Cuando un limite municipal presente duda, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante acta marcara el trazado técnico que considere mas adecuado y junto con los documentos referentes al limite dudoso, la remitirá

para su decisión, así: A la Asamblea Departamental por intermedio del gobernador, cuando se trate de limites municipales".

PARÁGRAFO 3. - Conforme al articulo 59 del decreto Numero 266 de 2000, " El deslinde adoptado y aprobado por la autoridad competente será el definitivo y se procederá al amojonamiento y a la publicación del mapa oficial por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Cuando la autoridad competente para aprobar el acto de deslinde, desatar las controversias o definir el limite dudoso, no lo hiciere dentro del año siguiente a la fecha de radicación del expediente sobre el limite, levantado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el trazado técnico propuesto por este instituto se considerara como limite provisional y surtirá todos los efectos legales hasta cuando se apruebe el deslinde en la forma prevenida por la ley.

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

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

ARTÍCULO 62. - SUELOS DESTINADOS A USOS AGRÍCOLAS. Salvo que exista disposición especial en contrario, o acto administrativo de carácter particular y concreto que conlleven la utilización de los suelos en usos urbanos, u otros usos no agrícolas del suelo, se entiende que están destinados a los usos agrícolas todos los terrenos situados en las áreas rurales de municipio.

ARTICULO 63. - CATEGORÍAS PARA EL USO DEL TERRITORIO MUNICIPAL. Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descrita en Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como principal, compatible, condicionados o restringidos, y prohibidos.

Uso principal: Es el uso deseable que coincide con la función especifica de la zona, y que ofrece las mayores ventajas Desde el punto de vista del desarrollo sostenible.

Uso compatible: Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Uso condicionado: Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales o de planificación y por consiguiente entrañan graves riesgos de tipo ecológico y /o social.

Uso prohibido: son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/ o social.

ARTICULO 64. - ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

1. **PROTECCIÓN:** Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

2. **CONSERVACIÓN:** Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.
3. **REVEGETALIZACIÓN:** Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.
4. **REHABILITACIÓN:** Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.
5. **AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA** Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y de mas recursos.
6. **AGRICULTURA SEMIMECANIZADA:** Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación el terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite. (buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo)
7. **PASTOREO EXTENSIVO:** Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área.(menos de 0,2 unidades de gran ganado[1] por Ha)
8. **PASTOREO SEMIINTENSIVO:** Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área.1 unidad de gran ganado por Ha)
9. **MINERÍA:** Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo.
10. **COMERCIO:** Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

    - **Nivel I local básico**: actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación al aire libre y similares),servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías, y locales con actividades similares.
    - **Nivel II local principal**: actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia. Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz); peluquerías, salones de belleza, y similares.
11. **SERVICIOS:** Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura)
12. **RECREACIÓN** Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público. Actualmente no existe.
13. **TURISMO:** Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

SUBCAPÍTULO IV - SUELOS DE PROTECCIÓN

[1]Unidad de gran ganado (UGG) equivale a un animal de 350Kg de peso

ARTÍCULO 65.-SUELO DE PROTECCIÓN. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

Dentro del Municipio de Gameza d, forman parte del suelo de protección los siguientes terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en el Plano No. EOTG – a 14, “USO POTENCIAL DEL SUELO”.

A. EN EL SUELO RURAL

Teniendo en cuenta criterios sociales, económicos, ambientales y condiciones físicas determinadas por la red hidrográfica y el balance hídrico, geología, geomorfología, calidad del suelo, pendiente del terreno, usos actuales, presencia de recursos forestales, mineros y localización geográfica, se deberán contemplar las disposiciones emanadas de CORPOBOYACA (Resol. 276 Mayo 4 de 1999).

1. Áreas forestales protectoras, los nacimientos de agua dentro de un perímetro de 100 metros a la redonda.
2. Áreas de restauración morfológica y rehabilitación.
3. Corredores viales (15 metros a lado y lado, de servicios rurales.
4. Suelos categoría II y III.
5. Las rondas de los ríos y quebradas dentro de una franja, a lado y lado del cauce, contados a partir de la orilla.
6. Áreas de amenaza y riesgo no mitigable, por inundación, erosión fluvial, torrencialidad, deslizamiento e incendio.
7. Los humedales.
8. Cerros tutelares, relictos de bosque, guaduales, eco parques.
9. Áreas paralelas aprovisionamiento de servicios públicos y disposición final de residuos sólidos y líquidos.
10. Corredores de los ductos (agua, gas, derivados del petróleo y otros, (100 – 300 metros).
11. Subestaciones de energía (50 metros a la redonda).

B. EN EL SUELO URBANO

1. Áreas de amenaza y riesgo por procesos erosivos e incendios.
2. Las rondas de ríos (Plano EOTG – A 38).
3. Áreas de interés ambiental, Humedales y zonas de pantanos.
4. infraestructura de servicios públicos y sanitarios, redes de acueducto y alcantarillado. (plano EOTG – A 35).
5. Corredores viales (15 metros a lado y lado).
6. Suelos con destino a Centros Deportivos.

SUBCAPÍTULO V - ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES

ARTICULO 66.- Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitaran y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen alto riesgo de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa de amenazas naturales. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa, y las partes montañosas con alto grado de susceptibilidad a los incendios forestales.

ARTÍCULO 67.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES RURALES. Dentro del área rural del municipio se delimitan las siguientes áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte:

ÁREA .	AMENAZA
1. 47.28 KM2	ALTA POR HELADAS Y SEQUÍAS
2. 0.892 KM2	ALTA POR INCENDIO FORESTAL
3. 15.591 KM2	MEDIA POR INCENDIO FORESTAL
4. 18.502 KM2	BAJA POR EROSIÓN
5. 43.534 KM2	MEDIA POR EROSIÓN
6. 61.026 KM2	ALTA POR EROSIÓN
7. 120 Ha	INUNDACIONES
8. 350 Ha.	CARCAVAMIENTO GENERALIZADO
9. 615 Ha.	FLUJOS DE SUELO

Adóptense, en orden de prioridad, las medidas o acciones contenidas en la Tabla siguiente para cada uno de los tipos de riesgos altos de origen natural y antrópico identificados en el área rural del Municipio.

UBICACIÓN	**NIVEL DE RIESGO**	**TIPO DE RIESGO**	**TRATAMIENTO O ACCIONES**
Veredas de Guantó, San Antonio, Villa Girón, al oriente de la vereda de Motua y vereda de Saza en los sectores Chital y Daita; en la vereda de Satoba sector Nimicia.	RIESGO ALTO	Zonas propensas a ser afectadas por heladas y sequías	Para las sequías, fortalecer la protección del páramo, con su vegetación nativa.
costado occidental del río Cravo Sur, orillas del río Saza y quebrada Canelas	Riesgo bajo	Incendios	Prohibir quemas tradicionales Protección de los paramos y el medio ambiente Reforestación con especies nativas.
cerros de los sectores Potosí y Puente Reyes en la vereda de San Antonio, en los costados de las lagunas de Morro Negro, Los Patos entre otros, cerros colindantes al sector Nimicia y centro en la vereda Satoba	Riesgo medio	Incendios	

la Peña de Los Acosta, Morro Negro. Todo el sector del cerro El Frailejonal, los cerros Runza y Peña Liza, el sector del lago de Los Patos y la loma de Bernacuche, en las áreas de páramo de la vereda de Motua.	Riesgo alto	Incendios	
vereda de Satoba en los sectores de Nimicia, La Capilla; en la vereda de San Antonio Sector Centro; vereda Motua Sector Centro; Saza Sector Occidental.	Riesgo bajo	Erosión	Plan de manejo ambiental Protección de los paramos Control de las quemas tradicionales Protección de la vegetación nativa existente. Reforestación
las cuencas del río Saza y quebradas Canelas, Mochancuta, Llano Grande, Hato Viejo, en los sectores cercanos al casco urbano, en la vereda de Satoba en el Sector Centro; en la vereda de Guantó Sector Bajo; en la vereda La Villa Girón.	Riesgo medio	Erosión	
sector de Puente Reyes y Sector Potosí de la vereda de San Antonio, así mismo en el sector del Infierno del deslizamiento presente en esta zona; en las áreas de explotaciones mineras de carbón de la Vereda de Guantó, así mismo en el deslizamiento de Coyatá; en la vereda de Motua en el área de influencia del deslizamiento de Motua y en general en áreas en donde se localizan deslizamientos pequeños	Riesgo alto	Erosión	
El municipio en general	Riesgo alto	Sísmica	En las construcciones que se realicen cumplan con los requerimientos del código de Construcciones Sismo Resistentes, especialmente en el centro urbano.
En los valles aluviales de los ríos Saza, Cravo Sur y quebrada Canelas y Coyatá, los valles fluvioglaciares del río Saza y las corrientes de la cuenca de la quebradas Llano Grande y Mochancuta. Los flujos terrosos ocurren por causa de los intensos aguaceros, los cuales ocasionan las crecientes de las quebradas, que al encontrar un material poco consolidado arrastran suelo, roca y barro; como ocurre continuamente con la quebrada Coyatá	Riesgo alto	Inundaciones y flujos terrosos	Respetar las rondas de las quebradas. Adelantar estudios detallados de las microcuencas que definan medias para mitigar su alto grado de deterioro. Adelantar estudios específicos de vulnerabilidad en los sectores donde ingresan al valle los cauces, tendientes a: . Delimitar las áreas donde no se permita la construcción de vivienda . Establecer si existe la necesidad de reubicación
en los cerros y costado derecho del río Saza aguas abajo del sector de Puente Reyes de la vereda de San Antonio, en algunas áreas de los deslizamientos de Coyatá y Motua y el Infierno en las veredas de Guantó, Motua y San Antonio respectivamente; en algunas zonas aisladas de explotaciones mineras de carbón abandonadas principalmente en la vereda de Guantó sector Alto. El fenómeno avanza cada día más, no solo por los	Riesgo medio	Carcavamiento generalizado	- Prohibir la construcción de vivienda y bodegas en una franja mínima de 100 m. paralela al borde los ríos. Brindar apoyo a la población durante calamidades en épocas de invierno Conservar y mantener todos los canales de desecación en el valle

factores bióticos y abióticos, sino porque las acciones humanas sobre el medio aún siguen vigentes.			
áreas altas y húmedas conformadas por suelos arcillosos o francos arcillosos, se ven favorecidos por el desmonte paulatino de los bosques, la actividad ganadera y minera.	Riesgo medio	Remoción en masa	Implementación de estrictas medidas de conservación de la microcuenca Implementación de planes de Manejo Ambiental
actualmente en la vereda de Guantó y algunas de estas aguas son vertidas directamente a la quebrada la Carbonera y el sector los Colorados.	Riesgo alto	Contaminación hídrica producto de aguas mineras	Implementación de planes de Manejo Ambiental

PARTE III

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL

TITULO I
VÍAS Y TRANSPORTE

CAPITULO I - ZONAS VIALES

ARTÍCULO 68.- ZONAS VIALES. Las zonas viales son las áreas destinadas al desplazamiento de vehículos, cargas y peatones, con sus bahías de parqueo ocasional y las respectivas áreas de control ambiental.

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

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

ARTÍCULO 69.- ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO. Entre las zonas viales de uso público se destacan las siguientes:

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

ARTÍCULO 70.- ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO. Son zonas viales de uso restringido las siguientes:

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

ARTÍCULO 71.- EQUIPAMIENTO VIAL. Es el conjunto de servicios, instalaciones físicas y obras de ingeniería destinadas al funcionamiento de una vía y sus anexidades.

ARTÍCULO 72.- ZONAS DE RESERVA PARA CONSTITUCIÓN DE FUTURAS AFECTACIONES EN TERRENOS DESTINADOS A VÍAS. Son la franja de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización o de construcción.

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

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

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

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

ARTICULO 73.- SISTEMAS VEHICULARES NUEVOS. Todo terreno a urbanizar debe prever un sistema vehicular de uso publico, así:

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

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

ARTÍCULO 74. Las normas sobre vías y transportes, se sujetarán en un todo a lo establecido en la Resolución 0276 de 1999 de CORPOBOYACÁ y las que la adicionen o modifiquen

CAPÍTULO II - PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTÍCULO 75.- PLAN VIAL. : Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano de Plan vial; El plan vial del municipio define los objetivos y políticas a seguir en aspectos viales, clasifica las vías según la función que cumplan dentro del sistema vial, define trazados y anchos mínimos de vías.

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

ARTÍCULO 76. - OBJETIVOS. Son objetivos del plan vial los siguientes:

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

ARTÍCULO 77. - SISTEMAS VEHICULARES NUEVOS. Todo terreno a urbanizar debe prever un sistema vehicular de uso público, así:

1. Que constituya una malla vial vehicular contigua, conectadas con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.
2. Que todo desarrollo disponga de vías de penetración adecuadas para el tránsito automotor.
3. El municipio tendrá a su cargo la conservación y el mantenimiento de las vías urbanas y será la oficina de planeación municipal, la encargada de efectuar dichas funciones.
4. En caso de urbanizaciones o agrupaciones de vivienda en el área urbana las vías publicas no podrán tener cerramientos o puertas que impidan el libre transito a cualquier ciudadano.

ARTÍCULO 78. - CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, el área de vías que resulte del esquema básico otorgado por la oficina de planeación municipal y del diseño de la urbanización o parcelación Incluyendo andenes y separadores de las vías y vías de acceso o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso.

PARÁGRAFO 1. - Cuando en todos los sectores desarrollados no sea posible cumplir a su cabalidad con las normas establecidas en este Capítulo la oficina de planeación municipal podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector. sin disminuir las obligaciones del urbanizador.

ARTÍCULO 79 - CLASIFICACIÓN. En la formulación del plan vial se incluye la adecuación de vías en diferentes categorías de acuerdo con su clasificación o jerarquización.

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

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

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

ARTÍCULO 80- CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS DEL MUNICIPIO. El Sistema vial está conformado por las vías arterias principales, vías arterias secundarias y vías locales.

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

ARTÍCULO 81. - CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS. Adóptese la siguiente clasificación de la red vial, o conjunto de vías construidas y zonas de reserva para futuros proyectos viales urbanos del municipio de Gameza, contenida en el Plano No. EOTG – A 38 las vías urbanas del municipio:

a) **Vías arterias principales tipo I**

1. CALLE 3ª VÍA A SOGAMOSO

Para disminuir el riesgo de accidentalidad en la vía se debe priorizar la construcción de andenes con un mínimo de 2 mts de ancho, y para garantizar que los usos colindantes no invadan el área de la calzada, así como para establecer un aislamiento por ruido se debe observar un retroceso de 5.00 mt. en el paramento que puede ser utilizado para sembrar barreras vivas.

b) **Vías arterias secundarias tipo II**

1. CALLE 3ª
2. CARRERA 4 (Sector colindante con Parque Principal).
3. CARRERA 4 A (Sector colindante con Parque Principal).
4. CALLE 3 (Sector colindante con Parque Principal).
5. CALLE 3 A (Sector colindante con Parque Principal).

El perfil de las vías propuestas no podrá tener una calzada menor de 6 mts excepto en la zona de conservación donde se mantendrá el existente con sus paramentos actuales, los aislamientos y cesiones dependerán específicamente de cada sector de la vía y deberá ser especificado en la implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

c) **Vías locales tipo III**

5. CALLE 2ª
6. CALLE 3 Aª
7. CALLE 4ª
8. CALLE 5ª
9. CALLE 6ª
10. CARRERA 1ª
11. CARRERA 2ª
12. CARRERA 3ª
13. CARRERA 4ª
14. CARRERA 5ª
15. CARRERA 6ª
16. CARRERA 7ª

d) **Vías Peatonales**:

Corresponden a todos aquellos senderos, proyectados, paralelos a las rondas de las quebradas y espacios ocasionales que surjan de acceso directo a todos los predios o construcciones existentes.

1. CARRERA 3 A

ARTÍCULO 82- ESPECIFICACIONES DE LAS VÍAS. En la construcción o adecuación de las vías urbanas según su tipo se deberán seguir las siguientes especificaciones mínimas:

Unidad de medida: metro lineal					
TIPO	ZONA VERDE IZQUIERDA Y DERECHA	ANDÉN IZQUIERDO Y DERECHO	CALZADA	ANTEJARDÍN	SEPARADOR
VÍA ARTERIA V I	Variable conforme al proyecto – calzada mínima 7.0 mt. Sección Mínima 20.00 mt.				
V II		2.40	mas de 7.00		
V III		1.20 a 2.40	7.00		
IV	.80	1.20	6.00 a 7.00		
V		3.50	5.00 a 6.00		
VI Peatonal	Obedece a parámetros de diseño		2.50 – 4.00		

PARÁGRAFO 1 En la construcción o adecuación de las vías rurales según su tipo se deberán seguir las especificaciones técnicas mínimas de orden departamental y nacional del Ministerio de vías y Transporte previo estudio individual de cada vía y en cuanto a caminos se debe retomar las propuestas relacionadas en el presente Acuerdo.

TITULO II ESPACIO PÚBLICO

CAPÍTULO I - PLAN DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 83.- OBLIGACIÓN DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES. Es deber del municipio a través de la alcaldía velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, el municipio deberá dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

Lo relacionado con el espacio publico se regirá por:

1. Ley 9ª de 1989.
2. Decreto 1504 de 1998.
3. Decreto 2400 de 1989.

Código Civil y demás normas vigentes.

ARTÍCULO 84.- ESPACIO PÚBLICO. El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

ARTÍCULO 85.- ASPECTOS DEL ESPACIO PÚBLICO. El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo.

b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público, y

c) Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este Acuerdo.

ARTÍCULO 86.- DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público que se determina en el presente Acuerdo no podrá ser variado sino por el Alcalde a través de instrumentos que desarrollen el presente Esquema de ordenamiento territorial, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

ARTÍCULO 87.- CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. El espacio público está conformado por el conjunto de los elementos constitutivos y complementarios, los cuales integran el sistema del espacio público del municipio y que se describen en el documento técnico soporte que hace parte integral del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 88.- PLANEACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten.

ARTÍCULO 89.- LICENCIAS PARA INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la oficina de planeación municipal, en los términos de la normatividad vigente sobre la materia y en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 90.- OCUPACIÓN INDEBIDA DEL ESPACIO PÚBLICO. La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización de la oficina de planeación municipal, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones dará lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y el presente Acuerdo.

ARTICULO 91.- Ocupación del espacio de uso público. Queda prohibida la ocupación de los andenes para el estacionamiento de vehículos , se permiten los estacionamientos sobre las vías que fije el presente acuerdo, igualmente queda prohibida la ocupación de los espacios de uso público para la reparación de automotores o para cualquier otra actividad similar por parte de particulares.

PARÁGRAFO 1.- La alcaldía municipal podrá conceder permiso para la ocupación de vías por parte de vendedores ambulantes y trabajadores callejeros si se cumple los siguientes requisitos, en concordancia con la Ley 9ª de 1898, la Ley 388 de 1997 y los decretos reglamentarios:

A. Que la ocupación sea temporal y en los lugares fijados por la junta de planeación.
B. Que las actividades por realizar no atenten contra la salud o bienestar de la comunidad.
C. Que los autorizados presenten recibo que demuestre previo pago de los impuestos correspondientes.

PARÁGRAFO 2.- La oficina de Planeación Municipal, llevara el registro y efectuara la carnetización de los vendedores ambulantes y trabajadores callejeros que cumplan con los requisitos del parágrafo anterior, verificando el pago correspondiente por concepto de las tarifas que establezca el Código de Rentas del Municipio de Gameza.

ARTICULO 92.- Propaganda y publicidad. Queda prohibido utilizar en forma permanente el espacio de uso público para hacer propaganda y / o publicidad de cualquier naturaleza, por ello las cubiertas y culatas de las edificaciones no podrán utilizarse para estos fines.

PARÁGRAFO 1.- La alcaldía municipal podrá conceder autorizaciones para la colocación de pancartas y pasacalles si se cumple con los siguientes requisitos:

A. Que la ocupación sea temporal y en lugares fijados por la junta de planeación y de valorización.
B. Que los avisos o pancartas sean removibles o no tengan un área mayor de 1.50 m2.
C. Que el contenido de lo anunciado no atenté contra la salud o el bienestar de la comunidad.

D. Que los autorizados presenten recibo que demuestre previo pago de los impuestos correspondientes.

PARÁGRAFO 2.- Se autorizan anuncios en los locales comerciales si cumplen con los siguientes requisitos:

A. Que sean adosados a las fachadas de las edificaciones.
B. Que su diseño se adopte a la disposición de las fachadas.
C. Que el área sea igual o inferior a 1.50 m2.

ARTICULO 93.- Empate entre edificaciones. Toda edificación nueva debe presentar soluciones de empate con sus vecinos. Cuando al construir resulten culatas porque las construcciones adyacentes no tengan la altura reglamentaria o en razón de la pendiente de las vías, las culatas resultantes deberán terminarse con los materiales de las fachadas principales, siendo la exigencia mínima pañetarlas y pintarlas.

ARTICULO 94.- Enlucimiento de fachadas. La alcaldía fijará por decreto las obligaciones de Enlucimiento de fachadas y culatas por parte de los propietarios, fijando plazos y estableciendo las sanciones que corresponden en caso de incumplimiento.

ARTICULO 95.- Construcción y reparación de andenes. La alcaldía fijará por decreto la obligación de construir o reparar los andenes y zonas peatonales por parte de los propietarios, fijando las normas, los plazos y las sanciones que corresponden en caso de incumplimiento.

ARTICULO 96.- Normas para la construcción de andenes. Los andenes se construirán en materiales durables y antideslizantes con una altura normalizada de 0.15 - 0.20 metros sobre la calzada.

PARÁGRAFO 1.- La pendiente máxima en rampa que es aceptable es del 8%. Para pendientes mayores, la junta de planeación estudiara soluciones de rampa-escalera o de escalinatas.

PARÁGRAFO 2.- : Las esquinas de las manzanas se obliga a la construcción de rampas para personas discapacitadas entre el nivel de vía y anden.

ARTICULO 97.- En edificaciones nuevas de orden institucional, se deben tener en cuenta soluciones arquitectónicas para el uso de personas discapacitadas.

ARTICULO 98.- Arborización. Las vías y parques del Municipio se arborizaran con las especies que señalen en la cartilla del mobiliario urbano, de acuerdo con las normas de separación y cuidado que allí se fijen.

PARÁGRAFO 1.- Las urbanizaciones nuevas entregaran las vías arborizadas, en las edificaciones nuevas es obligatorio sembrar un árbol.

PARÁGRAFO 2.- Cartilla del mobiliario urbano. Autorizase a la alcaldía municipal para realizar dentro de los seis meses siguientes a la fecha de expedición de este acuerdo, el estudio de una cartilla del mobiliario urbano que contemple los siguientes aspectos:

Diseño de los equipamientos y mobiliario urbano: bancas, faroles, papeleras, canecas, buzones, hidrantes, casetas de información y para vendedores ambulantes, etc.

Diseño del equipamiento recreativo especial para parques y jardines.
Diseños tipos para andenes y zonas peatonales.
Normas legales y de manejo administrativo.

ARTICULO 99.- CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a titulo gratuito y por escritura publica al municipio, el área de vías que resulte del esquema básico otorgado por la Oficina de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización o parcelación Incluyendo andenes y separadores de las vías y vías de acceso o de estacionamiento para transporte publico cuando sea del caso.

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

PARTE IV

CARACTERÍSTICA BÁSICAS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE GAMEZA

TITULO I
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

CAPÍTULO I - INSTALACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 100.- SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Para los fines del presente Acuerdo se entiende por servicios públicos domiciliarios los siguientes:

a) Energía eléctrica.
b) Acueducto.
c) Alcantarillado, que comprende el drenaje de las aguas lluvias y negras y en general, todo lo relacionado con la disposición y tratamiento de los residuos líquidos.
d) Recolección de basuras, lo cual incluye aseo y barrido de calles y disposición y tratamiento de residuos sólidos.
e) Gas domiciliario.
f) Telefonía.
g) Televisión.

ARTÍCULO 101.- LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMO HERRAMIENTA DE APLICACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. La prestación de los servicios públicos es una herramienta de aplicación de lo dispuesto en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 1.- Corresponde a las autoridades de planificación determinar las políticas de prestación de los servicios públicos como herramienta para la realización de las metas y propósitos del Esquema de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 102.- CONDICIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Sea que los servicios los preste el Estado o no, la instalación y prestación de servicios públicos y sus características, estarán condicionadas a lo que al respecto se disponga en las normas urbanísticas de cada sector.

ARTÍCULO 103.- DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. Las características y especificaciones técnicas de los servicios públicos y de las correspondientes obras de infraestructura serán establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos que operan en el municipio , según los requerimientos de las respectivas reglamentaciones, como elementos integrantes e inseparables del conjunto de normas que se adopten para el funcionamiento de usos urbanos.

ARTÍCULO 104.- PROHIBICIÓN DE INSTALAR SERVICIOS PÚBLICOS EN CONTRAVENCIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Las empresas prestadoras de servicios públicos, así como las demás personas y entidades autorizadas para prestarlos, deberán disponer la prestación de los servicios a su cargo, de manera que se fomente la consolidación de los usos permitidos en los diferentes sectores del territorio conforme a la zonificación vigente y a la reglamentación específica del área.

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

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

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

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

ARTÍCULO 105.- ÁREA DE COBERTURA DE LOS SERVICIOS QUE PRESTAN LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE GAMEZA. Las áreas inicialmente definidas para la instalación y suministro de servicios públicos por parte de las empresas prestadoras de servicios

públicos son, en primer lugar, el área urbana, en segundo lugar el área rural del municipio, con prioridad de los centros poblados.

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

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

ARTICULO 106.- PLANES MAESTROS PARA CADA UNO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Debido a que no existe un documento técnico que agrupe los proyectos que se enuncian, generando así un desconocimiento del funcionamiento y comportamiento del sistema y las fallas puntuales que posee la zona urbana del municipio de Gameza, la administración Municipal debe formular el Plan Maestro de acueducto y alcantarillado, energía (plan de desarrollo eléctrico), de telefonía y de aseo. Durante los primeros dieciocho meses de vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial.

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

CAPÍTULO II - PLANES SECTORIALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 107.- ADOPCIÓN DE PLANES SECTORIALES. Adóptese como planes sectoriales de los servicios públicos domiciliarios de que trata el presente Acuerdo, cada uno de los Planes de Gestión y Resultados en su parte correspondiente al municipio de GAMEZA y que han sido adoptados por cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios E.S.P., en cumplimiento de las leyes 142 y 143 de 1994 y de sus disposiciones reglamentarias.

ARTICULO 108.- Acueductos y Saneamiento Básico Rural. Adóptese el programa de acueductos y saneamiento básico rural con el objetivo de ampliar los niveles de provisión de agua potable y las actividades de saneamiento en las comunidades del área municipal, con el objetivo de elevar el nivel de vida de la población mediante el mejoramiento de las condiciones generales de salud. Para efecto se seguirá la programación de obras e inversiones así como los lineamientos de perfiles de proyectos establecidos en el Esquema de Ordenamiento.

ARTICULO 109.- Electrificación rural. Adóptese el programa de electrificación rural con el objetivo de completar el sistema de prestación de servicios eléctrico en las áreas municipales del municipio por medio de este programa la administración municipal prestará un concurso para que las entidades regionales encargadas de la prestación del servicio asignen la prioridad requerida en la ejecución de las obras incluidas en el programa.

ARTICULO 110.-Telefonía y Correo rural. Adóptese el programa de telefonía y correo rural con el objetivo de mejorar los niveles de prestación de estos servicios en el área municipal. Por intermedio de este programa la administración municipal prestará su concurso para que las entidades de orden nacional encargadas de la prestación de estos servicios asignen la prioridad requerida en la ejecución de obras incluidas en el programa.

TITULO II
NOMENCLATURA

ARTICULO 111. - La Alcaldía Municipal por intermedio de la oficina correspondiente asignará la nomenclatura urbana correspondiente según la propuesta básica contenida en el plano propuesta vial y nomenclatura.

PARÁGRAFO 1. - la fijación de la nomenclatura es un oficio de la oficina correspondiente según la organización de la Alcaldía Municipal, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, definirá la nomenclatura vial y de cada predio Urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando estas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo del impuesto predial del año en curso.

TITULO III
SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES

ARTICULO 112. - Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizan como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

ARTICULO 113. - Para la ejecución de la política especifica de servicios comunitarios del área rural, se adoptan cuatro (4) programas: 1- Educación y Cultura, 2- Salud, 3- Recreación. 4- Mercadeo y abastecimiento.

ARTICULO 114. - Servicios de Educación. Adóptese el programa de servicios de Educación municipal con el objetivo de ampliar la cobertura y mejorar las condiciones de formación educativa de la población municipal. Para el efecto se seguirá la programación de obras de inversiones así como los lineamientos de perfiles de proyectos establecidos en el Esquema de Ordenamiento.

ARTÍCULO 115. - El programa de servicios de Educación se enmarca dentro de las provisiones establecidas en el Decreto 077 de 1987, Articulo 23, por medio del cual se determinó la participación de los municipios en la ejecución de obras de instalaciones educativas. Por intermedio de este programa la administración municipal ejecutará las obras de construcción, adecuación y mantenimiento de planteles educativos, coadyuvando mediante la provisión de infraestructura física al cumplimiento de deberes del estado en términos de instrucción pública. Para el municipio de GAMEZA se propone, infraestructura

Unidad Satélite Institución Educativa Gámeza. Construcción colegio vereda de saza del municipio de Gámeza. Compra de una granja integral para la Institución Educativa del municipio de Gámeza. Implementación del centro de computo municipal con acceso a Internet compra de lotes para la construcción de granjas escolares.

ARTICULO 116. - Servicio de salud. Adoptase el programa de servicio de salud municipal con el objetivo de ampliar la cobertura y mejorar la calidad de la asistencia básica y la población rural para el efecto se seguirá la programación de obras e inversiones así como los lineamientos de perfiles de proyectos establecidos en el Esquema de Ordenamiento e inversiones.

ARTICULO 117. - El programa de servicios de salud se enmarca dentro de las provisiones establecidas en el Decreto 077 de 1987, Articulo 18, por medio de este programa la administración municipal ejecutará las obras de construcción, adecuación, dotación y mantenimiento de instalaciones de atención primaria de salud, coadyudando mediante la provisión de infraestructura física al cumplimiento de obligaciones a cargo del estado en materia de salud pública. Para el municipio de GAMEZA se propone la adecuación del área de Hospitalización y zonas circundantes.

ARTICULO 118. - Servicio de Recreación. Adoptase el programa de Recreación con el objetivo de ampliar la cobertura y mejorar la calidad de las oportunidades recreativas de la población del municipio, Para el efecto se seguirá la programación de obras e inversiones así como los lineamientos de perfiles de proyectos establecidos en el Esquema de Ordenamiento.

ARTICULO 119. - El programa de servicios de recreación se enmarca dentro de las provisiones establecida en el Decreto 077 de 1987, Articulo 23, por medio de este programa la administración municipal ejecutará las obras de construcción, adecuación, dotación y mantenimiento de las instalaciones recreativas y deportivas. Para el municipio de GAMEZA se propone la adecuación de la cancha de microfutbol del municipio de Gámeza. construcción villa olímpica para el municipio de Gámeza. , oficina de turismo municipal.

ARTICULO 120. - Servicio de Mercadeo y Abastecimiento. Adoptase el programa de servicios de mercadeo y abastecimiento con el objetivo de ampliar la cobertura y mejorar las condiciones para la comercialización y adquisición de alimentos y artículos básicos de las comunidades del municipio. Para el efecto se seguirá la programación de obras e inversiones así como los lineamientos de perfiles de proyectos establecidos en el Esquema de Ordenamiento.

ARTICULO 121. -El programa de servicios de mercadeo y abastecimiento se enmarca dentro de las provisiones establecidas en el Decreto 077 de 1987, Articulo 1. Por medio de este programa la administración municipal ejecutará las obras de CONSTRUCCION PLAZA DE FERIAS.

PARTE V

DEL COMPONENTE URBANO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO

ARTÍCULO 122. - DEFINICIÓN. El componente urbano del ESQUEMA, está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano. , en especial los siguientes aspectos:

_El plan de vías
_El plan de servicios públicos domiciliarios
_La expedición de normas urbanísticas para las actuaciones de parcelación, urbanización y construcción.

TITULO I
POLÍTICAS, ACCIONES Y PROGRAMAS

ARTÍCULO 123. - REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS. Reubicación de comunidades sobre las que se ciernen graves riesgos, en especial aquellos asentamientos humanos situados en el plano de riesgos levantado por la administración y que hace parte del presente Acuerdo, en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 56 de la Ley 9ª de 1989 y los que determine el Comité de Prevención y Atención de Desastres del Municipio de GAMEZA BOYACÁ.

ARTÍCULO 124. - RESERVA DE TIERRAS URBANIZABLES. Reserva de tierras urbanizables para atender la demanda de vivienda de interés social, en áreas previstas para la actividad residencial. Para el efecto declarase como área destinada al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social las contenidas en el plano EOTG A 32. Del casco urbano.

ARTÍCULO 125. - CONSOLIDACIÓN DE SECTORES. Consolidación de las áreas residenciales en usos de vivienda y usos distintos del mismo, siempre que éstos sean calificables de complementarios y solo excepcionalmente en usos compatibles.

ARTÍCULO 126. - DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y SOCIALES. Dotación de las áreas residenciales con los servicios institucionales, educativos, médicos, culturales y administrativos requeridos para el buen funcionamiento de las mismas y conservación del uso institucional como tal en los predios y edificaciones donde se presenta en la actualidad.

ARTÍCULO 127. - POTENCIAL INDUSTRIAL Y COMERCIAL. Promoción del potencial industrial y comercial del municipio y fortalecimiento de las fuentes de trabajo consolidadas, mediante el fomento a las actividades de construcción de espacios y edificios adecuados.

TITULO II
DELIMITACIÓN DE ÁREAS

ARTÍCULO 128.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS
Dentro del área urbana del Municipio se delimitan las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales y antrópicos, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte, específicamente en el diagnóstico y en el mapa de riesgos EOTG A 25.

PARÁGRAFO 1. Los habitantes involucrados dentro de las áreas se regirán por los usos propuestos del suelo y mediante incentivos tributarios y otros estímulos acordados por el Concejo Municipal, en el marco de una política de concertación cuyo desarrollo podrá ejecutarse en el inmediato, corto y mediano plazo

PARÁGRAFO 2. Los procesos de tratamiento, recuperación y manejo de áreas expuestas a riesgos naturales y antrópicos deberán tener en cuenta y cumplir con la Resolución número 0276 de CORPOBOYACÁ y demás normas que la adicionen o complementen, en todo lo relacionado con los determinantes ambientales para el ordenamiento territorial, en especial lo establecido en el parágrafo primero y cuarto del artículo primero; cuya resolución implica la adopción de los proyectos establecidos en el programa de ejecución.

ARTÍCULO 129.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.
Dentro del área urbana del municipio se delimitan las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte y en la parte de tratamientos y potencialidades del presente Acuerdo:

PARÁGRAFO. Los procesos de tratamiento, recuperación y manejo de zonas de conservación y protección deberán tener en cuenta y cumplir con la Resolución número 0276 de CORPOBOYACÁ y demás normas que la adicionen o complementen, en todo lo relacionado con los determinantes ambientales para el ordenamiento territorial, en especial lo establecido en el parágrafo primero y cuarto del artículo primero.

CAPITULO I - PERÍMETRO URBANO

ARTICULO 130. - DEFINICIÓN. Por perímetro urbano y sanitario se entiende el lindero continuo que circunscribe el área urbana de la cabecera municipal, diferenciándola para efectos de desarrollo urbano y aplicaciones del esquema de Ordenamiento, del área rural circundante.

ARTICULO 131. - ÁREA URBANA. Para efectos catastrales y de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano se entenderá como área urbana el sector municipal comprendido dentro del perímetro urbano.

El perímetro urbano incluye el área urbana actualmente desarrollada o en proceso de consolidación y área complementaria para albergar el futuro crecimiento de la población según las previsiones del Esquema de Ordenamiento urbano.

ARTICULO 132. - DESCRIPCIÓN del perímetro urbano (El perímetro urbano y sanitario del municipio de GAMEZA está delimitado por un lindero continuo circunscrito según plano A-03 base urbana).

ARTICULO 133. - El perímetro urbano de la cabecera del municipio de GAMEZA definido en el presente Subtítulo modifica y deroga el perímetro definido en acuerdos anteriores y todas aquellas disposiciones que le sean contrarias.

Él limite del área urbana; Se define mediante el perímetro urbano formado por el polígono cuyos puntos y coordenadas se especifican a continuación:

PUNTO	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y	PUNTO	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	1.140.724	1.133.784	13	1.141.106	1.133.152
2	1.140.760	1.133.770	14	1.140.995	1.133.179
3	1.140.851	1.133.770	15	1.140.923	1.133.206
4	1.140.925	1.133.743	16	1.140.730	1.133.275
5	1.141.017	1.133.719	17	1.140.798	1.133.338
6	1.141.122	1.133.707	18	1.140.610	1.133.417
7	1.141.095	1.133.612	19	1.140.568	1.133.426
8	1.141.167	1.133.594	20	1.140.411	1.133.533
9	1.141.275	1.133.566	21	1.140.406	1.133.703
10	1.141.243	1.133.384	22	1.140.669	1.133.654
11	1.141.236	1.133.286	23	1.140.679	1.133.681
12	1.141.150	1.133.292	24	1.140.695	1.133.677

Y CIERRA

TITULO III
NORMAS URBANÍSTICAS

ARTICULO 134. - MARCO LEGAL – NORMAS URBANÍSTICAS. El marco legal que regula la formulación de las normas urbanísticas esta contenido en la Ley 388 de 1997, de Desarrollo territorial y sus Decretos reglamentarios.

a. Decreto 879 de 1998, por el cual se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los Esquemas de Ordenamiento Territorial.
b. Decreto 1420 de 1998, por el cual se reglamentan (algunos artículos) que hacen referencia a temas de avalúos.
c. Decreto 1599 de 1998, por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la ley 388 de 1997.
d. Decreto 151 de 1998, por el cual se dictan las reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

ARTÍCULO 135. - LAS NORMAS URBANÍSTICAS COMO MEDIOS DE INDUCCIÓN DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO. La realización de las políticas de ordenamiento territorial se procurará dentro del ámbito jurídico de un conjunto orgánico de normas reguladoras de las actividades privadas y públicas, cuyo desenvolvimiento implica actuación sobre los elementos materiales que constituyen el soporte físico del municipio, ya sea que se trate de la simple utilización o uso de tales elementos, ya de su conservación, manejo y mantenimiento, o bien de su transformación, como en la ejecución de obras de infraestructura en los suelos, el levantamiento de edificaciones sobre los mismos, la parcelación o loteo de inmuebles y su sometimiento al régimen de propiedad horizontal, el tratamiento y conducción de las aguas y la utilización del espacio y del medio aéreo.

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

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

ARTÍCULO 136.- POTESTAD DEL CONCEJO MUNICIPAL EN MATERIA DE NORMAS URBANÍSTICAS. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 313 de la Constitución Política, es competencia del Concejo Municipal dictar a iniciativa del Alcalde las reglamentaciones urbanísticas.

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

ARTÍCULO 137.- ACTOS DEL ALCALDE COMPRENDIDOS DENTRO DE LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE NORMAS URBANÍSTICAS. Con arreglo a las competencias específicas originadas en la ley y en los acuerdos municipales, se entienden comprendidos dentro de la denominación genérica de "normas urbanísticas", los siguientes decretos del Alcalde:

1. Los decretos expedidos en ejercicio de facultades extraordinarias otorgadas en el presente Acuerdo.
2.Los decretos reglamentarios.
3. Los decretos expedidos para reglamentar la tramitación interna de las peticiones que les corresponda resolver a los organismos municipales encargados de la aplicación de las normas urbanísticas.
4. Los decretos, contentivos de normas urbanísticas específicas y restricciones administrativas, en los casos expresamente contemplados en el presente Acuerdo y en los demás acuerdos que regulen el urbanismo.
5- Los decretos contentivos de normas urbanísticas estructurales, generales y complementarias.

ARTÍCULO 138.- ACTOS DE OTRAS AUTORIDADES DISTINTAS DEL ALCALDE A LOS QUE SE HACE EXTENSIVA LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE "NORMAS URBANÍSTICAS". A más de los decretos de que trata el artículo anterior se clasifican también dentro de las reglamentaciones urbanísticas las resoluciones del Jefe de Planeación Municipal, dentro del marco de las precisas competencias que, en materia urbanística, les hayan sido conferidas por las leyes, los acuerdos del Concejo y los decretos del Alcalde.

Los reglamentos internos de las empresas prestadoras de servicios públicos que operan en el municipio y relacionados con la prestación de los servicios a su cargo en el área urbana, deberán sujetarse a las normas urbanísticas del municipio de GAMEZA.

ARTÍCULO 139.- INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Los instrumentos de control del ordenamiento territorial son las instituciones jurídicas por medio de las cuales se sanciona el incumplimiento de las normas urbanísticas, se impide la infracción de las mismas y su continuación en el tiempo y se destruyen sus efectos, conforme a los procedimientos preestablecidos para cada caso.

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

a) Las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que las reglamentan, modifiquen o adicionen, para las infracciones allí descritas.
b) Las órdenes de policía de suspensión y sellamiento de las obras, en los casos contemplados por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
c) Las órdenes de policía de sellamiento de inmuebles, en los casos contemplados por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
d) La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
e) La acción popular para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata el artículo 8º de la Ley 9ª de 1989 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
f) Las actuaciones de que trata el artículo 132 del Código Nacional de Policía, para efectos de la restitución de los bienes de uso público y las normas que lo modifiquen o adicionen.
g) En general, los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de Policía, en cuanto fueren pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
h) Las licencias o permisos de que trata el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen y los actos de revocación de las mismas, conforme a la ley.
i) Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la ley y en los acuerdos municipales.
j) La gestión oficial de interventoría y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público.
k) El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la ley, y
l) las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la ley o de los acuerdos del Concejo, cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.

CAPÍTULO I - LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 140. - CERTIFICADOS, LICENCIAS, ACTAS Y PERMISOS. La Oficina de Planeación Municipal y Obras Publicas, expedirá según el caso, los siguientes documentos:

1. Certificados: de uso del suelo, de delineación urbana y de nomenclatura.
2. Licencias: de urbanismo y de construcción, de funcionamiento.
3. Actas: de recibo de urbanización, parcelación y / o construcción.

Se requiere para urbanizaciones y construcciones nuevas y / o cambios de uso en inmuebles existentes, ubicados en cualquiera de las diferentes clases de suelos.

Para obtener certificado de uso del suelo para urbanizaciones y construcciones nuevas o cambios de uso en un inmueble, se requiere de solicitud por escrito de parte del interesado a la Oficina de Planeación Municipal y Obras Publicas, quien debe reglamentar los requisitos que se debe cumplir.

PARÁGRAFO 1. - Cuando se solicite un certificado de uso del suelo para urbanizar o construir en un predio localizado fuera del perímetro urbano, este será objeto de estudio especial por parte de la Oficina de Planeación Municipal y Obras Publicas, acorde con la propuesta y estudios pertinentes adjuntados.

PARÁGRAFO 2. - Cuando el área a intervenir afecte o pueda afectar al medio ambiente, se deberá solicitar concepto a la Corporación Autónoma de Boyacá- CORPOBOYACA..

ARTICULO 141. - CERTIFICADO DE DELINEACIÓN URBANA. Para el otorgamiento del certificado de delineación urbana, referente a la información sobre las normas urbanísticas y / o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio, se requiere la presentación del formato de solicitud por parte del propietario debidamente diligenciado, el cual no demanda tramites adicionales en otras entidades.

PARÁGRAFO 1. - Cuando las construcciones estén ubicadas en el paramento oficial y estas vayan a ser reformadas, acondicionadas o a cambiar de uso previa autorización de Planeación Municipal y Obras Publicas, no se requerirá de este certificado.

PARÁGRAFO 2. - No se exige el certificado de delineación urbana en los siguientes casos:

1. Cuando el predio para el cual se hace la solicitud, este ubicado en terrenos no aptos para construir y / o este considerado como zona de alto riesgo. Dicho concepto será emitido con base en los estudios y conceptos del Esquema de Ordenamiento Territorial y / o La Corporación Autónoma de Boyacá – CORPOBOYACA.
2. Cuando el predio o inmueble para el cual se solicita certificado este en zona declarada de utilidad publica o de interés social por Acuerdo Municipal y para los fines del articulo 58 de la Ley 388 de 1997 (de reforma urbana).
3. Cuando los urbanizadores no han efectuado la entrega de las Áreas de Cesión de la urbanización, por medio de escritura publica para proveer circulación vehicular, peatonal, recreación y servicios, exceptuándose los casos en que se garantice cumplimiento.

ARTICULO 142.- CERTIFICADO DE NOMENCLATURA. El certificado de nomenclatura es la identificación alfanumérica de un predio o urbanización amarrada a la red vial de la ciudad, será expedido por la Oficina de Planeación y Obras Publicas Municipal, para las urbanizaciones y construcciones nuevas e inmuebles construidos.

PARÁGRAFO.- Para las urbanizaciones nuevas bastara la presentación del plano de lote aprobado por la Oficina de Planeación y Obras Publicas Municipal, con el cual se expedirá la nomenclatura correspondiente con la ficha catastral del globo del terreno.

ARTICULO 143.- De conformidad con la ley 388 de 1997, con la ley 400 de 1997 y con el Decreto 1052 de 1998, se establecen las siguientes disposiciones en materia de licencias de urbanismo y construcción.

ARTÍCULO 144.- DEFINICIÓN DE LICENCIAS. La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

ARTÍCULO 145.- CLASES DE LICENCIAS. Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

ARTÍCULO 146.- LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES. Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el esquema de ordenamiento territorial. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

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

ARTÍCULO 147- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES. Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

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

ARTÍCULO 148.- OBLIGATORIEDAD. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la oficina de planeación municipal antes de la iniciación.

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

ARTÍCULO 149.- COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. El estudio, trámite y expedición de licencias en el municipio de GAMEZA BOYACÁ será competencia de la oficina de planeación municipal.

ARTÍCULO 150.- TITULARES DE LICENCIAS. Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

ARTÍCULO 151.- SOLICITUD DE LICENCIAS. El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

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

a) El suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto.

b) La rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten.

c) El visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal.

d) La citación y notificación a vecinos. Y la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

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

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

ARTÍCULO 152.- DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA. Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.

2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.

3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.

4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.

5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.

6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.

7. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

PARÁGRAFO 1.- Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la misma oficina de planeación municipal. Ésta deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la solicitud.

PARÁGRAFO 2.- Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 153.- REQUISITOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LAS SOLICITUDES DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Además de los requisitos establecidos en el artículo anterior, las solicitudes de las licencias de construcción de vivienda de interés social deben acompañar copia de los presupuestos de obra mediante los cuales se pueda determinar por parte de la oficina de planeación municipal, el valor de las soluciones de vivienda.

ARTÍCULO 154.- DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO. Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 128 del presente Acuerdo deben acompañarse;

a) Tres (3) copias heliográficas y archivo digital del proyecto urbanístico referidos a coordenadas y cotas de la red nacional, debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos, y certificación expedida por la autoridad competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

ARTÍCULO 155.- DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 128 del presente Acuerdo, deberá acompañarse:

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

ARTÍCULO 156.- EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE. De conformidad con lo establecido por las leyes 388 y 400 de 1997 la oficina de planeación municipal, tendrá la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud.

ARTÍCULO 157.- MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO. En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistentes vigentes,

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

ARTÍCULO 158.- REVISIÓN DE LOS DISEÑOS. La oficina de planeación municipal, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismorresistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

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

ARTÍCULO 159.- COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS. La solicitud de las licencias será comunicada por la oficina de planeación municipal a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

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

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

PARÁGRAFO 1.- Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

ARTÍCULO 160.- TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS. La oficina de planeación municipal tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

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

ARTÍCULO 161.- CONTENIDO DE LA LICENCIA. La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

El acto que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 162.- INDICACIONES SOBRE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN. La oficina de planeación municipal deberá indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

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

2. Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3000) metros de área.

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

ARTÍCULO 163.- NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS. Los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.
Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

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

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

ARTÍCULO 164.- VÍA GUBERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 165.- VIGENCIA Y PRÓRROGA. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

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

ARTÍCULO 166.- TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

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

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

2. En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

ARTÍCULO 167.- VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS. Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la oficina de planeación municipal. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

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

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

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

ARTÍCULO 168.- IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS. En desarrollo de las normas previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la

licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

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

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

ARTÍCULO 169.- OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN DE LICENCIAS. La oficina de planeación municipal, en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993, remitirá al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que haya autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

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

ARTÍCULO 170.- FÓRMULA PARA EL COBRO DE LAS EXPENSAS POR LICENCIAS Y MODALIDADES DE LAS LICENCIAS. La oficina de planeación municipal cobrará el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias de acuerdo con la siguiente ecuación:

E = ai + bi Q
Donde

a =	cargo fijo =
b =	cargo variable por metro cuadrado =
Q =	número de metros cuadrados

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

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

CATEGORÍAS			
Uso	1	2	3
Industria	De 1 a 300 m2	De 301 a 1.000 m2	Más de 1.001 m2
	1.5	2	3
Comercio	De 1 a 100 m2	De 101 a 500 m2	Más de 501 m2
y Servicios	1.5	2	3
Institucional	De 1 a 500 m2	De 501 a 1.500 m2	Más de 1.501 m2
	1.5	2	3

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

El valor del cargo “a” es equivalente al valor de (1) salario mínimo diario legal vigente.

El valor del cargo “b” es equivalente a un 10% del valor de un (1) salario mínimo diario legal vigente.

ARTÍCULO 171.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE URBANISMO. Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanismo, se aplicará la ecuación del artículo anterior y se liquidará sobre el área útil urbanizable, entendida como la resultante de descontar del área bruta o total del terreno las cesiones, las afectaciones de vías públicas, y redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y áreas que constituyen la cesión del espacio público.

ARTÍCULO 172.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN. Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, en la ecuación del artículo 66, el cálculo de los metros cuadrados se efectuará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto.

ARTÍCULO 173- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LICENCIAS SIMULTÁNEAS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO. La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.

ARTÍCULO 174.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS MODIFICACIONES DE LICENCIAS. Para la liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará la ecuación del artículo 66 sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente.

ARTÍCULO 175.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR EN SERIE. Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción en serie de proyectos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, en la ecuación del artículo 66 el cobro se ajustará a la siguiente tabla, la cual se aplicará de forma acumulativa.

Por las primeras diez (10) unidades iguales, el cien por ciento (100%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad once (11) a la cincuenta (50), el setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad cincuenta y uno (51) a la cien (100), el cincuenta por ciento (50%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad ciento uno (101) en adelante, el veinticinco por ciento (25%) del valor total de las expensas liquidadas.

El valor total de las expensas es el resultado de sumar las liquidaciones parciales de cada uno de los rangos arriba señalados.

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

ARTÍCULO 176.- EXPENSAS EN LOS CASOS DE EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, generarán en favor del municipio una expensa única equivalente a cuatro (4) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación.

ARTÍCULO 177.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUE NO EXCEDAN EL RANGO DE LOS NOVENTA (90) SALARIOS MÍNIMOS. En las urbanizaciones de loteo de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales debidamente autorizadas, se permitirá que sus propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto urbanístico aprobado, el cual, sin costo adicional, incorporará la licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes autorizados en el proyecto urbanístico de loteo. Como consecuencia de lo anterior, las licencias a que se refiere este artículo, deberán precisar las normas generales de construcción de la urbanización autorizada, dentro del ESQUEMA de Ordenamiento Territorial y normas urbanísticas.

Así mismo, en el caso de legalización de urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales, el acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes de la urbanización. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización. El proceso aquí previsto sólo procederá cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones se hayan terminado antes del 9 de agosto de 1996.

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

ARTÍCULO 178.- ARCHIVOS CON LAS ACTUACIONES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL. La oficina de planeación municipal deberá mantener un archivo clasificado y actualizado de las licencias otorgadas junto con los planos.

ARTICULO 179.- DESARROLLO DE PROYECTOS INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES. Para el desarrollo de proyectos industriales e institucionales se requiere:

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes y los estudios técnicos ambientales, según las características del uso solicitado.

2. Obtener de conformidad con los artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.

3. En el caso especifico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

PARÁGRAFO 1.- Copia del estudio de impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a CORPBOYACA, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

PARÁGRAFO 2.- El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

a. Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.

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

PARÁGRAFO 3.- Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
d. Sistema de administración y mantenimiento. Para lo cual se realizara un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonados, que acompañara al reglamento.

ARTICULO 180.-PERMISO PARA DEMOLICIÓN, LICENCIAS PARA CERRAMIENTO Y REPARACIONES LOCATIVAS. Se requiere tramitar permiso cuando vaya a demolerse el total de una edificación para lo cual deberá presentar lo siguiente:

1. Solicitud del propietario del predio, dirigida a la Oficina de Planeación y Obras Publicas Municipal, identificando la ficha catastral.
2. Realizar actas de vecindad con el constructor y los vecinos adyacentes a la obra, en la cual se constate el estado de las construcciones vecinas y del espacio publico, acta que deberá

realizarse antes de iniciar la demolición y estar desocupado y no podrá estar afectado de interés publico o de tratamiento de patrimonio histórico, arquitectónico y / o ambiental.

PARÁGRAFO 1.- Los daños ocasionados por demoliciones o construcciones en las vías, zonas verdes, andenes, redes y similares o vecinos, serán reparados por los responsables de la obra.

PARÁGRAFO 2.- Según el articulo 113 del Decreto numero 266 de febrero de 2000. se elimina las licencias par cerramiento de obra y para reparaciones locativas. En todo caso las autoridades podrán intervenir las obras que amenacen riesgo social o vulneren derechos ciudadanos, o que afecten normas urbanísticas o de construcción, mediante la aplicación de las medidas correctivas y sanciones establecidas por la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 181.- PERMISO DE DESENGLOBE EN EL SUELO DE CATEGORÍA RURAL. Para que a cualquier propietario se le otorgue autorización de desenglobe de predios localizados en suelo rural, sin requerirse aun licencia de urbanización o construcción, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. El lote deberá tener un área superior a una hectárea.
2. Se deberá garantizar que cada lote tenga acceso a la vía regional, si se trata de una parcelación. Si en el desenglobe existe algún lote que se destinara para futuro conjunto cerrado o condominio, se deberá garantizar que las vías internas de este se conecten a una vía regional.
3. Se permite únicamente una vivienda por cada hectárea.
4. Los desenglobes de predios que no cumplan las consideraciones anteriores deberán cursar tramite de licencia de urbanización o construcción dependiendo del caso.

CAPITULO II - INSPECCIÓN, CONTROL , VIGILANCIA Y SANCIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 182.- COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL. De conformidad con las funciones asignadas por el Decreto - Ley 78 de 1987 y por el artículo 187 de la Ley 136 de 1994 y normas que los modifiquen o adicionen, la administración municipal, por conducto de la oficina de planeación municipal, realizará las siguientes actuaciones y trámites:

a) Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen.
b) Radicar los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) del numeral 2º del Decreto - Ley 78 de 1987, acompañados de los planes y presupuestos financieros respectivos; como requisito para anunciar y / o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2º del Decreto - Ley 2610 de 1979. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento, con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de su adquisición.
c) Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos, previo el lleno de los requisitos contemplados en el presente Acuerdo.
d) Controlar el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o de vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a la vigilancia de otros organismos estatales.
e) Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y el Decreto-Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen.
f) Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto-Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen.

g) Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto-Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos previamente aprobados por la administración municipal.
h) Informar a la entidad que ejerza la inspección, sobre la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 para los efectos a que haya lugar.
i) Visitar las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.
j) Solicitar ante los jueces competentes, la declaratoria de nulidad de los contratos de enajenación o de promesa de venta celebrados, en los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 66 de 1968 (artículo 18 del Decreto - Ley 2610 de 1979), y las demás actuaciones o trámites que sean inherentes a las relacionadas anteriormente o que se desprendan de ellas, así como aquellas funciones que sean delegadas o asignadas por el Alcalde.

ARTÍCULO 183.- DE LA SUSTANCIACIÓN Y TRÁMITE DE LAS PETICIONES. Los funcionarios responsables de la oficina de planeación municipal, sustanciarán los actos administrativos a que haya lugar y darán el trámite correspondiente en cada caso a las peticiones relacionadas con las funciones, trámites y actuaciones a que se refiere este Capítulo.

ARTÍCULO 184.- DE LOS TÉRMINOS. Los trámites y actuaciones a cargo de los funcionarios responsables de la oficina de planeación municipal serán atendidos dentro de los siguientes términos, contados a partir de la fecha de presentación de la documentación completa por parte del interesado:

a) Registro. Los registros de las personas naturales y jurídicas dedicadas a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen; se harán dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud;

b) Radicación de documentos. La revisión de los documentos y su correspondiente radicación para anunciar y desarrollar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, al igual que para el permiso de captación anticipada de dineros, se realizará dentro de los treinta (30) días siguientes a su solicitud y presentación. Si en este plazo la administración municipal no ha negado la radicación ni suspendido el término por observaciones al proyecto, éste se considera aprobado para los fines pertinentes, y

c) Certificaciones. Las solicitudes de certificación sobre hechos que consten a la administración y sobre actos de la misma en relación con los trámites y actuaciones a que se refiere el presente Acuerdo y las demás no sujetas a término específico en las normas vigentes, serán atendidas dentro de los cinco (5) días siguientes a su presentación.

ARTÍCULO 185.- DE LAS NOTIFICACIONES. Las decisiones que pongan término a las actuaciones administrativas relacionadas con los permisos a que se refiere el Decreto - Ley 78 de 1987 y demás disposiciones relativas a la materia, se notificarán personalmente a quienes estén debidamente autorizados para tal fin.

ARTÍCULO 186.- DEL REGISTRO DE PERMISOS Y RADICACIONES. De conformidad con lo previsto en el artículo 3º del Decreto-Ley 78 de 1987 o normas que lo modifiquen o adicionen, las resoluciones

en virtud de las cuales se conceden los permisos y radicaciones mencionados en los artículos anteriores, deberán ser registradas en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, dentro de los dos (2) meses siguientes, a partir de la fecha de ejecutoria de dichas providencias en la Oficina de Registro de Instrumentos de la Jurisdicción. Con posterioridad al registro, el interesado deberá protocolizar el permiso y demostrar ante la administración municipal que éste fue registrado en el término oportuno.

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

PARÁGRAFO 1.- Aunque se haya incumplido con la obligación de registro a que se refiere el presente artículo, con posterioridad a la radicación de los documentos para desarrollar la actividad de enajenación la persona propietaria del inmueble no podrá constituir sobre él ningún gravamen o limitación del dominio como la hipoteca, el censo, la anticresis, servidumbre, ni darlo en arrendamiento sin la previa autorización de la oficina de planeación municipal. La omisión de este requisito será causal de nulidad absoluta del gravamen o limitación del dominio constituido.

ARTÍCULO 187.- REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS. Para obtener el registro de que trata el literal a) del artículo 75 del presente Acuerdo, el interesado deberá presentar ante la alcaldía municipal, solicitud en formato suministrado por la administración, diligenciado conforme a las instrucciones enunciadas en el mismo, el cual contendrá una declaración jurada donde conste su nombre y apellidos completos, nacionalidad, domicilio y dirección precisa. Las personas jurídicas acompañarán, además, las pruebas correspondientes de su existencia y representación legal.

ARTÍCULO 188.- NATURALEZA Y EFECTOS DEL REGISTRO. Mediante las solicitudes presentadas en la forma establecida en el artículo anterior, la oficina de planeación municipal, procederá a realizar los registros y a expedir las certificaciones a que hubiere lugar.

PARÁGRAFO 1.- El registro a que se refiere este artículo, se hará por una sola vez, y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o hasta tanto la Alcaldía Municipal así lo disponga, por incumplimiento de las disposiciones contempladas en la Ley 66 de 1968, los Decretos-Leyes 2610 de 1979 y 78 de 1987 y las demás normas que las complementen o adicionen.

ARTÍCULO 189.- DEL RECIBO Y LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA. En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 57 de la Ley 9ª de 1989, sustituido por el artículo 120 de la Ley 388 de 1997, presentados los documentos a que se refiere la norma, la oficina de planeación municipal, verificará el cumplimiento de todos los requisitos exigidos y en caso de que
se cumplan, previo estudio y análisis en los términos del artículo 75 numeral b) del presente Acuerdo, se autorizará la radicación con las firmas correspondientes; en el evento de no cumplir con la totalidad de los requisitos, se deberá informar al interesado para que subsane la falta y en caso de insistencia en la presentación de los documentos, se dejará expresa constancia de las advertencias realizadas por la administración, sin perjuicio de la recepción de los mismos, la cual no se tendrá como la radicación a que se refieren las normas en mención y por consiguiente, no se expedirá certificación o constancia alguna en tal sentido. Para los fines de este artículo la oficina de planeación municipal llevará un control de radicación independiente.

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

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

ARTÍCULO 190.- OBLIGACIONES DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. De conformidad con el Decreto 2391 de 1989, toda organización popular de vivienda para adelantar planes por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción deberá cumplir con las siguientes obligaciones ante el municipio, con el fin de facilitar el ejercicio de las funciones de control y vigilancia:

1. Obtener personería jurídica como entidad sin animo de lucro, de conformidad con el procedimiento establecido por el Decreto - Ley 2150 de 1995 y normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.
2. Registrarse ante el municipio en los términos del presente Acuerdo.
3. Allegar debidamente aprobado por la asamblea, el reglamento interno de vivienda, el cual deberá contener:

    a) Número de afiliados.
    b) Requisitos para el ingreso al programa.
    c) Clases de cuotas, señalando en todo caso la cuantía de las mismas y el procedimiento para modificar este monto.
    d) Derechos y deberes de los afiliados.
    e) Procedimiento para la adjudicación de las viviendas.
    f) Régimen disciplinario.

        1. Causales de sanción .
        2. Clases de sanciones.
        3. Órganos competentes para imponer sanciones.
        4. Procedimiento para sancionar.

    g) Forma y termino de devolución de las cuotas de vivienda.

4. Presentar anualmente al municipio, antes del primer día hábil del mes de mayo, la siguiente información:

a) El presupuesto de gastos e inversiones, con la constancia de aprobación del órgano social correspondiente,
b) Estados financieros, suscritos por el Representante Legal y contador público, debidamente aprobados por el máximo órgano de la entidad.

5. Relación de ingresos y egresos trimestrales, con indicación del total recaudado por concepto de cuotas de vivienda y de las otras fuentes de financiación, debidamente discriminadas.
6. Prueba del registro de los nombramientos ante la Cámara de Comercio.
7. Informes de la evolución semestral del proyecto que contendrá básicamente el avance de la obra, número de adjudicaciones realizadas, número de socios, dificultades que se hubieren presentado en cualquier orden (financiero, administrativo, etc.) el cual se presentará en los primeros cinco (5) días de los meses de enero y julio de cada año.

ARTÍCULO 191- ASESORÍA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL A LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. De conformidad con el artículo 8º del Decreto 2391 de 1989, Las organizaciones populares de vivienda, antes de adquirir los predios para su programa de vivienda deberán consultar por escrito a la oficina de planeación municipal, sobre las características especiales del mismo. En la consulta debe indicarse los linderos y las particularidades especiales del predio si las hubiere.

La oficina de planeación municipal, deberá certificar sobre los siguientes puntos.

a) Situación del predio frente al plan de desarrollo municipal.
b) Localización del predio con respecto al perímetro de servicios públicos.
c) Tipo de afectaciones futuras que pueda sufrir el predio.
d) Zonas de reserva.
e) Posibles usos contaminantes del entorno inmediato.
f) Confrontación de linderos del predio con la cartografía del municipio.
g) Dictaminar las normas urbanísticas que para tal desarrollo existan en el municipio.

ARTÍCULO 192.- REQUISITOS PARA EL PERMISO DE CAPTACIÓN. La Alcaldía Municipal, expedirá los permisos de captación anticipada de dineros, una vez se acredite el cumplimiento de los requisitos y la presentación de los documentos contemplados en la solicitud suministrada por la oficina de planeación municipal, la cual se diligenciará de acuerdo a las instrucciones contenidas en la misma y contendrá por lo menos la siguiente información o documentación anexa.

a) Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio.

b) Nombre del plan y la ubicación del mismo.

c) Acreditar la propiedad y tradición de los terrenos en donde se pretende desarrollar el plan, adjuntando el folio de matricula inmobiliaria actualizado y la carta, o documento de intención de venta del globo del terreno entre el propietario y la entidad solicitante.

d) El plano de loteo provisional y localización, donde se establecerá el número de soluciones proyectadas, firmadas por un ingeniero o arquitecto titulado.

e) Los conceptos favorables emanados de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, relativos a la factibilidad de servicios públicos.

f) El número de participantes del plan, el cual no podrá exceder al número de unidades proyectadas, que a su vez no podrán ser más de 200.

g) Un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos, analizando pormenorizadamente:
   1. Valor del terreno.
   2. Costo de instalación y conexión de los servicios públicos.
   3. Costo de honorarios, diseño y asesorías.
   4. Ingresos por cuotas de afiliación y de vivienda, y su forma de pago.
   5. Inversión de los recursos que se capten.

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

h) Un cronograma que señale la manera como se ejecutará el programa de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.

i) Acreditar la constitución de pólizas de manejo por parte del representante legal de la organización popular de vivienda, el tesorero y de todo aquel directivo o empleado que tenga la facultad de disponer de los dineros de la entidad.

ARTÍCULO 193.- EXPEDICIÓN DEL PERMISO DE CAPTACIÓN. Examinados los documentos anteriores, el Jefe de la oficina de planeación municipal, expedirá el correspondiente permiso de captación, siempre que en dicho estudio establezca la viabilidad del programa.

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

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

ARTÍCULO 194.- CAMBIOS EN EL PROYECTO INICIAL DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. En el evento en que se decida por parte de los afiliados de la organización popular de vivienda reunidos en asamblea, adquirir un terreno distinto a aquel en que se proyectaba adelantar el plan de vivienda, deberá comunicarlo a la oficina de planeación municipal, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, e igualmente, dentro de un plazo máximo de dos (2) meses, acreditar el cumplimiento de los requisitos contemplados en los literales c), d), e), f), g) y h) del artículo 85 de este Acuerdo, respecto del nuevo predio que se pretende adquirir y con base en ello resuelva si el plan debe continuar o revoca el correspondiente permiso de captación.

ARTÍCULO 195.- COMUNICACIÓN DE MODIFICACIONES. Toda modificación que se introduzca al programa de vivienda que supere más del 10% de su valor, diferente a la contemplada en el artículo anterior, deberá someterse a la aprobación de los afiliados reunidos en asamblea de acuerdo con sus estatutos, y comunicarse a la oficina de planeación municipal, dentro del mes siguiente a la fecha de su aprobación.
A igual procedimiento se someterá cualquier modificación a las características físicas del lote, o variación de las áreas de las unidades de vivienda, dejando claramente establecido en el acta de la asamblea correspondiente, cuales van a ser las nuevas especificaciones del programa de vivienda.

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

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

ARTÍCULO 196.- DEL PERMISO DE ESCRITURACIÓN. El permiso de escrituración se otorgará previa solicitud del interesado, para lo cual la oficina de planeación municipal, realizará la visita a las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se hubiese realizado las obras de urbanismo y de construcción en la proporción exigida por el municipio, al igual que verificará que la organización popular de vivienda se encuentre a paz y salvo con el municipio.

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

ARTÍCULO 197.- INGRESOS DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. Las sumas de dinero recaudadas por cada organización popular, como cuotas de vivienda, al igual que las donaciones recibidas para el desarrollo del programa, deberán destinarse exclusivamente a la adquisición del inmueble donde ha de ejecutarse el mismo, a efectuar las obras de urbanismo; a la construcción de las viviendas y a las obras directamente relacionadas con el cumplimiento del plan.

ARTÍCULO 198.- CONTROL DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS. Para la obtención del permiso de la constitución o ampliación de gravámenes o limitaciones al dominio, como la hipoteca, el propietario del inmueble deberá presentar solicitud en formato suministrado por la oficina de planeación municipal, diligenciado de acuerdo con las instrucciones allí contenidas, anexando los documentos enunciados en el mismo y suscrito por el interesado o representante legal.

ARTÍCULO 199.- CANCELACIÓN DEL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS A SOLICITUD DEL INTERESADO. De conformidad con el artículo 3º del Decreto - Ley 2610 de 1979, para obtener la cancelación de los registros a que se refiere este Acuerdo, el interesado deberá elevar solicitud ante la Alcaldía Municipal, acompañando a ella declaración jurada en la que indique el hecho de no estar ejerciendo en la actualidad la actividad de enajenación de unidades destinadas a vivienda.

ARTÍCULO 200.- CANCELACIÓN OFICIOSA DEL REGISTRO. la oficina de planeación municipal, cancelará de oficio el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968, del Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que los adicionen, modifiquen o complementen.

ARTÍCULO 201.- PRESENTACIÓN DE QUEJAS. Las quejas deberán ser presentadas ante la alcaldía municipal, en la forma establecida por el Código Contencioso Administrativo, fundamentando las irregularidades perpetradas por personas naturales o jurídicas dedicadas a la construcción y / o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, consignando en el escrito el domicilio y dirección del presunto infractor, y se entenderán formuladas bajo la gravedad de juramento.

ARTÍCULO 202.- TRÁMITE DE QUEJAS. Cumplidos los requisitos señalados en el artículo anterior, se podrá ordenar la práctica de una visita por parte de un funcionario autorizado por la oficina de planeación municipal, quien deberá rendir un informe por escrito en el cual expondrá su concepto sobre los puntos materia de la queja.

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

Transcurrido este plazo sin que se acredite el cumplimiento de lo acordado, o en el evento de que no comparezca a la citación el infractor, la administración ordenará la investigación de los hechos denunciados a través de la oficina de planeación municipal, o de los funcionarios y dependencias municipales de cuya colaboración se requiera.

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

ARTÍCULO 203.- SANCIONES. La Alcaldía impondrá, con destino al tesoro municipal, multas con carácter sucesivo mensual, según las infracciones urbanísticas y por los valores contemplados en el presente Acuerdo, a las personas naturales o jurídicas y organizaciones populares de vivienda que incumplan las órdenes o requerimientos expedidos con base en sus facultades y además, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento al que deben someterse con relación a su actividad de enajenación de vivienda o de autoconstrucción, participación comunitaria o autogestión, así como respecto de las demás actividades a que se refiere este Acuerdo.

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

ARTÍCULO 204.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN. En cualquier estado de la queja, de oficio o por solicitud de parte la oficina de planeación municipal, citará a las partes interesadas para que concurran a través de las personas autorizadas para tal fin, a una audiencia de conciliación que tendrá por objeto establecer acuerdos y soluciones a las situaciones origen de la queja y señalar los plazos para el cumplimiento de las mismas.

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

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

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

ARTÍCULO 205.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS. De conformidad con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997 toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

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

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

ARTÍCULO 206.- SANCIONES URBANÍSTICAS. De conformidad con el artículo 66 de la Ley 9ª de 1989, sustituido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del Alcalde, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
2. En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.
3. Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.
4. Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
5. En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.
6. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
7. En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.
8. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.
9. En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.

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

PARÁGRAFO 1.- Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por parte del Alcalde a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

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

ARTÍCULO 207.- ADECUACIÓN A LAS NORMAS. De conformidad con el artículo 105 de la Ley 388 de 1997 en los casos previstos en el numeral 2º del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1º del artículo anterior.

En los casos previstos en el numeral 3º del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1º del artículo anterior.

ARTÍCULO 208.- OBLIGACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN. De conformidad con el artículo 106 de la Ley 388 de 1997, sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

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

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

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

ARTÍCULO 209.- RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con el artículo 107 de la Ley 388 de 1997 los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

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

ARTÍCULO 210.- RESTITUCIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. De conformidad con el parágrafo del artículo 108 de la Ley 388 de 1997, La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata este Acuerdo y cese la conducta infractora.

ARTÍCULO 211.- FUNCIONES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN. Para los fines del presente Capítulo, la oficina de planeación municipal, tendrá a su cargo las funciones a las cuales se refieren el Decreto-Ley 78 de 1987 y demás disposiciones concordantes, de acuerdo con lo dispuesto en los siguientes artículos.

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

ARTÍCULO 212.- EXPEDICIÓN DE RESOLUCIONES DE PERMISOS Y SANCIONES. El Alcalde expedirá las resoluciones relativas a los permisos y sanciones a que se refiere el presente capítulo.

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

ARTÍCULO 213.- REGISTROS Y RADICACIONES. Los registros, las radicaciones, sus cancelaciones y los certificados a que se refiere el presente Acuerdo, se harán por el Jefe de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 214.- RESPUESTAS A SOLICITUDES Y CONSULTAS. Los oficios de respuesta a solicitudes de información y a consultas y los que contengan observaciones a las peticiones presentadas a la documentación que se acompañe a las mismas o a su contenido, serán resueltos por el Jefe de Planeación Municipal.

CAPITULO III - CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 215.- LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS COMO FORMAS DE PRODUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Las cesiones obligatorias gratuitas son formas de producir espacio público a partir del desarrollo de terrenos, ya sea por urbanización o por construcción.

ARTÍCULO 216.- CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO. Dentro de las cesiones obligatorias gratuitas, se destacan aquéllas que están destinadas a ingresar al patrimonio de los bienes de uso público incluidos en el espacio público del municipio.

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

ARTÍCULO 217.- ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DE LOS INMUEBLES PRIVADOS QUE FORMAN PARTE DEL ESPACIO PÚBLICO. Constituyen espacios públicos de propiedad privada, las áreas y construcciones requeridas para la viabilidad de los proyectos arquitectónicos, por constituir, unas y otras, zonas y elementos materiales del equipamiento urbano destinado al cumplimiento de la función social de los proyectos arquitectónicos, puesta al servicio del uso o el disfrute colectivos, en la medida en que la dimensión e impacto de los proyectos mismos lo ameriten a fin de no arriesgar el buen funcionamiento de la estructura urbana sino, por el contrario, para perfeccionarla.

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

ARTÍCULO 218.- ÁREAS DE CESIÓN. Se declaran áreas de cesión obligatoria y gratuita las siguientes áreas:

1. Tipo 1: Los terrenos de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales.

2. Tipo 2: Las áreas libres que las urbanizaciones deben destinar a vías internas, zonas de recreación y equipamientos públicos.
3. Tipo 3: Los terrenos incluidos en las zonas protectoras de las corrientes superficiales.

ARTÍCULO 219.- LAS ÁREAS DE CESIÓN SE DEFINEN DE LA SIGUIENTE MANERA.

a) área tipo 1: En función de la localización y de las especificaciones de cada vía existente o futura incluida en el plan vial.

b) área tipo 2: En función del reglamento de cada zona donde se indica claramente cual porcentaje del área total del lote se puede edificar para los proyectos de urbanización o conjunto. El área libre resultante se distribuirá entre las vías internas y las zonas de recreación duras y verdes teniendo en cuenta los siguientes parámetros de diseño:

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

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

c) Área tipo 3: En función de plan de usos del suelo o del mapa de aptitud y restricciones al uso del suelo del estudio de geología ambiental.

ARTÍCULO 220.- TRANSFERENCIA DE ÁREAS DE CESIÓN. Cuando una persona natural o jurídica pretenda edificar un predio afectado por una u otra área de cesión o adelantar un proyecto de urbanización, parcelación o conjunto, ésta deberá ceder el terreno correspondiente por medio de escritura pública al municipio para obtener el permiso o licencia de construcción.

ARTÍCULO 221.- CESIONES PARA VÍAS DE USO PÚBLICO. Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

1. Vías Arterias del Plan Vial: Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado en el trazado de una o varias vías arterias del plan vial, debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el 7% del área bruta del lote. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el municipio.
   El municipio será el responsable de construir, pavimentar y arborizar dichas vías.
2. Vías Locales del Plan Vial: Todo urbanizador debe ceder gratuitamente al municipio las vías locales, así como construir y arborizarlas según las especificaciones técnicas que fije la oficina de planeación municipal de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 222.- UBICACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN. Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicarse contiguas a vías locales vehiculares o semipeatonales, garantizando su acceso y carácter de espacio público.
Así mismo no podrán ubicarse en zonas de riesgo geológico ni en zonas protectoras de corrientes superficiales.

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

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

TITULO IV
ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO URBANO

CAPITULO I - GENERALIDADES

El presente articulado reglamentario ,constituye el Estatuto de USOS DEL Suelo para los suelos urbanos, rural y de protección del MUNICIPIO DE Gameza delimitados en este acuerdo, orientados regular en forma racional la expansión y el desarrollo ordenado del Municipio mediante una adecuada utilización del recurso suelo y la infraestructura física existente con articulación racional de los factores de la Política Urbana Municipal de: vivienda, servicios públicos, espacio publico, transporte, equipamiento y el Medio Ambiente.

ARTICULO 223.- USOS GENERALES DEL SUELO. Urbanos, habitacionales e industriales – artículos 187 y del Decreto 2811 de 1974 . Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medioambiente.

a. Se planeara el desarrollo urbano determinado, entre otros, sectores residenciales, cívicos, comerciales, industriales y de recreación, así como zonas oxigenantes y amortiguadoras y contemplando la necesaria arborización ornamental.

b. La planeación urbana comprenderá principalmente:
   1. La reglamentación de la construcción y el desarrollo de programas habitacionales según las necesidades de protección y restauración de la calidad ambiental de la vida, dando prelación a las zonas con mayores problemas.
   2. La localización adecuada de servicios públicos cuyo funcionamiento pueda afectar el ambiente.
   3. La fijación de zonas de descanso o de recreo y la organización de sus servicios para mantener ambiente sano y agradable para la comunidad.
   4. La regulación de las dimensiones adecuadas de los lotes de terreno, de las unidades de habitación y de la cantidad de personas que pueda albergar cada una de estas unidades y cada zona urbana.

c. En el suelo urbano, las industrias que por su naturaleza puedan causar deterioro ambiental estarán situadas en zona determinada en forma que no causen daño molestia a los habitantes de sectores vecinos ni a sus actividades, para lo cual se tendrán en cuenta la ubicación geográfica, la dirección de los vientos y las demás características del medio y las emisiones controlables.

d. En un tiempo de transición de tres (3) años contados a partir de la entrada en vigencia de Esquema de ordenamiento territorial, se identificaran y se tomaran las medidas necesarias para que las industrias existentes en zona que no sea adecuada, se trasladen a otra en que se llenen los mencionados requisitos y entre tanto, se dispondrá lo necesario para que se causen las menores molestias a los vecinos.

   La oficina de planeación tendrá durante los siguientes seis (6) meses a la aprobación de las presentes Normas, previa la irregularidad, notificara a los propietarios del inmueble advirtiendo el plazo perentorio.

e. en el sector rural, la instalación de industrias, que por su naturaleza, puedan provocar deterioro ambiental, se hará, teniendo en cuenta los factores geográficos, la investigación previa del área para evitar que las emisiones o vertimientos no controlables causen molestias o daños a los núcleos humanos, a los suelos, a las aguas, a la fauna, al aire o a la flora de área.

ARTÍCULO 224.- ZONIFICACIÓN. Es la división del territorio del municipio con el fin de regular en forma ordenada los usos del terreno y su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destinan a los diversos usos.

ARTÍCULO 225.- USO. Es la utilización que se le da a los elementos materiales de la estructura territorial en las distintas actividades ciudadanas.

Algunos usos se fundan en derechos de los ciudadanos en general, como son las diversas formas del uso público a las que están destinados algunos bienes de propiedad pública; otros usos se fundan en las actividades propias de las empresas de servicios públicos, como es el uso de las redes, instalaciones y obras de infraestructura de servicios públicos por parte de ellas y de los usuarios,

conforme a lo que al respecto prevean los respectivos reglamentos de suscripción; otros usos son necesarios para el cumplimiento de las funciones públicas en general, como son los usos que se le dan a los edificios públicos para la prestación de los servicios administrativos; finalmente, otros usos tienen su fundamento en el derecho de propiedad y en el ejercicio de las libertades públicas, en especial la libertad de empresa, como son los usos residenciales, los usos comerciales y los usos industriales, así como también algunos de los usos para fines cívicos o institucionales, que se sustraen de la actividad propiamente pública y ciertas formas específicas del uso o disfrute colectivos que pueden darse en la propiedad privada, conforme al artículo 5º de la Ley 9ª de 1989.

ARTICULO 226.- GLOSARIO DE LOS USOS DEL SUELO URBANO. Para la adecuada interpretación y aplicación del presente Estatuto reglamentario de usos del Suelo, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

Uso: Destinación que se le da a los predios, lotes, edificaciones o establecimientos que conforman la estructura urbana y suburbana del municipio y en los que se generan las distintas actividades sociales urbanas y rurales.

Uso Principal: Es el uso permitido y predominante, que establece el carácter asignado a las áreas de actividad, se consideran usos principales los especificados como usos predominantes, que son los que determinan el carácter asignado a áreas o zonas de actividad especializada y pueden aparecer en el área, sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o ubicación.

Uso Complementario: Uso permitido que optimiza el funcionamiento del uso principal asignado a un área de actividad. Son usos complementarios:

a. Los indispensables como factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso predominante,
b. Los que sin constituir factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso predominante, favorecen el mejor funcionamiento de los usos principales en un área de actividad especializada, por cuanto compensan demandas funcionales o económicas generadas por dichos usos.

Uso compatible: Uso permitido que no altera la actividad o uso principal asignado y no ocasiona peligro para la salud, seguridad o tranquilidad publica, son usos no requeridos para el buen funcionamiento de los usos principales. Estos usos pueden desarrollarse en áreas o zonas de actividad, siempre que puedan controlarse los impactos negativos que llegaren a generar.

Usos prohibidos: Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente entrañan graves riesgos de tipo ecológico y / o social.
Ningún uso, así este sea el principal, se eximirá de los requerimientos que tanto la autoridad ambiental como los municipio exijan.

ARTÍCULO 227.- USO PERMITIDO. Uso permitido es el tipo de utilización asignado a un sector del municipio, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles, o a parte de éstos, por las normas urbanísticas.

Los usos no asignados por las normas urbanísticas como permisibles dentro del ámbito espacial normativo respectivo, se consideran prohibidos allí.

ARTÍCULO 228.- INTENSIDAD DEL USO. Es el mayor o menor grado de utilización de un área, zona, inmueble, edificación o conjunto de inmuebles o edificaciones, para un uso permitido.

ARTÍCULO 229.- LA ZONIFICACIÓN COMO FACTOR DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Toda zonificación implica la adopción de determinadas normas dentro de unos límites precisos, por medio de las cuales se regulan los usos y su intensidad.

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

ARTÍCULO 230.- VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS. Es la idoneidad de una urbanización, edificio, inmueble, terreno, o de las estructuras en general, para el funcionamiento de un uso permitido, por estar cumpliendo con las reglamentaciones urbanísticas del sector zonificado.

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

ARTÍCULO 231.- IMPACTO DE LOS USOS EN LA ESTRUCTURA URBANA. Impacto es el efecto producido en un sector, zona o área determinada por la actividad inherente a un uso específico.

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

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

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

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

ARTÍCULO 232.- EL CONTROL DE LOS IMPACTOS COMO MOTIVO DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. La necesidad de controlar efectivamente los impactos ambiental, social y urbanístico que las actividades ciudadanas generan, impactos que inciden, tanto en la calidad de vida de los ciudadanos como en la estabilidad de las propias estructuras urbanas y de los elementos materiales que las conforman y que están destinados a servir de sustentáculo físico al municipio, es la principal razón de ser de las restricciones y exigencias que son inherentes a las normas urbanísticas.

ARTÍCULO 233.- LAS ACTIVIDADES CONTAMINANTES COMO FUENTE DE IMPACTOS NEGATIVOS. Las actividades contaminantes son fuente de impactos negativos, en especial impactos ambientales.

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

Entre las formas de contaminación más frecuentes se destacan:

a CONTAMINACIÓN DEL MEDIO LÍQUIDO: Se denomina contaminación del medio líquido el acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides, solutos, etc.), o energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural.

b) CONTAMINACIÓN-DEGRADACIÓN DEL SUELO: Se considera contaminación-degradación del suelo el acto por el cual se introducen en este medio efluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio; u otros factores que causen acumulaciones de aspecto desagradable a la vista, o mal olientes, o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación, en deterioro de la calidad del suelo y del sustento físico.

c) CONTAMINACIÓN ACÚSTICA: Se denomina contaminación acústica el exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

d) CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y DEL ESPACIO AÉREO: Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto por el cual se introducen en dicho medio, polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, o daño o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano o deterioren los objetos materiales.

e) CONTAMINACIÓN TÉRMICA: Se denomina contaminación térmica el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.

f) CONTAMINACIÓN VISUAL: Es la ubicación de barreras, vallas, avisos, cerramientos, construcciones, luces artificiales y en general obstáculos visuales en detrimento del entorno y del paisaje.

CAPITULO II - CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS Y PREDIOS SEGÚN LOS USOS DEL SUELO Y SU RÉGIMEN LEGAL

ARTICULO 234.- MARCO LEGAL. La reglamentación del uso del suelo en cuanto a su régimen legal, comprende:

a. Las normas de Código Nacional de Recursos Naturales (Decreto 2811 de 1974).
b. De la política Ambiental Colombiana (Ley 9 de 1993).
c. Reforma Urbana (Ley 9 de 1989).
d. Código Sanitario Nacional (Ley 9 e 1979).
e. Código de Minas (Decreto 2655 de 1998).
f. régimen de los Servicios Públicos Domiciliarios (Ley 142 de 1994).
g. Ley 308 de 1996.
h. Ley 388 de 1997 y demás normas vigentes.
i. Ley 160 de 1994 “Ley de la Reforma Agraria” y sus decretos reglamentarios.

En cuanto a usos del suelo el articulo 33 de la Ley 136 de 1994, establece “cuando el desarrollo de proyectos de naturaleza turística, minera o de otro tipo, amenace con crear un cambio significativo en el uso del suelo, que de lugar a una transformación en las actividades tradicionales de un municipio, se deberá realizar una consulta popular de conformidad con la Ley. La responsabilidad de estas consultas estará a cargo del municipio”.

CAPÍTULO III - ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 235.- REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO. El reglamento de usos del suelo es el conjunto de normas urbanas específicas que permiten definir los usos autorizados o prohibidos, así como las condiciones bajo las cuales se puede edificar, de acuerdo con las metas fijadas por las políticas de desarrollo en cada una de las zonas de que trata el presente Acuerdo.

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

a) Tipos de ocupación y uso del suelo autorizados.
b) Tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos.
c) Condiciones de accesibilidad a la red vial.
d) Características del terreno (forma, área, etc.).
e) Implantación de la construcción en relación con el espacio público, principalmente las vías (parámetro, retiro, antejardín, voladizo, etc.).
f) Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes (aislamiento).
g) Implantación de las construcciones entre sí en un mismo lote (urbanización, conjuntos, etc.).
h) Índice de ocupación del suelo, porcentaje del área del lote que se puede edificar
i) Altura de la construcción.
j) Aspecto exterior (formas, materiales, colores, etc.).
k) Estacionamiento, garajes.
l) Tratamiento de las zonas libres y verdes.

ARTÍCULO 236.- CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. Para la clasificación de las edificaciones y para su asignación a las diferentes zonas, se consideran dos parámetros fundamentales:

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

ARTÍCULO 237.- CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. La clasificación de las edificaciones en relación con el tipo del suelo es la siguiente:

Categoría A : Uso institucional.

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

Categoría B : Uso comercial y de servicio.

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

Categoría C : Uso fabril o industrial.

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

Categoría D : Uso residencial.

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

ARTÍCULO 238.- CLASIFICACIÓN DE IMPACTOS. La clasificación de los impactos en relación con el uso o actividad que se desarrolla en una edificación es la siguiente:

- A Impacto ambiental
- A1 Contaminación por ruido
- A2 Contaminación por olores
- A3 Vibraciones
- A4 Contaminación por residuos atmosféricos
- A5 Contaminación por residuos líquidos
- A6 Inflamabilidad
- A7 Consumo de servicios públicos

- B Impacto urbano
- B1 Ocupación sobre calzada
- B2 Ocupación sobre anden y / o zona verde
- B3 Congestión vehicular y / o peatonal
- B4 Actividad de cargue y descargue
- B5 Deterioro vial y / o ambiente

- C Impacto social
- C1 Molestias socio-sicológicas, causadas a los vecinos.

ARTICULO 239.- las áreas de vivienda se clasifican en tres (3) grupos:

a. áreas de Vivienda unifamiliar y / o bifamiliar: son aquellas áreas designadas para ocupación de una (1) o dos (2) viviendas por predios.

b- áreas de Vivienda Multifamiliar : Son aquellas áreas designadas para ocupación de más de dos (2) viviendas por predio.

c- Agrupaciones de Viviendas: Son aquellas áreas designadas para ocupación de más de dos (2) viviendas por predio con copropiedad de áreas libres y comunales.

ARTICULO 240.- Actividades comerciales se definen como usos de actividad comercial aquellos destinados a la venta, distribución, trueque y / o intercambio de bienes, productos y / o servicios.

ARTICULO 241.- Los usos de actividad comercial: son todos los establecimientos del sector privado destinados a la comercialización distribución, acopio o almacenamiento de bienes y l a la prestación de servicios.
La clasificación comercial se hace de acuerdo al impacto sobre el espacio publico sobre el uso de vivienda:

1. Impacto sobre el espacio publico:

    a) Intensidad de flujo peatonal y vehicular que genere.
    b) Requerimientos de estacionamientos.
    c) Intensidad de flujo vehicular pesado que requiera cargue y descargue.
    d) Colocación de vallas o avisos.
    e) Magnitud del área del establecimiento y clase de acceso requeridos
    f) Requerimientos de vitrinas de exhibición que impliquen relación directa de establecimiento con el espacio de uso publico y permanencia del peatón sobre dicho espacio.

2. Impacto sobre el uso vivienda se clasifican en cuatro grupos.

a) Impacto psico – social negativo.
b) Impacto ambiental negativo en cuanto a ruidos y olores que puedan producirse.
c) Riesgo a la salud y / o seguridad a los habitantes.

De acuerdo con su cobertura territorial y para efectos de establecer sus características generales e impacto y definir criterios de manejo, se identifica cuatro grupos de usos comerciales:

Grupo 1. Complementario a la vivienda por cuanto distribuyen artículos de primera necesidad, que no requieren locales especializados ni ocasionan congestionamiento del trafico urbano ni molestias al uso residencial. Este grupo esta conformado entre otras por las siguientes actividades:

a) Venta
b) Servicios personales
c) Miscelánea
d) Cafeterías, heladerías
e) Droguería.

Grupo 2. Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda pero que por su propia actividad generan congestionamiento de vías, requieren de locales especializados pero que no producen ningún tipo de contaminación. Este grupo esta conformado entre otras por las siguientes actividades:

a) Almacenes de Ropa, de calzado.
b) Electrodomésticos.
c) Ferreterías
d) Restaurantes.
e) Bancos.
f) Oficinas
g) Consultorios
h) Funerarias
i) Venta de licores
j) Lavanderías
k) Reparación de artículos

Grupo 3 . Los que por su magnitud requieren locales especializados y bodegas, áreas especificas de estacionamiento para usuarios y requieren de servicios de infraestructura diferentes a los existentes en el sector. Este grupo esta conformado entre otras por las siguientes actividades:

a) Supermercados
b) Cines
c) Venta y exhibición de vehículos
d) Venta de alimentos al por mayor
e) Depósitos y graneros
f) Venta de maquinaria
g) Tabernas
h) Discotecas
i) Griles, billares
j) Servitecas
k) Venta de muebles
l) Hoteles y estaderos.

Grupo 4.- los que contaminan el ambiente con ruido, polvos, olores y requieren controles especiales por los riesgos que ocasionan. Este grupo esta conformado entre otras por las siguientes actividades:

a) Estaciones de servicio.
b) Talleres de vehículos
c) Talleres de ornamentación
d) Bodegas
e) Materiales de Construcción
f) Venta de insumos industriales
g) Polvorerías
h) Depósitos de distribución de combustibles
i) Venta de productos agroquímicos.

ARTICULO 242.- Actividades industriales. Se definen como uso de actividad industrial aquellos destinados a la producción, transformación y / o reconstrucción de bienes y productos.

ARTICULO 243.- Los usos de actividad industrial se clasifican en tres (3) grupos:

Grupo 1.- Industria domestica complementaria con la vivienda no requiere locales especializados, no ocasiona molestias al uso residencial ni contaminación y cuyo número de empleados es inferior a tres. Este grupo esta conformado entre otras por las siguientes actividades:
a) Confecciones Textiles.
b) Artesanías.

Grupo 2.- No producen efectos tóxicos y contaminantes explosivos pero requieren de controles de ruidos, calor, vibraciones y deshechos como humo, aguas residuales, basuras. Requieren de espacios de almacenamiento área de carga y descarga con un número de empleados mayor de 3 o que requieren de servicios de infraestructura diferentes a los que ofrece el sector. Este grupo esta conformado entre otras por las siguientes actividades:

a) Alimentos para consumo humano
b) Fabricas
c) Carpinterías
d) Talleres o industrias metálicas y de ornamentación

e) Talabarterías
f) Fabricas mayores de textiles, alimentos y otras.

Grupo 3.- Son las que por el tamaño y magnitud de los impactos que producen deben localizarse en zonas cuyo uso principal sea el industrial, o en predios que le permitan rodearse de áreas de protección que eliminen o minimicen las molestias, con un número mayor de 3 empleados y que requieren de servicios de infraestructura diferentes a los que ofrece el sector. Requerirán del concepto favorable de la junta de Planeación para su ubicación. Este grupo esta conformado entre otras por las siguientes actividades:

a) Fabricas de baldosines, prefabricados de concreto y otras que utilicen el cemento como materia prima.
b) Fábricas de cemento
c) Fabricas de ladrillo, tejas y materiales en cerámica.
d) Fabricas de alimentos concentrados para animales
e) Sitios de secamiento
f) Tostadoras.

ARTICULO 244.- Actividades institucionales y de servicio a la comunidad se definen como usos institucionales y de servicio a la comunidad aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de orden nacional ,departamental o municipal dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y /o judicial.

ARTICULO 245.- CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO INSTITUCIONAL: Para la clasificación de los establecimientos de uso institucional se tiene en cuenta, además del impacto que pueden generar, el tipo de servicios que prestan. Los usos de actividad institucional y de servicios a la comunidad se clasifican en tres grupos:

Grupo 1: Sector administración y seguridad.

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

PALACIO MUNICIPAL
COMANDO DE POLICÍA
JUZGADO MUNICIPAL
REGISTRADURÍA MUNICIPAL
CÁRCEL
SEDE DEL CUERPO DE BOMBEROS: Actualmente no hay.
INSPECCIÓN DE POLICÍA
COMISARÍA DE FAMILIA: Actualmente no hay.

Grupo 2: Sector servicios sociales y comunitarios.

Educación:
INSTITUCIÓN EDUCATIVA GÁMEZA
2 SEDES

Salud: E. S. E. De Gameza

Cultura: CASA DE LA CULTURA

Recreación y deporte: Coliseo cubierto, Canchas deportivas

Sedes de las asociaciones comunitarias: Asociación PARA EL NIÑO DE GAMEZA

Religiosos: Iglesia

Cementerio, Cementerio Civil

Esparcimiento: Parque Municipal

Asistencia social hogares de bienestar infantil ICBF
Bienestar del anciano

Grupo 3 : Sector servicios públicos. Establecimientos considerados especiales por su carácter único dentro de la Ciudad y que por la magnitud de sus actividades producen impacto en el trafico urbano o en el carácter predominante de la zona. Por sus características especiales y el gran impacto urbano que genera este tipo de equipamientos requerirá para su localización de estudios específicos y la aprobación por parte de la junta de planeación quien determinara las normas para cada caso. Este grupo esta conformado entre otras por las siguientes actividades

a) Plaza de mercado
b) Centro de acopio
c) Paradero colectivos intermunicipales
d) Plantas de acueducto, alcantarillado, energía y disposición de desechos sólidos: Vereda Centro para el Acueducto Urbano – para el alcantarillado no hay planta
e) No hay Oficina Empresa de Energía
f) Matadero Municipal

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

CAPÍTULO IV - ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO URBANO

ARTÍCULO 246.- ZONIFICACIÓN. La zonificación del territorio debe responder a las políticas de crecimiento y desarrollo que definen la vocación privilegiada de los diferentes barrios, y así preservar el equilibrio entre las funciones y los valores de los paisajes urbanos.

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

ARTICULO 247. Adoptar una clasificación de seis zonas de tratamiento urbano para el adecuado manejo de la cabecera municipal :

1). Zona de conservación Urbanística -Z.C.U-
2). Zona urbana de consolidación -Z.U.C-
3). Zona urbana de redesarrollo -Z.U.R.d -

4)- Zona urbana de desarrollo normal -Z.U.D-
5). Zona urbana de reserva desarrollable -Z.U.R.d.e
6). Zona urbana de conservación ambiental -Z.U.C.a .

ARTICULO 248.- (1) Zona de conservación urbanística -Z.C.U .
Esta zona de tratamiento de conservación urbanística se adopta para aquellas áreas o edificios individuales y / o colectivos que mantienen una relación de homogeneidad en usos y / o estructuras. Las cuales deben regirse por normas que prevean dichos usos y / o estructuras.

PARÁGRAFO 1.- Este tipo de tratamiento tiende a mantener las áreas consolidadas en el centro del municipio que contienen características homogéneas de usos y estructuras sin grandes tendencias de cambio de usos cumpliendo una función sobresaliente en el contexto urbano. En esta zona las nuevas edificaciones deberán respetar la volumetría existente y sus usos no deben ser incompatibles con los del sector.

PARÁGRAFO 2.- Se define como zona de conservación urbanística el área comprendida por los siguientes sectores:

1. Las manzanas No. 12, 13, 14, 15, y 17 y parte de las manzanas 18 y 19 comprendidas entre los sectores calle cuarta (4ª) y tercera con careras 6, 5ª, 5, 4ª, 4 y 3.

2. Las manzanas No. 25 y 24 y parte de la manzana 23, sector comprendido entre las calles tercera y según da con carreras 5, 5ª, 4 y 3ª.

La Zona de conservación urbanística -Z.C.U. se encuentra delimitada en el plano No .A 39

ARTICULO 249.- (2) Zona Urbana de Consolidación -Z.U.C..
Esta zona de tratamiento de consolidación se adopta para áreas que presentan características de desarrollo definidas y por lo tanto la norma debe permitir definir unas características funcionales y espaciales que establezcan coherencia y homogeneidad para las distintas intervenciones así como actualizar en el futuro sus estructuras para desarrollar nuevas funciones.

PARÁGRAFO .- Se define como zona urbana de consolidación :

1. Las manzanas No. 9, 8 , 7 y 6, sector comprendido entre calle 4 y 5 con carreras 6, 5, 4, 3 y 2.
2. Parte de las manzanas 18 y 19, sector comprendido entre calle 3 y 4 con carreras 2 y 3 .
3. Manzana 22 y parte de la manzana 23 del sector comprendido entre calles 2 y 3 con carreras 4, 3 y 2.

La Zona urbana de consolidación -Z.U.C. se encuentra delimitada en el plano No. A-39

ARTICULO 250.- (3) Zona urbana de Redesarrollo -Z.U.R.d. 5.2276 Has.

Esta zona de tratamiento de redesarrollo es la aplicable a aquellas zonas de la ciudad donde existe deterioro de las estructuras y / o infraestructura o bien grandes tendencias de cambio de uso que alteran sus inmediaciones. La norma por lo tanto deberá considerar prioritariamente la realización de programas de renovación urbana con dotación del equipamiento necesario.

PARÁGRAFO.- Se define como zona urbana de Redesarrollo los sectores del área que comprende treinta (30) metros paralelos a lado y lado de la vía regional o carretera central del norte medidos a partir del paramento de dicha vía, sobre esta clasificación primaran las de carácter ambiental.

La Zona urbana de Redesarrollo -Z.U.R.d. se encuentra delimitada en el plano No.A-39

ARTICULO 251.- (4) Zona Urbana de desarrollo -Z.U.D.
Este tratamiento de desarrollo es el adoptado para zonas que se deben incorporar al proceso de urbanización a corto plazo con el fin de consolidar el área urbana potencialmente urbanizable. Por lo tanto la administración municipal debe incentivar su ocupación racional, orientando de acuerdo a la normativa, la construcción de vías y redes de servicios y equipamientos propuestos por el E.O.T.
Estas zonas se pueden clasificar en :

Desarrollo Normal - Z.U.D.n.
Caracterizado por cuanto la construcción se da en una sola etapa, al final de la cuál la urbanización tiene la infraestructura de servicios públicos y sociales de acuerdo a la normatividad. Así mismo las viviendas cuentan con las características apropiadas para su habitabilidad, sin necesidad de implementaciones inmediatas el desarrollo normal esta dirigido a la demanda de los estratos medios y altos.

Desarrollo progresivo - D.U.D.p
Es el proceso por el cual una urbanización se desarrolla por etapas partiendo de una infraestructura de servicios y saneamiento básico, que se complementa paulatinamente hasta llegar a un equipamiento completo. La vivienda así mismo sufre transformaciones de acuerdo a las capacidades del usuario y se desarrolla en forma progresiva, en este desarrollo se incluyen los destinados a vivienda de interés social según determinantes estipuladas en el EOT.

PARÁGRAFO.- Se define como zona urbana de Desarrollo los sectores del área urbana de GAMEZA, delimitados así :

1.- las manzanas 1, 2 , 3 y 4 del sector comprendido entre calles 6 y 5 con carreras 7, 6, 5, y 4
3. Parte de Las manzanas 28, 29 y 30 del sector comprendido entre calle 2 con carreras 4, 5, 3 y 2.

ARTICULO 252.-(5) Zona urbana de reserva desarrollable _Z.U.R-d.e.
Este tratamiento de reserva desarrollable es el adoptado en áreas comprendidas entre el perímetro urbano propuesto y el antiguo perímetro urbano, (área periurbana), que no deben incorporarse a mediano plazo al desarrollo urbano. La acción de la administración municipal consistirá en desestimular su ocupación mediante la no prestación de servicios y el congelamiento de las zonas en las cuales no se otorgaran licencias de construcción hasta que el crecimiento poblacional amerite su incorporación al proceso de urbanización.

PARÁGRAFO.- Se define como zona urbana de Reserva desarrollable la delimitada entre el antiguo perímetro urbano y el actual perímetro determinado en el presente acuerdo.
La Zona urbana de reserva desarrollable _Z.U.R-d.e. se encuentra delimitada en el plano No. A-39

1- Manzana 5, 20 y 21 del sector comprendido entre las carreras 2 y 1, con calles 5, 4, 3 y 2
2- Parte de las manzanas 28, 29 y 30, del sector comprendido entre calle 1ª y 2 con carreras 5, 4, 3 y 2.

3- Parte de las manzanas 31 y 11 del sector comprendido entre la vía salida a Sogamoso y carrera 5°-

ARTICULO 253.- (7) Zona Urbana de conservación ambiental -Z.U.C.a.
Este tratamiento de conservación ambiental se adopta con el fin de preservar los recursos naturales y paisajísticos existentes en el área urbana que han venido siendo destruidos sistemáticamente en áreas del desarrollo urbanístico produciendo un espacio urbano de características ambientales cada vez más pobres.

PARÁGRAFO 1 .- Se define como zona de conservación ambiental el área no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de la quebrada Carbonera, de 5 metros de ancho, a partir del caudal máximo, que contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

PARÁGRAFO 2.- OBJETIVOS: Propiciar un desarrollo urbanístico que permita la conservación de las áreas de quebrada y la creación de un entorno donde predomine el paisaje natural.

ARTICULO 254.- áreas de recreación. Son aquellas áreas donde el medio y sus recursos solo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y / o turismo, dadas sus características.

a) POLIDEPORTIVO ESCUELA URBANA
b) PARQUE INFANTIL Y POLIDEPORTIVO
c) CANCHAS DEPORTIVAS PLAZA DE MERCADO
d) PARQUE PRINCIPAL
e) ÁREA DE MOTOCROSS aledaña al area urbana

SUBCAPÍTULO I - NORMAS URBANÍSTICAS Zona de conservación Urbanística - Z.C.U-

ARTÍCULO 255.- USOS PERMITIDOS. Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son:

a) Uso institucional: grupo 1 y 2
b) Uso comercial: grupo 1 y 2
c) Uso fabril: grupo 1
d) Uso residencial: unifamiliar y bifamiliar.

PARÁGRAFO 1º.- la vivienda unifamiliar agrupada se considerara como uso condicionado

PARÁGRAFO 2º.- Las actividades comerciales no podrán utilizar las áreas de anden o accesos independientes de la vivienda para su funcionamiento.

ARTÍCULO 256.- USOS PROHIBIDOS. Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

a) Uso institucional: grupo 3
b) Uso comercial: grupo 4

c) Uso fabril e industrial: grupo 2, 3
d) Uso residencial : Agrupaciones o conjuntos

ARTÍCULO 257. ACCESO A LA RED VIAL
Toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía tipo III.

ARTÍCULO 258.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO. número de metros cuadrados Frente mínimo: Para poder edificar una construcción nueva, el lote deberá tener un frente de un ancho mínimo de 7.00 mts. . En caso de remodelación se conservará el frente de la edificación

ARTÍCULO 259.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA VÍA. En cuanto a paralelo y retiros se conservará el paramento tradicional existente siguiendo la continuidad de las edificaciones adyacentes.

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

PARÁGRAFO 1.- VOLADIZOS.
No se permitirá ningún tipo de voladizo con el fin de preservar el perfil urbanístico correspondiente a la arquitectura predominante de la zona.

La oficina de planeación se reservará el derecho de aprobar el voladizo en ciertas cuadras cuyo perfil urbano tradicional no este preservado; Sobre este derecho prevalece el empate con las construcciones vecinas.

PARÁGRAFO 2.- BALCONES. Autorizados bajo las siguientes condiciones:

1 Ancho máximo: 0.60 mts
2 Altura libre minima. 2.30 MTS
3 Longitud máxima: 60 % de la longitud del frente.

PARÁGRAFO 3.- ANDENES. El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculo como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permita, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 mts. . ó rampas con pendiente menor del 8%. En todo caso se deberá tener en cuenta la Ley 361 de 1997 para el diseño de los andenes.

PARÁGRAFO 4 .- EMPATES. Se obliga a la construcción nueva a dar una solución de continuidad.

ARTÍCULO 260.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES Se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:

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

Aislamientos laterales: no se exigirán.

PARÁGRAFO.- En caso de que por diferencia de alturas se produzca una culata entre dos edificaciones el propietario de la construcción de mayor altura esta obligado a enlucirla y darle el mismo tratamiento de la fachada de su construcción.

ARTÍCULO 261.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE. Los planes de vivienda y los conjuntos de edificios multifamiliares representan una modalidad de uso residencial no autorizadas en la zona. por lo tanto su reglamentación dependerá del estudio particular realizado por la secretaria de planeación municipal

ARTÍCULO 262- ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO. Se permiten los siguientes índices de ocupación del suelo para esta zona:

a) Edificaciones puntuales: El índice de ocupación es libre, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiro y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en el presente Acuerdo.

b) Urbanizaciones o conjuntos: Tipo de ocupación no autorizado en la zona.

ARTÍCULO 263.- ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN. Se debe respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones de la manzana y / o de las edificaciones adyacentes donde estas no existan la altura máxima será de 2 pisos corrientes o 6.00 mts. sobre la fachada, al interior de la construcción podrán desarrollarse altillos soportados bajo la pendiente de la cubierta sin ventana sobre la calle y que en ningún caso sobrepasen la altura interior de tres pisos corrientes o 9 mts.

ARTÍCULO 264.- ASPECTO EXTERIOR. El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones debe cumplir las siguientes exigencias :

PARÁGRAFO 1 .- VANOS. no deben superar 1.20 mts de longitud y el 50% del total de la fachada.

PARÁGRAFO 2.- ALEROS. Para cubiertas en teja de barro, o sistema residencial, buscando lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes no deben superar los 0.60 mts.

PARÁGRAFO 3.- CUBIERTAS. se debe procurar en lo posible la utilización de la teja de barro, se permiten cubiertas en asbesto-cemento con viga-canal y antepecho en la fachada.

No se exigirá tratamiento especial en cuanto a materiales; Se debe procurar en lo posible respetar los utilizados en las construcciones existentes como teja de barro, la madera y el ladrillo.

ARTÍCULO 265.- GARAJES Y PARQUEADEROS.

a) Uso residencial: toda edificación nueva deberá disponer de un espacio mínimo de 2.30 mts. x 4.70 mts. por cada unidad de vivienda, destinado a parqueadero. este podrá localizarse en área descubierta siempre y cuando tenga acceso directo desde la vía.

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

SUBCAPÍTULO II - NORMAS URBANÍSTICAS Zona urbana de consolidación - Z.U.C-

ARTÍCULO 266.- USOS PERMITIDOS. Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son:

- Uso institucional: grupo 1 y 2
- Uso comercial: grupo 1, 2 y 3
- Uso fabril: grupo 1, 2
- Uso residencial: unifamiliar y multifamiliar puntual.

PARÁGRAFO 1º.- la vivienda unifamiliar agrupada se considerara como uso condicionado

ARTÍCULO 267.- USOS PROHIBIDOS. Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- Uso institucional: grupo 3
- Uso comercial: grupo 4
- Uso fabril e industrial: grupo 3

ARTÍCULO 268.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO. Frente mínimo: Para poder edificar una construcción nueva, el lote deberá tener un frente de un ancho mínimo de 7.00 mts.

ARTÍCULO 269.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA VÍA. En cuanto a paralelo y retiros se conservará el paramento tradicional existente siguiendo la continuidad de las edificaciones adyacentes.
Se podrá exigir un retiro en primer piso para los edificios de uso público, según las recomendaciones que emitirá la oficina de planeación municipal. En este caso, el segundo piso deberá seguir el parámetro de las edificaciones existentes.

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

a. Altura libre mínima: 2.50 mts.
b. Ancho máximo: 0.90 mts.
c. Longitud máxima: 100% de la longitud del frente.

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

PARÁGRAFO 2.- BALCONES. Autorizados bajo las siguientes condiciones:

1. Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.

2. Si no se construye el voladizo autorizado, se podrá construir un balcón bajo las mismas condiciones que el voladizo.

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

ARTÍCULO 270.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES Se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:

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

Aislamientos laterales: no se exigirán.

ARTÍCULO 271.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE. Los planes de vivienda y los conjuntos de edificios multifamiliares representan una modalidad de uso residencial no autorizadas en la zona.

ARTÍCULO 272- ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO. Se permiten los siguientes índices de ocupación del suelo para esta zona:

a) Edificaciones puntuales: El índice de ocupación es libre, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiro y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en el presente Acuerdo.

b) Urbanizaciones o conjuntos:. Urbanizaciones o conjuntos: 60%

Es decir que las áreas de cesión por concepto de vías y recreación deben sumar por lo menos el 40% del área total del lote.
Si el área total del lote donde se desarrolla la urbanización o el conjunto es mayor de 2.000 M2. Se deberá ceder además un área destinada a equipamientos comunitarios equivalente al 15% del área predial o construida.

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

ARTÍCULO 273- ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN. Se debe respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones de la manzana y / o de las edificaciones adyacentes, teniendo en cuenta que la altura máxima es de 3 pisos corrientes o 9.00 mts.

ARTÍCULO 274.- ASPECTO EXTERIOR. El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura tradicional como el ritmo de los vanos en fachada, los aleros, los balcones, la utilización de la teja de barro y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

ARTÍCULO 275.- GARAJES Y PARQUEADEROS.

a) Uso residencial: toda edificación nueva deberá disponer de un espacio mínimo de 2.30 mts. x 4.70 mts. por cada unidad de vivienda, destinado a parqueadero.

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

ARTÍCULO 276.- TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.
Antejardines: por lo menos el 60% del área deberá estar adecuado en zona verde.

PARÁGRAFO 1.- áreas libres de recreación: por lo menos el 40% del área deberá estar adecuado en zona verde.

SUBCAPÍTULO III - NORMAS URBANÍSTICAS Zona urbana de redesarrollo - Z.U.R.d

ARTÍCULO 277.- USOS PERMITIDOS. Los tipos de ocupación y del suelo autorizados son:
a) Uso institucional: grupo 2, 3
b) Uso comercial: grupo 2, 3, 4
c) Uso residencial: Unifamiliar y bifamiliar.

ARTÍCULO 278.- USOS PROHIBIDOS. Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

a) Uso institucional: grupos 1 y se autorizarán los equipamientos de seguridad de cobertura barrial
b) Uso comercial: grupos 1
c) Uso fabril e industrial: grupos 3
d) Uso residencial: AGRUPACIONES DE VIVIENDAS

ARTÍCULO 279.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO. Los lotes destinados a construcciones nuevas deben tener las siguientes dimensiones.

a) Frente mínimo: 7.00 mts.
b) área mínima: 60.00 M2.

Si el lote presenta una pendiente positiva en relación con la vía tal que se dificulte su nivelación con la misma, se autorizará la construcción a una altura máxima de 0.50 mts. encima del nivel del anden. se exigirá un antejardín mínimo de 3.00 mts.

ARTÍCULO 280.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA. La definición de paramentos y retiros se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el plan vial que hace parte del presente Acuerdo.

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

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

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

a) Altura libre mínima: 2.40 mts.
b) Ancho máximo: .80 mts.
c) Longitud máxima: 100% de la longitud del frente.

Sobre : autorizados bajo las siguientes condiciones:

a) Altura mínima: 2.40 mts.
b) Ancho máximo: 1.00 mts.
c) Longitud máxima: libre

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

PARÁGRAFO 4.- CERRAMIENTOS. El jardín sólo podrá cercarse con muro lleno hasta una altura máxima de 0.60 mts. Se permitirá la colocación de rejas y mallas hasta una altura de 1.80 mts.

PARÁGRAFO 5.- ANDENES. El anden deberá construirse paralelo a la calzada y ser libres de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permite, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 mts.

ARTÍCULO 281.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES..

a) Aislamientos posteriores: Se exigirán aislamientos posteriores solamente a partir del segundo piso con una distancia mínima de 3.00 mts.

b) Aislamientos laterales: no se exigirán.

ARTÍCULO 282.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE. Las construcciones no contiguas deben ser edificadas de tal manera que la distancia mínima entre cualquier punto de ellas cumpla con las siguientes condiciones:

A : Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventana.
B : Distancia mínima entre paramentos con ventanas y muro ciego.

Altura (mts.)	A (mts.)	B (mts.)
De 0.00 a 6.00	6.00	4.50
De 6.00 a 9.00	6.00	5.50
De 9.00 a 12.00	6.00	5.50

ARTÍCULO 283.- ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

1. Edificaciones puntuales: libre siempre y cuando las edificaciones cumpla con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en el presente Acuerdo.
2. Urbanizaciones o conjuntos: Tipo de ocupación no autorizado en la zona

ARTÍCULO 284.- ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN. La altura máxima será de 3 pisos corrientes mas altillo, 12 metros incluida la cubierta. Para calcular la altura de las edificaciones ubicadas en terrenos con pendiente, se tomará en consideración la altura total medida a partir del punto mas bajo de la construcción.

ARTÍCULO 285.- ASPECTO EXTERIOR. Se exigirá tratamiento especial en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones que será definido por la oficina de planeación según el caso.

Sin embargo se debe procurar en lo posible lograr una integración volumétrica con las construcciones colindantes.

ARTÍCULO 286.- ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADERO. Los proyectos que se desarrollan bajo modalidades de urbanización o conjunto deberán adecuar dentro de las áreas libres resultantes, un espacio de 2.30 mts. x 4.70 mts. destinado a parqueo, por cada unidad de vivienda.

ARTÍCULO 287.- TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.

Antejardines : Por lo menos el 40% del área deberá estar adecuado en zona verde.

SUBCAPÍTULO IV - NORMAS URBANÍSTICAS ZONA URBANA DE DESARROLLO -Z.U.D.

ARTÍCULO 288.- USOS PERMITIDOS. Los tipos de ocupación y del suelo autorizados son:

1. Uso institucional: grupo 1 y 2
2. Uso comercial: grupo 1 y 2
3. Uso residencial: bajo todas sus modalidades.

ARTÍCULO 289.- USOS PROHIBIDOS. Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son

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

ARTÍCULO 290.- ACCESO A LA RED VIAL. Toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía semipeatonal de calzada no menor de 3.00 metros de ancho.
Cuando la pendiente no lo permita, la distancia entre el acceso y una vía de tipo III no deberá ser mayor de 30 mts.
Toda urbanización deberá tener por lo menos un acceso a una vía local de tipo III.

ARTÍCULO 291.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO. Los lotes destinados a construcciones nuevas deben tener las siguientes dimensiones.

1. Frente mínimo: 7.00 mts.
2. área mínima: 60.00 M2.

ARTÍCULO 292.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA. La definición de paramentos y retiros se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el plan vial que hace parte del presente Acuerdo.

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

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

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

1. Altura libre mínima: 2.30 mts.
2. Ancho máximo: 0.90 mts.
3. Longitud máxima: 60% de la longitud del frente.

Sobre antejardín: autorizados bajo las siguientes condiciones:

1. Altura mínima: 2.30 mts.
2. Ancho máximo: 0.90 mts.
3. Longitud máxima: libre

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

PARÁGRAFO 4.- CERRAMIENTOS. El jardín sólo podrá cercarse con muro lleno hasta una altura máxima de 0.60 mts. Se permitirá la colocación de rejas y mallas hasta una altura de 1.80 mts.

PARÁGRAFO 5.- ANDENES. El anden deberá construirse paralelo a la calzada y ser libres de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permite, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 mts.

ARTÍCULO 293.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES..

1. Aislamientos posteriores: Se exigirán aislamientos posteriores con una distancia mínima de 3.00 mts.
2. Aislamientos laterales: no se exigirán.

ARTÍCULO 294.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE. Las construcciones no contiguas deben ser edificadas de tal manera que la distancia mínima entre cualquier punto de ellas cumpla con las siguientes condiciones:

A : Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventana.
B : Distancia mínima entre paramentos con ventanas y muro ciego.

Altura (mts.)	A (mts.)	B (mts.)
De 0.00 a 6.00	6.00	4.50
De 6.00 a 9.00	7.00	5.50

ARTÍCULO 295.- ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

1. Edificaciones puntuales: libre siempre y cuando las edificaciones cumpla con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en el presente Acuerdo.
2. Urbanizaciones o conjuntos: 60%

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

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

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

ARTÍCULO 296.- ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN. La altura máxima será de 3 pisos corrientes o 9 metros. Para calcular la altura de las edificaciones ubicadas en terrenos con pendiente, se tomará en consideración la altura total medida a partir del punto mas bajo de la construcción.

ARTÍCULO 297.- ASPECTO EXTERIOR. No se exigirá ningún tratamiento especial en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones.
Sin embargo se debe procurar en lo posible respetar el carácter de la arquitectura tradicional y lograr una integración volumétrica con las construcciones colindantes.

ARTÍCULO 298.- ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADERO. Los proyectos que se desarrollan bajo modalidades de urbanización o conjunto deberán adecuar dentro de las áreas libres resultantes, un espacio de 2.30 mts. x 4.70 mts. destinado a parqueo, por cada 3 unidades de vivienda.

ARTÍCULO 299.- TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.

1. Antejardines: por lo menos el 60% del área deberá estar adecuado en zona verde.
2. áreas libres de recreación: por lo menos el 40% del área deberá estar adecuado en zona verde.

SUBCAPÍTULO V - NORMAS URBANÍSTICAS Zona urbana de reserva desarrollable -Z.U.R.d.e

ARTÍCULO 300.- USOS PERMITIDOS. Para esta zona urbana no se definen patrones de ocupación y uso por cuanto este tipo de tratamiento implica su no incorporación a corto plazo al desarrollo urbano.
Para tal efecto se toma como normativa la dispuesta para áreas suburbanas; Cuando la administración municipal decida incorporar sectores de esta zona, deberán reclasificarse como Zona Urbana de desarrollo y recibirán la normativa correspondiente a esta Zona.

SUBCAPÍTULO VI - NORMAS URBANÍSTICAS ZONA URBANA DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL -Z.U.C.a .

ARTÍCULO 301.- En estas zonas no se permite ningún tipo de desarrollo y deben permanecer como espacios libres de conservación ambiental, restauración ecológica

SUBCAPÍTULO VII - NORMAS URBANÍSTICAS ÁREAS DE RECREACIÓN.

ARTÍCULO 302.- USO PRINCIPAL: Recreación masiva, cultural, centros vacacionales, turismo y similares.

ARTÍCULO 303.- USOS COMPATIBLES: Embalses, restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los usos principales.

ARTÍCULO 304.- USOS CONDICIONADOS: Agropecuario tradicional y mecanizado, parcelaciones vacacionales y condominios.

ARTÍCULO 305.- USOS PROHIBIDOS: Agricultura mecanizada, cultivos bajo invernadero, minería en general, usos industriales, urbanos y suburbanos.

La construcción de complejos turísticos y hoteleros deberán cumplir con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental y el municipio.

CAPITULO V - USOS URBANOS

ARTÍCULO 306.- USOS URBANOS PERMITIDOS. Los usos urbanos permitidos en las áreas urbanas, se dividen en cuatro grupos:

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

ARTÍCULO 307.- VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS. El hecho de que un uso sea permitido en determinado sector del área urbana del municipio, implica solamente el derecho a tramitar la licencia de urbanización o construcción, para que allí puedan funcionar los establecimientos cuya actividad corresponda al uso permitido, sólo una vez que se construyan edificaciones aptas para el uso en el cual se tiene interés.

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

SUBCAPÍTULO I - USO RESIDENCIAL

ARTÍCULO 308.- USO RESIDENCIAL. Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes del área urbana del municipio.

ARTÍCULO 309.- MODALIDADES DEL USO RESIDENCIAL. De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas se identifican las siguientes modalidades de uso residencial, para efectos de su reglamentación:

a) Vivienda unifamiliar.
b) Vivienda bifamiliar.
c) Agrupaciones o conjuntos.
d) Vivienda compartida.

ARTÍCULO 310.- VIVIENDA UNIFAMILIAR. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

ARTÍCULO 311.- VIVIENDA BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y pro indiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

ARTÍCULO 312.- AGRUPACIONES O CONJUNTOS. Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, que comparten, además de las estructuras o áreas comunales privadas de cada edificación, o sea las de su propio régimen de comunidad, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, etc.

ARTÍCULO 313.- VIVIENDA COMPARTIDA. Está constituida por edificaciones que albergan espacios aptos como unidades de vivienda, que no están segregados predialmente ni sometidos a régimen de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.

ARTÍCULO 314.- REGLAMENTACIÓN DEL USO RESIDENCIAL. Las características físicas, ambientales y funcionales de las diferentes modalidades del uso residencial, para la definición de la aptitud de las estructuras destinadas a dicho uso, serán reguladas mediante normas referentes a:

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

El manejo diferenciado de las normas que definen la viabilidad o aptitud de las estructuras para el uso residencial, será definido por la oficina de planeación municipal de conformidad con lo establecido en las normas legales vigentes, en especial en el código de construcciones sismorresistentes y en el presente Acuerdo.

SUBCAPÍTULO II - USOS COMERCIALES E INDUSTRIALES

ARTÍCULO 315.- USOS COMERCIALES. Son aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios.

ARTÍCULO 316.- LOS USOS INDUSTRIALES COMO USOS URBANOS. Los usos industriales, como usos urbanos, son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materia prima y que utilizan como soporte de la actividad industrial áreas urbanas desarrolladas y edificaciones con características, servicios y especificaciones apropiadas para la industria.

ARTÍCULO 317.- TIPOS DE INDUSTRIA. Según la actividad predominante y para efectos de su manejo, los usos industriales pueden corresponder a industria extractiva y a industria transformadora.

ARTÍCULO 318.- INDUSTRIA EXTRACTIVA. Es aquélla cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y, en general, de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos.

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

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

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

ARTÍCULO 319.- INDUSTRIA TRANSFORMADORA. Es aquélla destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos.
La industria transformadora se divide en dos clases, de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico que genera la actividad industrial, así:

CLASE 1: Es aquélla industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico.
Se ubica en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes.

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

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

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

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

SUBCAPÍTULO III USOS INSTITUCIONALES

ARTÍCULO 320.- USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES. Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población.

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

a) Asistenciales.
b) Educativos.
c) Administrativos.
d) Culturales.
e) De seguridad.
f) De culto.

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

a) Asistenciales: Hospitales, ancianatos, centros de salud, dispensarios, sala cunas y centros comunales.
b) Educativos: Colegios, escuelas, guarderías y jardines infantiles.
c) Administrativos: Alcaldía municipal y establecimientos destinados a la desconcentración territorial de los servicios administrativos del orden nacional y departamental.
d) Culturales: Casa de la cultura, teatros, auditorios, y bibliotecas públicos
e) De seguridad: Estaciones de policía y de bomberos.
f) De culto: Iglesias, capillas de barrio y salas de culto.

ARTÍCULO 321.- SERVICIOS MUNICIPALES ESPECIALES. Son aquellos usos complementarios de los usos residenciales y de las actividades de consumo, producción e intercambio, que tienen lugar en las áreas urbanas del municipio, concebidas éstas como unidades dinámicas en las que se concentran la vida urbana que requiere de los servicios que se prestan en establecimientos del siguiente orden: Servicios de abastecimiento tales como plaza de mercado, centros de acopio, centros de distribución de combustibles, mataderos, etc.

ARTÍCULO 322.- USOS COMPLEMENTARIOS DE LOS USOS INSTITUCIONALES. Los usos de que trata el presente capítulo pueden contemplar aquellos usos complementarios requeridos para su buen funcionamiento, siempre y cuando formen parte integrante del uso principal.

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

ARTÍCULO 323.- ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES, INSTITUCIONALES, ADMINISTRATIVOS Y DE SERVICIOS. Los establecimientos comerciales, industriales, institucionales, administrativos y de servicios, son manifestaciones externas de los usos clasificados en los capítulos anteriores, cuya relevancia jurídica desde el punto de vista de las normas que regulan el ordenamiento físico, se desprende de la circunstancia común a tales establecimientos consistente en funcionar en un inmueble o en parte de él.

ARTÍCULO 324.- REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS. Los establecimientos industriales, comerciales y de servicios requieren para su funcionamiento del certificado sobre usos del suelo expedido por la oficina de planeación municipal, el cual sólo podrá ser otorgado, si el establecimiento se ubica en un sector donde el uso esté permitido, con las restricciones de intensidad que determinen las normas urbanísticas y siempre que los edificios, locales, oficinas, etc., cumplan con las exigencias de viabilidad de las estructuras, de conformidad con las citadas reglamentaciones.

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

ARTÍCULO 325.- USOS COMPLEMENTARIOS. Se establece como uso complementario de todos los demás usos principales definidos en el presente título el uso residencial.
Como uso complementario, cuando se establezca el uso industrial como principal, se encuentra el uso comercial.

CAPÍTULO VI CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 326.- LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS COMO FORMAS DE PRODUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Las cesiones obligatorias gratuitas son formas de producir espacio público a partir del desarrollo de terrenos, ya sea por urbanización o por construcción.

ARTÍCULO 327.- CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO. Dentro de las cesiones obligatorias gratuitas, se destacan aquéllas que están destinadas a ingresar al patrimonio de los bienes de uso público incluidos en el espacio público del municipio.

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

ARTÍCULO 328.- ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DE LOS INMUEBLES PRIVADOS QUE FORMAN PARTE DEL ESPACIO PÚBLICO. Constituyen espacios públicos de propiedad privada, las áreas y construcciones requeridas para la viabilidad de los proyectos arquitectónicos, por constituir, unas y otras, zonas y elementos materiales del equipamiento urbano destinado al cumplimiento de la función social de los proyectos arquitectónicos, puesta al servicio del uso o el disfrute colectivos, en la medida en que la dimensión e impacto de los proyectos mismos lo ameriten a fin de no arriesgar el buen funcionamiento de la estructura urbana sino, por el contrario, para perfeccionarla.

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

ARTÍCULO 329.- ÁREAS DE CESIÓN. Se declaran áreas de cesión obligatoria y gratuita las siguientes áreas:

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

ARTÍCULO 330.- LAS ÁREAS DE CESIÓN SE DEFINEN DE LA SIGUIENTE MANERA.

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

   Especificaciones mínimas de las vías. Distancias mínimas entre construcciones no contiguas. Planteamiento urbanístico escogido. Se podrá exigir además un área de cesión complementaria destinada a un equipamiento público cuando el área total del proyecto lo justifique.
c) área tipo 3: En función de plan de usos del suelo o del mapa de aptitud y restricciones al uso del suelo del estudio de geología ambiental.

ARTÍCULO 331- TRANSFERENCIA DE ÁREAS DE CESIÓN. Cuando una persona natural o jurídica pretenda edificar un predio afectado por una u otra área de cesión o adelantar un proyecto de urbanización, parcelación o conjunto, ésta deberá ceder el terreno correspondiente por medio de escritura pública al municipio para obtener el permiso o licencia de construcción.

ARTÍCULO 332.- CESIONES PARA VÍAS DE USO PÚBLICO. Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

1. Vías Arterias del Plan Vial: Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado en el trazado de una o varias vías arterias del plan vial, debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el 7% del área bruta del lote. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el municipio.
   El municipio será el responsable de construir, pavimentar y arborizar dichas vías.

2. vías Locales del Plan Vial: Todo urbanizador debe ceder gratuitamente al municipio las vías locales, así como construir y arborizarlas según las especificaciones técnicas que fije la oficina de planeación municipal de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 333.- UBICACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN. Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicarse contiguas a vías locales vehiculares o semipeatonales, garantizando su acceso y carácter de espacio público.
Así mismo no podrán ubicarse en zonas de riesgo geológico ni en zonas protectoras de corrientes superficiales.

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

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

PARTE VI
DEL COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO

ARTÍCULO 334.- DEFINICIÓN: El componente rural está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.
El componente rural del Esquema de Ordenamiento Territorial deberá identificar señalar y delimitar en forma detallada, por lo menos la localización de los siguientes aspectos:

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

ARTÍCULO 335. ÁREAS RURALES
Las zonas rurales son aquellas comprendidas dentro de los límites administrativos municipales, excluidas las zonas urbanas y suburbanas delimitadas por los Acuerdos municipales vigentes a la fecha de expedición del presente Acuerdo o por aquellos que se adopten según la propuesta de uso del suelo urbano, de acuerdo con el Mapa No. A 16, o aquellos que se adopten en el futuro en concordancia con las disposiciones legales.

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

La clasificación de suelos rurales se hace de acuerdo con las determinantes ambientales establecidas en la Resolución 0276 de 1999 de CORPOBOYACÁ..

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

ARTÍCULO 336. Forma parte de este reglamento el Mapa No. A 16 de Uso Recomendado del Suelo Rural, a escala 1:25.000, el cual contiene la delimitación cartográfica de las diferentes áreas así como los usos establecidos para cada una.

TITULO I
POLÍTICAS, PROGRAMAS, ACCIONES Y NORMAS

ARTÍCULO 337.- POLÍTICAS, PROGRAMAS, ACCIONES. Para los fines del presente Acuerdo las políticas de corto y mediano plazo de ordenamiento territorial, los programas y acciones para el área rural son las siguientes:

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

ARTÍCULO 338.- NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE INMUEBLES DENTRO DEL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO. En cuanto a procedimiento, expensas, requisitos, inspección, control y vigilancia para las actividades de parcelación de inmuebles rurales, se dará cumplimiento en todo lo pertinente a las disposiciones establecidas en el presente acuerdo para las actividades de urbanización o construcción en la parte urbana del presente plan.

TITULO II
DELIMITACIÓN DE ÁREAS

ARTÍCULO 339.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN. Dentro del área rural del municipio se delimitan las siguientes áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajístico y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte:

DELIMITACIÓN	ÁREA	%
1. ZONAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN	27.64 Km. 2	23.6
2 . INFILTRACIÓN Y RECARGA DE ACUÍFEROS	8.62 Km. 2	7.4

3. ÁREAS PERIFÉRICAS A CUERPOS DE AGUA	5.75 Km. 2	4.9

ARTÍCULO 340.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS QUE PRESENTAN CONFLICTOS DE USO DEL SUELO
Dentro del área rural del Municipio se delimitan las áreas que presentan conflictos de uso de suelo por: sobre uso, sub. uso y equilibrio (ver mapa de conflicto de uso del suelo) laS cuales se especifican en la Tabla 12 del diagnostico.

Conflictos de uso del suelo (Área Rural), según Mapa EOTG A 15

PARÁGRAFO. Los procesos de tratamiento, recuperación y manejo de áreas que presentan conflictos de uso, así como las de conservación y protección deberán tener en cuenta y cumplir con la Resolución número 0276 de CORPOBOYACÁ y demás normas que la adicionen o complementen, en todo lo relacionado con los determinantes ambientales para el ordenamiento territorial; cuya resolución implica la adopción de los proyectos establecidos en el programa de ejecución.

TITULO III
ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 341. Forma parte de este reglamento el Mapa No. A 16 de Uso Recomendado del Suelo Rural, a escala 1:25.000, el cual contiene la delimitación cartográfica de las diferentes áreas así como los usos establecidos para cada una.

CAPITULO I - GENERALIDADES

ARTÍCULO 342.- ZONIFICACIÓN. La zonificación del territorio rural debe responder a un proceso de sectorización de un territorio en áreas relativamente homogéneas, con base en el análisis integrado de sus atributos Físicos (clima, relieve, formas del terreno, litología, suelos, hidrología) Biológicos (vegetación, fauna) y Socio-Económicos (recursos de valor económico incluidos aquellos resultantes de la actividad humana.

ARTICULO 343.- USOS De acuerdo con las ventajas, potencialidades, restricciones de uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del medio ambiente, se orienta el proceso de ocupación y transformación del territorio, atendiendo al uso potencial, aptitud del suelo o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas, posibles de establecer en él, con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo del sector rural.

CAPÍTULO II - CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 344. USOS DEL SUELO
Para efecto de la determinación de usos en las diversas zonas y subzonas del área de jurisdicción del Municipio se distinguen cuatro clases, dentro de las cuales se adoptan los usos establecidos por

CORPOBOYACÁ en la resolución 0276 de 1999.

1. Uso principal;
2. Usos compatibles;
3. Usos condicionados, y
4. Usos prohibidos.

PARÁGRAFO 1.- Uso principal: Es el uso deseable que coincide con la función especifica de la zona, y que ofrece las mayores ventajas Desde el punto de vista del desarrollo sostenible.

PARÁGRAFO 2.- Uso compatible: Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

PARÁGRAFO 3.- Uso condicionado: Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales o de planificación y por consiguiente extrañan graves riesgos de tipo ecológico y /o social.

PARÁGRAFO 4.- Uso prohibido: son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/ o social.

ARTICULO 345.- SUELO RURAL : Para el Municipio corresponde a aquellas áreas de carácter agropecuario, forestal y de protección con diferentes usos complementarios y compatibles, no incluidas dentro del perímetro urbano. Para recomendar el uso más apropiado teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la población es muy difícil, pues encontrar un punto de equilibrio entre las fuentes de ingreso de la población y lograr dar el mejor uso a los suelos genera conflictos. (Ver Plano N° A16)

Para tal efecto se establece la clasificación de las diferentes zonas según su atributos, de la siguiente manera, teniendo en cuenta los Determinantes Ambientales establecidos por la Corporación Autónoma Regional de Boyacá CORPOBOYACA; resolución 0276 del 4 de mayo de 1999, Artículo Primero y además de seguir las claves para determina el uso del suelo más apropiado, se establece para el municipio de Gámeza.

ARTICULO 346.-: Adoptar una clasificación de zonas de tratamiento ambiental para el adecuado manejo del área rural . Para efectos de la reglamentación del uso del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico, histórico y cultural, y el aprovechamiento óptimo del territorio para actividades productivas, se clasifica el territorio del Municipio de la siguiente forma:

ARTÍCULO 347. Para efectos de la reglamentación del uso del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico, histórico y cultural, y el aprovechamiento óptimo del territorio para actividades productivas, se clasifica el territorio del Municipio de la siguiente forma:

1. Zonas de protección ecológica

a) Áreas en clima de Páramo y Subpáramo
b) Áreas periféricas a cuerpos de aguas
c) Zonas de recarga de acuíferos
d) Áreas de amortiguación de áreas protegidas.

2. Reservas forestales

a) Bosque protector.
b) Suelos de reservas forestales Productoras - Protectora

3. Zonas de protección histórica y/o cultural

a) Plano A 27. Patrimonio cultural rural.

4. Áreas de conservación y restauración

a) área hidromorfica Río Chicamocha
b) deslizamientos Áreas de Erosión. O Zonas de pendientes superiores al 50%
c) áreas de restauración morfológica y rehabilitación

5. Zona Agropecuaria

a) Intensivo - mecanizado- Semi - intensivo o semi - mecanizado
b) Tradicional : cultivos densos y Tradicional: silvo pastoril
c) Manejo integrado (agricultura, pastoreo, minería)

6. Zonas Mineras

a) Zonas donde se pueden adelantar labores de explotación minera subterránea

7. Zonas de Servicios Rurales

a) Corredores viales de servicios rurales
b) ÁREAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PÚBLICOS
c) Núcleos de servicios rurales.

8. Zonas Residenciales

a) Zona Urbana

SUBCAPÍTULO I. - ZONAS CON FUNCIONES DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

Son aquellas áreas que ameritan ser conservadas o protegidas por que poseen paisajes, clima, vegetación y/o fauna especiales que cumplen funciones de mantenimiento y regulación del medio; o áreas cuya litología permite la recarga de acuíferos bien sea en el nacimiento de cauces o en zonas estratégicas de ladera; igualmente las zonas periféricas a nacimientos y cauces de agua; así como sectores donde las características de los suelos no permiten el desarrollo de actividades agropecuarias y su aptitud se limita a la vida silvestre y recreación pasiva.

ARTICULO 348.- PÁRAMO Y SUBPÁRAMO Zpa (ZONA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL). Se identifican en el Mapa No. A 16, de Uso Recomendado del suelo rural con el símbolo **ZPa** Son aquellas áreas ecológicas y bioclimáticas referidas a regiones montañosas por encima del límite superior del bosque alto andino. Los municipios delimitarán estas áreas según condiciones particulares, en armonía regional, cuando se trate de ecosistemas compartidos por mas de un ente municipal. Para el municipio se estableció una cota de 3.600msnm. Se definió como zona de protección y conservación ambiental, el área que se considera de vital importancia para mantener y proteger los recursos naturales, los valores ecológicos y ambientales. De acuerdo a las disposiciones del Código Nacional de Recursos Naturales Renovables Cordón oriental Y Para el Sector de Los Colorados estas áreas se ubican hacia el Alto Los Bancos y el Cerro Panelas .

PARÁGRAFO 1.- Se limita su desarrollo a proyectos que puedan tener el mayor grado de control por parte de las entidades encargadas del manejo ambiental (Corporaciones ambientales Ministerio del medio ambiente, secretarias de agricultura Ong`s) y la administración municipal. Para los usos allí localizados no se permitirá explotación económica de ningún tipo.

PARÁGRAFO 2.- Comprende áreas de páramo, cubierto con vegetación de pajonales y frailejonales, ubicadas al norte en las partes altas de las veredas MOTUA Y SAN ANTONIO, las cuales comparte con el municipio de Tasco.

PARÁGRAFO 3.- Para la zona de PÁRAMO - protección y conservación ambiental se determinaran los siguientes usos:

1. **Uso principal**: protección y conservación integral de los recursos naturales.
2. **Uso compatible**: Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación ecológica controlada.
3. **Uso condicionado**: Agropecuarios tradicionales, bajo régimen de gradualidad hasta su prohibición en un máximo de tres (3) años, infraestructura básica para usos compatibles. Aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas; infraestructura básica para usos compatibles, vías y captación de acueductos.
4. **Uso prohibido:** Agropecuarios intensivos, industriales, minería, urbanización institucional, otros usos y actividades, como tala, caza, pesca y quema que ocasionen deterioro ambiental.

ARTICULO 349.- ÁREAS PERIFÉRICAS A CUERPOS DE AGUA. Zpe. (ZONA DE RONDAS DE RÍO Y CUERPOS DE AGUA). En desarrollo de la función ecológica de la propiedad, todos los predios aledaños a los manantiales que se identifican en el Mapa No. A 16, y demás existentes en el Municipio, se consideran de interés público, y deben destinarse a protección y preservación; debe procurarse la adquisición de éstos predios por parte del Municipio si esto fuese necesario para su conservación y para el beneficio comunitario

Se definió como zona de rondas de río y cuerpos de agua aquellas áreas de reserva ecológica no edificable de uso público, ubicadas paralelamente a los cauces de agua o en la periferia de los nacimientos y

cuerpos de agua (*nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos y humedales en general)* y su ancho será establecido por el municipio en coordinación con CORPOBOYACÁ, de acuerdo a lo proferido por el artículo 83 del decreto 2811 de 1974. de la siguiente manera, que contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesidades para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico:

PARÁGRAFO 1.- Para quebradas rurales 10 metros a cada lado de la quebrada, partiendo del eje. Para Río Gameza, Quebrada Llano Grande, Quebrada Colorados y Río Cravo sur: 20 metros a cada lado de la ribera del río o quebrada. Quebrada carbonera, sector urbano: 5.00 mts a cada lado partiendo de la ribera. Para nacimientos, lagos, lagunas, pantanos y humedales, su ancho será mínimo de 100 metros a la redonda; su perímetro será aislado con portería y cerca de alambre o malla y dentro del área se realizará restauración del bosque protector ya sea por regeneración natural o revegetalización.

PARÁGRAFO 2.- Estas áreas serán dedicadas a la conservación de los suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los cauces y riberas. Estará prohibido la agricultura de tipo intensivo, la extracción de especies nativas, la minería y / o construcción de urbanizaciones.

PARÁGRAFO 3.- Para el municipio de GAMEZA se define como rondas de ríos y quebradas las siguientes áreas : principal cuenca hidrográficas del municipio la constituye ***el río Gámeza y / o Las Playas*** también denominado en algunos sectores ***río Saza,*** en límites con los municipios de Tópaga y

Mongua respectivamente, que recorre las veredas de Saza, Satoba, sectores Villa Girón y Guantó Sur; convirtiéndose en una fuente de vital importancia, ya que de este Río se tomaron los acueductos de los municipios de Tópaga y Corrales y un sector del municipio de Mongua; seguida de la cuenca del ***río Cravo Sur*** en límites con el municipio de Socotá. También constituyen fuentes de vital importancia para el municipio las quebradas: Montones, Los Chorros, Tomeza, Canelas, Tenería, El Yeso, Hoya Negra, Cuevas, Cañaveral, Coyatá, Los Colorados, Cocuató, El Turmal y Corral Falso; es importante destacar que la mayor parte de las aguas recolectadas por los cauces naturales del Municipio desembocan en el río Chicamocha uno de los principales ríos del departamento. Además el municipio de Gámeza presenta lagunas como: La Larga, Los Patos, Novagote, El Bolsillo, Verde, El Pikure, El Cañaveral, El Carare, El Morro Negro y La Negra, con una fuente superficial importante con el fin de generar proyecto de pequeña irrigación como lo es la represa Laguna Negra. (Ver Plano N° A 9)

PARÁGRAFO 4.- Para el sector de los Colorados se tiene que existen dos cursos de agua importantes, La Quebrada El Cazadero o Mohanes y la Quebrada Los Colorados, de las cuales se captan varios acueductos veredales y a las cuales drenan sus aguas otros cursos de menor tamaño; así mismo en la zona de Páramo se encuentra la Laguna Morro Negro que sirve de reservorio para alimentar estas quebradas. En general estas fuentes hídricas requieren ser protegidas a fin de evitar que las actividades antrópicas las contaminen, como ya se ha observado en algunos sitios y que esto genere problemas sociales entre la misma comunidad

PARÁGRAFO 5.- Para la zona de rondas de río y cuerpos de agua se determinaran los siguientes usos:

1. Uso principal**:** conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
2. Uso compatible**:** Recreación contemplativa
3. Uso condicionado: Captación de aguas o incorporación de vertimientos siempre y cuando no se afecten el cuerpo de agua, ni se realicen sobre nacederos, construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, extracción de material de arrastre.
4. Uso prohibido: Agropecuario, extracción de especies nativas, minería, construcción de urbanizaciones, industriales, urbanos y suburbanos, loteo, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

ARTÍCULO 350. DECLARATORIA DE ZONAS DE RESERVA.
El Municipio realizará toda la gestión y/o trámites necesarios, conjuntamente con Corpoboyacá, para la declaratoria de zonas de reserva de las áreas de Páramo, Subpáramo y las aferentes a los acueductos Municipales las cuales coinciden con algunas zonas de recarga de acuíferos.

ARTICULO 351 ZONAS DE INFILTRACIÓN PARA RECARGA DE ACUÍFEROS Zre. Se definió como zona de infiltración y recarga de acuíferos, aquella área que permite la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal del bosque de niebla sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos. Son zonas de especial importancia, porque es allí donde se encuentran los nacederos de las fuentes de agua que abastecen a la población para su consumo y regadío. Esta área se encuentra incluida en la zona de protección y conservación.

PARÁGRAFO 1.- El uso que se le debe dar a esta zona es bosque protector con especies nativas, recreación contemplativa, investigación ecológica controlada. No se pueden realizar plantaciones de bosque con especies foráneas, agropecuarias, extracción de materiales y aprovechamiento de especies nativas.

PARÁGRAFO 2.- Es una franja localizada sobre los 3.200 m.s.n.m las veredas Motua, Satoba y San Antonio, es una área cubierta especialmente de pajonales y frailejón. Las características litológicas de las rocas que posee el subsuelo del municipio y la presencia de fallas geológicas acompañadas de la vegetación que presenta en sus partes altas y en la mayor parte del área municipio, se establece como zona de recarga, una franja que se extiende desde el centro con dirección oriental, además de pequeñas áreas distribuidas al nor - occidente y sur- oriente

PARÁGRAFO 3.- Para el sector de Los Colorados se han de considerar algunas de estas áreas ya que en esta región se observan amplios algunos afloramientos rocosos cuyas características geológicas y de composición especialmente de tipo arenáceo, hacen que sean los más interesantes para la infiltración de aguas superficiales, así mismo la existencia de varios nacederos y cuerpos en el área hacen que dicha zona sea potencialmente generadora de agua subterránea.

PARÁGRAFO 4.- Para la zona de infiltración y recarga de acuíferos se determinaran los siguientes usos:

1. **Uso principal:** Forestal protector con especies nativas.
2. **Uso compatible**: Agrosilvicultura, vivienda campesina con máximo de ocupación del 5 %, recreación contemplativa, investigación ecológica controlada.
3. **Uso condicionado:** Infraestructura básica para usos compatibles. Infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies exóticas.
4. **Uso prohibido:** Plantación de bosque con especies foráneas, explotaciones agropecuarias, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, extracción de materiales y aprovechamiento forestal de especies nativas.

ARTICULO 352.- ÁREAS DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS. **Za** Se definió como zona de amortiguación de áreas protegidas, aquella área delimitada con la finalidad de recuperarlas, con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma y mediante programas especiales, volverlas aptas para fines de producción agropecuaria y forestal o con fines de protección y conservación.

PARÁGRAFO 1.- Los usos o actividades deben estar orientadas a la recuperación integral de éstos suelos para explotarlos productivamente o con fines de protección y conservación y sin que causen deterioro al medio ambiente.

PARÁGRAFO 2.- Se establece como zona de amortiguación al área periférica de 50 m. de la zona de páramo, localizada en la vereda de MOTUA.

PARÁGRAFO 3.- Para el Sector los Colorados se establece esta zona de amortiguamiento a una cota de 100mts por debajo de la cota para las zonas de páramos y sub.-páramos.

PARÁGRAFO 4.- Para la zona de recuperación se determinaron los siguientes usos :

1. **Uso principal:** Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales. reforestación con especies nativas para evitar que el problema se siga expandiendo
2. **Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
3. **Usos condicionados:** Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal, especies foráneas, captación de acueductos y vías.

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

SUBCAPÍTULO II - ZONAS DE RESERVAS FORESTALES

ARTICULO 353.- RESERVAS FORESTALES. Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora.

PARÁGRAFO 1.-Se clasifican las siguientes áreas de protección de suelos con vocación forestal:

1. **Áreas Forestales protectoras (BOSQUE PROTECTOR Bp).**
2. **Áreas Forestales protectoras – productoras (Bpl)**

ARTICULO 354.- ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR o ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS**. Bp** Son aquellas áreas boscosas, silvestres o cultivadas, que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural que ameriten ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración**; s**u finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.

PARÁGRAFO 1. - Son áreas cubiertas de especies como el aliso, arrayán, laurel, mortiño, que se deben conservar y proteger, no se pueden realizar talas, quemas, ni apertura de nuevas áreas para realizar actividades agropecuarias.

PARÁGRAFO 2. - Zonas localizadas en las veredas MOTUA, SAN ANTONIO, GUANTO Y SATOBA. Dentro de estas zonas se encuentran los bosques naturales, se localizan al oriente del municipio, dos pequeños sectores al sur del casco urbano.

PARÁGRAFO 3. - Para la zona de bosque protector se determinaron los siguientes usos:

1. **Uso principal:** Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.
2. **Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa controlada.
3. **Usos condicionados:** Silvicultura, Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos, o plantas en general.
4. **Usos prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de viviendas y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza. y pesca.

ARTICULO 355. - RESERVAS FORESTALES PRODUCTORAS - PROTECTORAS Bpl. Se definieron como áreas de Reservas Forestales Protectoras Productoras, aquellas área cuyos suelos han sufrido un proceso de deterioro, ya sea natural o antrópica, diferente de la explotación minera, que justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos de protección natural o de producción.

PARÁGRAFO 1. - Zonas localizadas en las veredas MOTUA, SAN ANTONIO, GUANTO Y SATOBA. Se destaca al oriente, esta zona se destaca por presentar pendientes fuertes.

PARÁGRAFO 2. - Para la zona de Reservas Forestales Protectoras Productoras se determinaron los siguientes usos:

1. Uso principal: Conservación y restauración ecológica.
2. Usos compatibles: Actividades agrosilvopastoriles.
3. Usos condicionados: Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.
4. Usos prohibidos: Aquellos que generan deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, tala rasa, rocería, minería, industria y usos urbanos.

PARÁGRAFO 3. - Una vez recuperadas dichas áreas, podrán ser objeto de nuevos usos.

SUBCAPÍTULO III - ZONAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA Y/O CULTURAL.

ARTICULO 356 .-: Se declaran como de protección histórica y/o cultural los siguientes sitios (Mapa A 27 Patrimonio cultural rural), puntuales en el Municipio: 1. Piedra pintada: pictogramas precolombinos. 2.- Pintura Rupestre: Pintura aborígenes. 3.- Ruta Libertadora: vía que conduce al Histórico sitio del puente de los Molinos. 4.- Puente de los Molinos: Sitio en el cual se libro la batalla del 11 de julio de 1819. 5.- Lagunas de origen glaciar: importante recurso hídrico. 6.- Alto el Pulpito: cerro mas alto del municipio, desde allí se observan los llanos del casanare. 7.- Loma de los godos: Antiguo asentamiento Indígena. 8.- Alto de los Colorados: Sitio turístico. 9.- Vestigios Indígenas de la vereda Satoba: Antiguo asentamiento Indígena. 10.- Riqueza Agroforestal y Paisajística del Río las Playas. 11.- Área de manejo especial: Páramo sectores Monchancuta y los Colorados. 12.- Termales en Aguas calientes. 13.- Molino de Satoba: molino antiguo de agua aun en funcionamiento.

ARTICULO 357 ÁREAS HISTÓRICAS, CULTURALES Y DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE: Se definió como áreas históricas, culturales y de protección del paisaje, son aquellas que deben manejarse en forma especial por haber sido declaradas como monumentos o áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos, culturales o paisajísticos que albergan o representan.

PARÁGRAFO 1. - Para la zona de áreas históricas, culturales y de protección del paisaje, se determinaron los siguientes usos:

1. Uso principal: conservación de valores históricos, culturales y paisajísticos, e investigación histórico cultural.
2. Usos compatibles: recreación contemplativa, rehabilitación ecológica que contribuya al mantenimiento del monumento o del área de investigación controlada relacionada con los recursos naturales.
3. Usos condicionados: recreación general, embalses, construcciones, infraestructura de servicios y usos institucionales.
4. Usos prohibidos: agricultura, minería, y los demás que se excluyan por las entidades que hayan declarado el lugar como monumento o área histórico cultural o paisajística.

ARTICULO 358. - ÁREAS DE RECREACIÓN ECO TURÍSTICA Se definió como áreas de recreación eco turística, las áreas que por condiciones ambientales y sociales deben constituirse en modelos de aprovechamiento racional,

PARÁGRAFO 1. - áreas dedicadas a la recreación pasiva, rehabilitación ambiental, investigación ecológica controlada. No se pueden realizar actividades agropecuarias, usos industriales, minería, urbanismo.

PARÁGRAFO 2. - El municipio cuenta con sectores importantes de localización puntual, los cuales no se encuentran cartografiados en el Plano de Patrimonio Cultural rural (A 27)

1. Alto EL Púlpito: Se destaca por que desde allí se aprecian los llanos orientales. Se recomienda ir en épocas de verano.
2. Alto Los Colorados: Su belleza paisajística es muy valiosa y admirable.
3. Río las Playas: sitio turístico, pues en el se aprecia su riqueza forestal.

PARÁGRAFO 3. - Para la zona de recreación eco-turística se determinaran los siguientes usos:

1. Uso principal**:** Recreación pasiva
2. Usos compatibles**:** Actividades campestres, diferentes a vivienda.
3. Usos condicionados**:** Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.
4. Usos prohibidos: Todos los demás, incluidos los de vivienda campestre.

PARÁGRAFO 4. - Todas las áreas de recreación de carácter local, regional, nacional, pública o privada en jurisdicción del municipio deben ser contempladas para fines del ordenamiento territorial.

SUBCAPÍTULO IV - ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN.

ARTICULO 359.- Se definen áreas de conservación y restauración, aquellas áreas cuyos suelos han sufrido un proceso de deterioro, ya sea natural o antropica, diferente de la explotación minera, que justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos de protección natural o de producción.

PARÁGRAFO 1.- Se definen como áreas de conservación y restauración ecológica las siguientes:

a) ÁREA HIDROMÓRFICA RÍO CHICAMOCHA: AHC
b) ÁREAS PROTECTORAS DE LAS CUENCAS AFERENTES A LOS ACUEDUCTOS MUNICIPALES
c) ÁREAS DE EROSIÓN Y DESLIZAMIENTOS.

PARAGRAFO 2.-ÁREA HIDROMÓRFICA RÍO CHICAMOCHA: AHC**.** Comprende el área circundante al río Chicamocha en la parte media de su cuenca hidrográfica, es jurisdicción de CORPOBOYACÁ, con cotas de 2.550 m.s.n.m., pasando por los municipios de Tópaga, ***Gámeza***, Corrales, Busbanza, Tasco, Beteitiva, Paz de Río, Socha, Socota, Sativa Sur, Sativa Norte. Jericó, Boavita, Soata, Tipacoque y Covarachía hasta la cota de 1.000 m.s.n.m. Cubre un área aproximada de 85.200 has. Teniendo en cuenta las disposiciones de la corporación, el municipio forma parte del Área Hidromofica Río Chicamocha, se adiciona las áreas en que se presentan deslizamientos y erosión. Los deslizamientos descritos en el capitulo de morfodinámica se encuentran especializados en el plano de uso recomendado, se localizan principalmente al occidente del municipio (10 sectores), y al oriente dos sectores considerables.

PARÁGRAFO 3.- ÁREAS PROTECTORAS DE LAS CUENCAS AFERENTES A LOS ACUEDUCTOS MUNICIPALES Se clasifica dentro de esta zona la microcuenca de la quebrada Canelas. Según Resolución 276 de mayo 4 de 1999, emitida por CORPOBOYACA.

PARÁGRAFO 4. - Para las Áreas de Conservación y Restauración se determinaron los siguientes usos:

1. Uso principal: Conservación y restauración ecológica.
2. Usos compatibles: Actividades agrosilvopastoriles.
3. Usos condicionados: Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.
4. Usos prohibidos: Aquellos que generan deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, tala rasa, rocería, minería, industria y usos urbanos.

ARTICULO 360. - ZONAS DE PENDIENTES SUPERIORES AL 50% Z.P: Se definió como zona de pendientes superiores al 50%, las áreas que por sus características geomorfologiítas, no permiten ser explotadas en actividades agropecuarias, para evitar problemas de erosión.

PARÁGRAFO 1. - Zonas dedicadas a la protección y conservación, reforestación con especies nativas y aptas para tal fin. No se pueden realizar actividades agropecuarias, minería, industrial, urbanismo.

PARÁGRAFO 2- Para la zona de pendientes superiores al 50 % se determinaran los siguientes usos:
1.- Uso principal**:** protección y conservación, reforestación con especies nativas.
2.- Uso compatible: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica controlada.
3**.-** Uso condicionado: Establecimiento de infraestructura para los usos compatibles, extracción de especies foráneas (Eucalipto, pino).
4.- Uso prohibido**:** Explotaciones agropecuarias, minería, industriales, urbanismo.

ARTICULO 361.-ÁREAS DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN: Se definió como Áreas De Restauración Morfológica Y Rehabilitación, aquellas áreas de antiguas explotaciones minero - extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a que se han visto sometidas.

PARÁGRAFO 1. - Para la zona de Áreas De Restauración Morfológica Y Rehabilitación, se determinaron los siguientes usos:

1. Uso principal: Adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.
2. Usos compatibles: Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica y restauración.
3. Usos condicionados: Silvicultura, agropecuarios, urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y vías.
4. Usos prohibidos: Todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

PARÁGRAFO 2. - Cuando la rehabilitación morfológica deba realizarse en un área de reserva forestal, el uso principal de dicha área seguirá siendo el previsto legalmente para ella.

SUBCAPÍTULO V - ZONA AGROPECUARIA

Considerando el uso recomendado del suelo, corresponde al mayor porcentaje del área del Municipio, comprende terrenos con suelos que poseen aptitud agropecuaria. De acuerdo con su aptitud y limitaciones específicas se subdividió ésta zona así: Zona Intensivo – mecanizado Cim, Zona Semi - intensivo o semi – mecanizado Csm, Zona Tradicional: cultivos Densos Cdt, Zona tradicional: Silvo pastoril Csp. Zona manejo integrado (agricultura, pastoreo, minería) Ami. (Véase Mapa No. A 16).

ARTICULO 362. - UNIDADES DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA ÁREAS AGROPECUARIAS. : Se definió como áreas de desarrollo agropecuario la zona del municipio que presenta las condiciones más favorables para su utilización en actividades de explotación con fines económicos. Para el municipio corresponden a zonas casi planas, a quebradas con suelos de superficiales a moderadamente profundos, en la actualidad se encuentran, dedicados a pastos para una ganadería de leche y agricultura de tipo tradicional.

Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y / o ganadería. Se consideran tres categorías:

ARTICULO 363. - SUELOS DE USOS AGROPECUARIO TRADICIONAL Intensivo Mecanizado. Se definió como zona de uso agropecuario tradicional aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos con relieve quebrado, susceptibles a procesos de erosión y de mediana a baja capacidad agrológica, con pendientes del 25 al 50%. Deben estar en permanente observación por parte de las entidades municipales, para evitar que sean mal trabajadas

PARÁGRAFO 1. - Estos suelos deben ser explotados técnicamente, con cultivos densos, semipermanentes, permanentes y sistemas agrosilvopastoriles, sistemas forestales, frutales caducifolios, ganadería tecnificada. Asistidos técnicamente por funcionarios competentes inscritos al ente municipal. Esta prohibido la agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos.

PARÁGRAFO 2. - Teniendo en cuenta las características topográficas del municipio y de acuerdo al análisis de pendientes, la mayor parte de las áreas del municipio a las cuales se les puede dar un uso agropecuario, están condicionadas a ser de tipo tradicional. Se sugiere la práctica de cultivos densos y sistemas silvopastoril. Por lo anterior su localización se encuentra dispersa en el municipio, en áreas localizadas en todas las veredas, especialmente al occidente.

PARÁGRAFO 3. - Para la zona de uso agropecuario tradicional se determinaran los siguientes usos:

1. **Uso principal:** Agropecuario tradicional y forestal (sistemas agrosilvopastoriles).Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor, para promover la formación de bosques productores – protectores.
2. **Uso compatible:** Ganadería tecnificada, vivienda del propietario y trabajadores, establecimiento de instituciones rurales, granjas avícolas, caníc ulas, piscicultura. silvicultura.
3. **Uso condicionado:** Cultivos de flores, granjas, porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin y minería.
4. **Uso prohibido:** Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

ARTICULO 364.- SUELOS DE USO AGROPECUARIO SEMI - MECANIZADO O SEMI – INTENSIVO: Se definió como zona de uso agropecuario semi-mecanizado, o semi-intensivo, los suelos con características de relieve ligeramente ondulado, pendientes de 12 a 25 %, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda con sensibilidad a la erosión, que permiten una mecanización controlada o uso semi-intensivo.

PARÁGRAFO 1.- Estos suelos pueden ser dedicados a explotaciones semi-mecanizadas o semi-intensivas, en cultivos densos, semilimpios, sistemas agrosilvopastoriles, semipermanentes, permanentes y sistemas forestales, en las áreas de menor pendiente cultivos limpios, teniendo en cuenta el espesor del suelo. Esta prohibido los usos urbanos e industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

PARÁGRAFO 2.- áreas ubicadas en toda el área municipal, sobresalen al nor.- occidente y al centro del área municipal.

PARÁGRAFO 3.- Para la zona de semi-mecanizado o semi-intensivo se determinaran los siguientes usos:

1. Usos principales: Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor.
2. Uso compatible: Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario.
3. Uso condicionado: Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados para el municipio para tal fin.
4. Uso prohibido**:** Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

ARTICULO 365.- SUELOS DE USO AGROPECUARIO MECANIZADO O INTENSIVO TRADICIONAL : CULTIVOS DENSOS Y TRADICIONAL: SILVO PASTORIL. Se definió como zona de uso agropecuario mecanizado o intensivo, en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación, los suelos de la parte baja del municipio, con un relieve casi plano, no hay problemas de erosión, suelos que permiten una mecanización intensiva.

PARÁGRAFO 1.- Suelos aptos para la realización de cultivos limpios, densos, permanentes, sistemas forestales, frutales caducifolios. Llevados a cabo bajo la supervisión por parte de la entidad municipal. Se prohíbe los usos urbanos, la minería, industriales, loteo con fines de construcción de vivienda.

PARÁGRAFO 2.- Este tipo de uso en el municipio se establece para unas áreas muy pequeñas, estas se localizan de manera dispersa en el área municipal

PARÁGRAFO 3.- Para la zona de agropecuario mecanizado o intensivo se determinaran los siguientes usos:

1. Uso principal: Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector – productor.
2. Uso compatible: Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, Vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural.
3. Uso condicionado: Cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, cunículas y porcinas, minería a cielo abierto y subterránea y su infraestructura de servicios y centros vacacionales.

4. Uso prohibido: Industriales, usos urbanos y suburbanos, y loteo con fines de construcciones de vivienda.

ARTICULO 366.- ÁREAS DE DISTRITOS DE ADECUACIÓN DE TIERRAS DISTRITOS DE MANEJO INTEGRADO: Se definió como áreas de distritos de adecuación de tierras distritos de manejo integrado, aquella área delimitada por la zona de influencia de obras de infraestructura destinadas a dotar un área determinada con riego, drenaje o protección contra inundaciones con el propósito de incrementar su productividad agropecuaria. Dicha área para los fines de gestión y manejo, se organizará bajo el régimen de unas normas y reglamentos que regulen la utilización de los servicios, el manejo, la conservación de las obras y la protección y defensa de los recursos naturales.

PARÁGRAFO 1. -*:* "Proyecto Laguna Negra" Ubicado en la vereda de SAN ANTONIO.

PARÁGRAFO 2. - Para la zona de distrito de manejo integrado (DMI), se determinaron los siguientes usos :

1. Uso principal: Agropecuarios tradicionales semi – intensivos, o semi – mecanizados e intensivos o mecanizados y agroindustriales.
2. Usos compatibles**:** Forestales.
3. Usos condicionados**:**.Institucionales de tipo rural, institucionales educativos, clubes y centros vacacionales.
4. Usos prohibidos**:** Industriales, loteo con fines de construcción de vivienda y minería.

PARÁGRAFO 4. -El distrito de adecuación de tierras en operación y rehabilitación del municipio de Gámeza "Proyecto Laguna Negra" cuya información se encuentra disponible en el INAT para los lineamientos pertinentes.

SUBCAPÍTULO VI - ZONAS MINERAS

Son aquellas áreas que debido a sus características geológico-mineras pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales y/o materiales. Toda actividad minera existente o que se pretenda realizar en adelante deberá estar debidamente legalizada, inscrita en el Registro Minero Nacional y con su respectiva Licencia Ambiental vigente, el Municipio a partir de la vigencia del presente Acuerdo deberá verificar que Corpoboyacá haga cumplir efectivamente los Planes de Manejo Ambiental mineros. Igualmente el Municipio remitirá a la Secretaría de Minas y Energía del Departamento la relación de actividades mineras ilegales que se desarrollan en el Municipio (según el Mapa No. A 20 del Esquema de Ordenamiento Territorial), para que ésta entidad exija el inicio inmediato de su proceso de legalización.

ARTICULO 367. - ÁREAS SUSCEPTIBLES DE ACTIVIDADES MINERAS: Se definió como Áreas susceptibles de Actividades Mineras, aquellos suelos con funciones minero extractivas se presentan en aquellas áreas que debido a sus características geológico - mineras pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales, ya sea en forma subterránea o a cielo abierto. Estos suelos hacen parte de las unidades territoriales identificadas por el municipio, sus usos son condicionados y están sujetos a las exigencias de la autoridad ambiental en lo de su competencia.

PARÁGRAFO 1 Las principales zonas mineras del municipio se ubican en las Veredas de: Guanto Sector Norte y Sur, Satoba sector la Capilla y algunas explotaciones en la Vereda de Saza, Motua San Antonio y Potosí.

Parágrafo 2.- Las labores mineras que se reportan en las Veredas Motua Sector El Cucharo y Vereda San Antonio sector Los Colorados, son minas de tipo condicionado, con el ejercicio de un estricto plan de manejo ambiental; tratamiento y adecuada evacuación de aguas residuales, antes de ser vertidas a las quebradas del sector; y con un plan de abandono no mayor a tres (3) años desde la apertura de la mina, recuperando el área intervenida de forma forestal y visual.

PARÁGRAFO 5.- Cuando se trate de áreas diferentes a las previstas anteriormente, una vez rehabilitadas éstas pueden ser objeto de nuevos usos incluidos los prohibidos durante el periodo de rehabilitación, excepto la apertura de la explotación minero extractiva.

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

PARÁGRAFO 6.- Las minas de carbón que en muchos casos se abandonan, generan subsidencia, estas así como las canteras deben someterse a una restauración morfológica y rehabilitación. En el momento no se tienen canteras abandonadas, pero por las condiciones económicas del país posiblemente se abandonen minas de carbón.

ARTICULO 368. - CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES: Se definió como Corredores Viales De Servicios Rurales las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales y de los desarrollos urbanos de enclave rural.

PARÁGRAFO 1: Se refiere a la franja paralela a las vías de primero y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así: En franjas de 20 metros de ancho a lado y lado de la vía, medidas a partir del aislamiento vial que será mínimo de 10 m.

Uso Principal: Comercio e Industrias artesanales y agroindustrias que procesen productos de la región.

Usos Compatibles: Uso suburbano, paradores, restaurantes, centros de acopio de productos agrícolas.

Usos Condicionados: Institucionales, bodegas industriales y centros vacacionales.

Usos Prohibidos: Urbano, suburbano, Industria pesada, metalmecánica y química.

Parágrafo 1. Sin perjuicio de lo establecido en éste Artículo, todos los usos incluido el principal, requieren permiso previo de localización expedido por el Municipio y de ser necesaria licencia ambiental de la autoridad competente.

ARTICULO 369 ÁREAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PÚBLICOS: se definió como áreas de protección de infraestructura para servicios públicos, las áreas Correspondientes a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos.

PARÁGRAFO 1. - En el municipio de Gámeza son, las áreas determinantes relacionadas con la protección de los suelos rurales y suburbanos

PARÁGRAFO 2. - Para la zona de áreas de protección de infraestructura para servicios públicos, se determinaron los siguientes usos:

1. Uso principal**:** Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plaza de ferias y exposiciones.
2. Usos compatibles**.** Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.
3. Usos condicionados**:** Embalses, infraestructura de saneamiento, y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos municipales.
4. Usos prohibidos**:** Industria, minería, agropecuarios y vivienda

ARTÍCULO 370. NÚCLEOS DE SERVICIOS RURALES
Corresponden a sitios puntuales donde se llevan a cabo actividades de prestación de servicios, tales como escuelas, colegios, salones comunales, puestos de salud, capillas rurales y cementerios, igualmente las zonas donde se ha instalado o se proyecta instalar infraestructura de servicios públicos como acueductos, distritos de riego, etc. los cuales se detallan en el Mapa No. A 02 del Esquema de Ordenamiento Territorial. Éstos sitios y sus accesos como caminos y servidumbres rurales deberán dotarse y mantenerse.

CAPÍTULO IV - PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN RURALES

ARTÍCULO 371. PARCELACIÓN
Con el fin de mantener el carácter rural de los predios y el globo de terreno como unidad indivisible, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1000 m2 y su ocupación máxima será del 15% en la categoría de dispersa y del 20% en la de agrupada.

Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías).

ARTÍCULO 372. CONSTRUCCIÓN.
Toda construcción requerirá Licencia de Construcción expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Los procedimientos y requisitos para la expedición de dicha Licencia serán los mismos requeridos para el área urbana, para efectos de ello la Oficina de Planeación determinará las estrategias para que las personas de estrato 1 y 2 obtengan en dicha entidad los estudios y diseños de los planos para la construcción de unidades básicas de vivienda con costos subsidiados de acuerdo al estrato.

Toda construcción deberá respetar el paramento de vía que establezca Planeación Municipal y el aislamiento de zonas de conservación según el caso.

PARTE VII
TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES DE UTILIZACIÓNDEL SUELO URBANO.

TÍTULO ÚNICO
TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES

CAPÍTULO II - CONSERVACIÓN HISTÓRICA, ARQUITECTÓNICA O AMBIENTAL Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

ARTÍCULO 373- De conformidad con la Ley 388 de 1997 y con el Decreto 151 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para la compensación en tratamientos de conservación mediante la transferencia de los derechos de construcción y desarrollo.

ARTÍCULO 374.- DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Los derechos de construcción y desarrollo son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que concede la autoridad competente, con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 375.- CONSERVACIÓN. Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público, que corresponden a escenarios particularmente evocadores de épocas pasadas, o de hechos históricos o épicos de la existencia nacional, o constitutivos de notables aciertos en el campo de la creación artística, o áreas de protección conformadas por recursos naturales de gran valor y que forman parte de los elementos de la estructura del territorio municipal.

ARTÍCULO 376.- ÁREAS E INMUEBLES SUJETOS A TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN. Declárense las siguientes zonas o inmuebles o los elementos de éstos, de conservación ambiental, histórica o arquitectónica dentro del municipio:

Declárense como zonas de interés histórico cultural y de protección del paisaje las siguientes :

1. El **parque principal**

NIVEL 1. CONSERVACIÓN ESTRICTA.

- ÁREA URBANA:
    a) IGLESIA PARROQUIAL
    b) CASA CURAL ANTIGUA
    c) CASA DE LA CULTURA
    d) CEMENTERIO

e) PALACIO MUNICIPAL
f) MONUMENTO HISTORICO – CULTURAL.
g) VIVIENDA CALLE 5 CON CARRERA 5 ESQUINA
h) VIVIENDA CALLE 4 CARERA 4 ESQUINA

NIVEL 2. CONSERVACIÓN PARCIAL.
Deben ser objeto de conservación parcial todas las construcciones localizadas en las áreas de conservación y desarrollo con conservación que conservan en su mayoría las condiciones estéticas del momento de su construcción, y que no hayan sido explícitamente mencionadas en el nivel 1.

Se aplica a los demás predios contenidos dentro de los límites de la zona de las zonas de conservación. Las edificaciones de estos predios no tienen valor especial en sí, pero su desarrollo estará determinado por normas especiales que garanticen la conservación en los otros dos niveles y que a la vez sirvan de transición entre el nivel de conservación estricta y los demás tratamientos de desarrollo según el caso.

PARÁGRAFO. En cuanto a los inmuebles o áreas de conservación ambiental deberá darse cumplimiento a lo establecido en el parágrafo primero del artículo primero de la Resolución número 0276 de 1999 de CORPOBOYACÁ, en cuanto a los usos principales, usos compatibles, usos condicionados , usos prohibidos y demás temas relacionados.

ARTÍCULO 377.- COMPENSACIÓN POR LIMITACIÓN DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Debido a que la aplicación del tratamiento de conservación a las diferentes zonas, predios o inmuebles, limitan los derechos de construcción y desarrollo; para compensar esta limitación, se crean los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o subzona geoeconómica homogénea por el presente plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 378.- COMPENSACIÓN. Para efectos del presente Acuerdo, la compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. La compensación tiene lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública han sido declarados como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental los inmuebles descritos en el artículo 376.

ARTÍCULO 379.- ADQUISICIÓN DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Los derechos de construcción y desarrollo se adquieren por medio de licencias y son:

a) Derechos de urbanización, construcción o parcelación o sus modalidades, que concretan normas generales fijadas para zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, o unidades de actuación urbanística, contenidos dentro del presente Esquema de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen,

b) Derechos transferibles de construcción y desarrollo que permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos dentro del presente Esquema de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 380.- TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Los derechos transferibles de construcción y desarrollo serán emitidos por el municipio con la indicación de la zona o subzona geoeconómica homogénea receptora, donde es permitida su utilización, y la clase y magnitud adicional permitida. Para su emisión, el municipio a través de la oficina de planeación municipal deberá realizar y publicar previamente un estudio de factibilidad que permita establecer la demanda de ellos y su concordancia con las pautas generales de uso, tratamiento y aprovechamiento previstas en el presente esquema de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 381.- LOCALIZACIÓN DE ZONAS RECEPTORAS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Las zonas receptoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo deberán estar localizadas preferiblemente dentro de las mismas zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde estos derechos se generan. Sin embargo, de acuerdo con los objetivos particulares del presente Esquema de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, podrán establecerse relaciones directas y específicas entre zonas generadoras y zonas receptoras de derechos.

ARTÍCULO 382.- LÍMITE MÁXIMO DE DESARROLLO ADICIONAL EN ZONAS RECEPTORAS. La oficina de planeación municipal deberá fijar el límite máximo de desarrollo adicional posible de las zonas receptoras, de acuerdo con el potencial de desarrollo de los mismos, sus condiciones de infraestructura vial y de servicios públicos, equipamiento y espacio público definidos en el presente Esquema de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 383.- OTORGAMIENTO DE DERECHOS TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Los derechos transferibles de construcción y desarrollo podrán ser otorgados mediante el incremento en los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición:

a) De la densidad o del número de unidades construibles;
b) De los metros cuadrados edificables; y
c) De los índices de ocupación y construcción.

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

a) La oficina de planeación municipal, emitirá, una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo el tratamiento de conservación;
b) Se determine el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento de conservación;
c) Se determine el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén calificados como de conservación, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área, o zona geoeconómica homogénea, dentro de la cual se ubica el inmueble en cuestión,
d) La diferencia entre los dos valores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable de conservación determina el valor de la compensación.

ARTÍCULO 384.- FONDO DE COMPENSACIÓN MUNICIPAL. De conformidad con la reglamentación que para el efecto establezca el Gobierno Nacional, el Alcalde, organizará el Fondo de Compensación Municipal, en un término no superior a seis (6) meses, posteriores a la expedición de dicha reglamentación.

El valor a compensar será pagado por una sola vez por el fondo de compensación municipal, a solicitud del propietario del inmueble en cuestión, a través de cualesquiera de los siguientes medios, previa disponibilidad presupuestal:

a) Beneficios y estímulos tributarios concedidos por el municipio;
b) La asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo,

Cuando el titular del predio o inmueble opte por recibir el pago en derechos transferibles de construcción y desarrollo, el valor de éstos para el pago de la compensación será equivalente al cien por ciento (100%) del monto total de la compensación, ajustándose al reglamento que para tal efecto expida el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO 385.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES. Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación sobre los cuales se hubieran pagado compensaciones en los términos de este Acuerdo, adquirirán la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor más diez (10) puntos porcentuales anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

CAPÍTULO III - TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES

ARTÍCULO 386.- TRASFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES. De conformidad con la Ley 388 de 1997 y con el Decreto 540 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para las transferencias a título gratuito que en desarrollo del artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, decida efectuar el municipio .

ARTÍCULO 387.- INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO. Las actuaciones dirigidas a ceder gratuitamente los inmuebles a que se refiere el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, se iniciarán de oficio o a petición de parte en la forma prevista en el presente capítulo.

ARTÍCULO 388.- INICIACIÓN DE OFICIO. Con el fin de dar cumplimiento al mandato previsto por el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, el municipio , a través de la oficina de planeación municipal, mantendrá actualizado un inventario de los bienes de su propiedad respecto de los cuales se puedan cumplir las condiciones previstas en dicha norma para lo cual:

1. Verificará la situación jurídica de los inmuebles desde el punto de vista del registro de instrumentos públicos, con el fin de establecer los que pertenecen al municipio y pueden ser transferidos en desarrollo del artículo 58 de la Ley 9ª de 1989.

2. Verificará si los bienes son de uso público, tienen el carácter de bienes fiscales destinados a salud o educación o se encuentran ubicados en zonas insalubres o presentan peligro para la población, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 5º de la Ley 2ª de 1991, para lo cual deberán tomar en cuenta las normas urbanísticas correspondientes.

3. Establecerá los casos en los que los inmuebles tienen el carácter de vivienda de interés social, para lo cual procederán a realizar el avalúo correspondiente con base en la información catastral disponible.

Dicho avalúo se realizará por las entidades facultadas para tal efecto, y tendrá por objeto establecer si el valor de la vivienda es igual o inferior al previsto en el artículo 44 de la Ley 9ª de 1989. Para este efecto se deberá determinar el valor que tenía el inmueble en la fecha en que comenzó a regir la Ley 9ª de 1989, para lo cual se podrá realizar el avalúo actual del inmueble y con base en el mismo calcular su valor en la fecha en que comenzó a regir la Ley 9ª de 1989, tomando en cuenta el incremento del índice de precios al consumidor. Igualmente dicho avalúo podrá hacerse por cualquier otro procedimiento técnico que señale el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Para realizar los avalúos se podrá proceder a determinar el valor por metro cuadrado en la respectiva zona económica homogénea, para posteriormente liquidar el avalúo correspondiente a la respectiva unidad.

Cumplido lo anterior y en relación con los bienes que de acuerdo con la información recopilada cumplan los supuestos previstos en el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, la alcaldía municipal, a través de la oficina de planeación municipal, procederá a citar a los interesados para que se hagan parte en la actuación y puedan solicitar la cesión a título gratuito. Dicha citación se hará por oficio enviado por correo a la dirección del interesado o por aviso publicado en un periódico de amplia circulación local, cuando ello proceda de acuerdo con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo. Igualmente, la oficina de planeación municipal podrá enviar funcionarios o personas que contrate para el efecto, al inmueble a fin de citar a los interesados que habiten allí para que pueda hacerse parte en la actuación diligenciando la solicitud a que se refiere el artículo siguiente y para verificar la información a que se refiere el inciso primero de este artículo.

ARTÍCULO 389.- SOLICITUD. La solicitud del ocupante por la cual se hace parte en la actuación y solicita se le transfiera a título gratuito un bien fiscal en desarrollo del artículo 58 de la Ley 9ª de 1989 deberá contener la siguiente información:

1. Nombre e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones.
2. Información acerca de si el peticionario tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho que haya perdurado por lo menos dos años.
3. La manifestación de que se encuentra ocupando un bien fiscal con su vivienda.
4. La ubicación, nomenclatura e identificación del inmueble por sus linderos y, si lo conoce, por su número de matrícula inmobiliaria. Si el predio forma parte de otro de mayor extensión, cuya identificación conoce, deberá manifestarla.
5. El nombre de la entidad propietaria del predio, si lo conoce.
6. La manifestación de que ha venido ocupando dicho inmueble como poseedor desde una fecha anterior al 28 de julio de 1988. Para este efecto, se tomará en cuenta el tiempo de ocupación del solicitante, así como el de aquellos de los cuales sea causahabiente a título singular o universal, por acto entre vivos o por causa de muerte. En tal caso, el solicitante deberá manifestar los vínculos jurídicos con sus antecesores, acompañando la copia de los documentos correspondientes.

De conformidad con el artículo 10 del Decreto-Ley 2150 de 1995, las anteriores afirmaciones tendrán los efectos y consecuencias de una declaración extrajuicio.

ARTÍCULO 390.- TRÁMITE DE LA SOLICITUD. Recibida la solicitud de que trata el artículo anterior, si la misma cumple con los requisitos previstos en el Código Contencioso Administrativo la oficina de planeación municipal procederá a disponer la práctica de una inspección sobre el inmueble por parte de funcionarios de la entidad o personas contratadas para ello, con el fin de establecer la identidad del mismo, verificar que el peticionario sea ocupante de él y que el mismo esté destinado a su vivienda.

Igualmente la oficina de planeación municipal dispondrá la publicación de un aviso en un periódico de amplia circulación del lugar de ubicación del predio, en el cual se indicará el nombre del peticionario, su documento de identidad, la identificación del predio por su nomenclatura, si la posee, el objeto de la actuación y la facultad que tiene todo interesado de hacerse parte en la misma, para lo cual dispondrá de un término no inferior a cinco días hábiles contados a partir de la publicación del aviso. Igualmente, el aviso podrá publicarse a través de una emisora radial con cubrimiento en el lugar de ubicación del predio, entre las 5 de la mañana y las 10 de la noche o a falta de la misma, por bando o por cualquier otro medio masivo de comunicación.

Cuando se tramiten conjuntamente más de dos solicitudes, la publicación a que se refiere el inciso anterior se podrá realizar así:

a) Se publicará un único aviso, el cual contendrá: la identificación del inmueble al cual se refiere la petición o peticiones, por su nomenclatura, el objeto de la actuación, el hecho de que en la Alcaldía se publica un aviso con la relación discriminada de los peticionarios y los predios a que se refiere cada petición, y la advertencia sobre la posibilidad de todo interesado de hacerse parte en la actuación en el término que se fije que no será inferior a cinco (5) días hábiles. Cuando los inmuebles objeto de las peticiones formen parte de un predio de mayor extensión, la identificación contenida en el aviso podrá referirse a este último, y

b) Se fijará un aviso en un lugar público de la Alcaldía a partir de la misma fecha en que se publique el aviso al que se refiere el literal anterior y hasta el último día en que los terceros puedan hacerse parte en la actuación, en el cual se indicará el nombre del peticionario, su documento de identidad, la identificación del predio al cual se refiere la petición por su nomenclatura y la advertencia sobre la posibilidad de hacerse parte en la actuación.

ARTÍCULO 391- PRUEBAS PARA ESTABLECER LA FECHA DE LA OCUPACIÓN. Cuando la entidad encuentre que existen indicios de que la información consignada en la solicitud no es correcta, procederá a verificar el contenido de la misma. En tal caso, para verificar la fecha a partir de la cual se encuentra ocupado el bien, la entidad pública podrá acudir a los documentos de incorporación urbanística, a las aerofotografías provenientes del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de la entidad que cumpla sus funciones, o a los demás medios de prueba que considere convenientes.

ARTÍCULO 392.- INICIACIÓN DE LA ACTUACIÓN POR PETICIÓN DE PARTE. Cuando la oficina de planeación municipal no haya iniciado de oficio la actuación, las personas que hayan ocupado bienes fiscales inmuebles de propiedad del municipio en los términos del artículo 58 de la Ley 9ª de 1989 podrán solicitar que se les transfieran a título gratuito dichos bienes. Dicha solicitud contendrá la información de que trata el artículo 294 de este Acuerdo.

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

ARTÍCULO 393.- TERMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN CUANDO EL BIEN NO PUEDA SER TRANSFERIDO. En cualquier estado de la actuación en que la oficina de planeación municipal determine que el bien es de uso público, que está destinado a salud o educación, es de propiedad particular o se encuentra ubicado en una zona insalubre o en una que presente peligro para la población, procederá a poner fin a la actuación por resolución que se notificará en la forma prevista por el Código Contencioso Administrativo.

Si la oficina de planeación municipal establece que el bien pertenece a otra entidad pública diferente al municipio procederá a darle traslado a la solicitud presentada y de toda la actuación adelantada, para que la misma continúe el trámite en el estado que se encuentre.

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

ARTÍCULO 394.- EXPEDICIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO. Cumplido lo anterior, si la oficina de planeación municipal encuentra acreditados los supuestos a que hace referencia el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, el Alcalde procederá a expedir el acto por el cual se transfieren a título gratuito los inmuebles.

En la resolución que se expida por el municipio, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo establecido en el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, se incluirán además de la identificación del bien y de la demás información que de acuerdo con las normas legales se requiera para el registro, los aspectos que a continuación se señalan, de los cuales se dejará expresa constancia en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al bien:

a) La obligación para el beneficiario de no enajenar el bien transferido antes de transcurridos cinco (5) años, contados desde la fecha de expedición del acto administrativo por el cual se dispone la transferencia del bien, salvo que medie permiso del municipio fundado en razones de fuerza mayor;
b) El hecho de que el incumplimiento de la obligación anterior constituye una condición resolutoria del acto jurídico de transferencia del bien;
c) La obligación de restituir el bien, cuando se establezca plenamente que hubo falsedad en los documentos o en la información suministrada por el peticionario, y
d) La afectación del inmueble a vivienda familiar, cuando sea del caso de conformidad con lo previsto en los artículos 1º y 12 de la Ley 258 de 1996.

ARTÍCULO 395.- DELIMITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Para efectos de delimitar el espacio público que debe pertenecer al municipio, la oficina de planeación municipal deberá elaborar o disponer la elaboración de un plano en el cual se delimiten claramente dichas áreas, el cual se anexará al acto en virtud del cual se realice la cesión para efectos de la identificación respectiva. Dicho plano se ajustará a lo dispuesto por el Decreto 2157 de 1995 o normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen.

CAPÍTULO IV - ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR EL MUNICIPIO DE GÁMEZA PARA LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997

ARTÍCULO 396.- EL MUNICIPIO DE _ GAMEZA COMO ADQUIRENTE DE INMUEBLES PARA DESARROLLAR LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY 9a. DE 1989, SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997 Y PARA DECRETAR SU EXPROPIACIÓN. El municipio , a través del Alcalde, podrá adquirir por enajenación voluntaria inmuebles de las áreas urbanas y rurales o decretar su expropiación, para el cumplimiento de los fines previstos por el artículo 10 de la Ley 9a. de 1989, sustituido por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 397.- CONCORDANCIA CON EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice por el municipio , se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en el presente Esquema de ordenamiento territorial y en

las disposiciones que lo reglamenten, teniendo en cuenta el procedimiento establecido por el Código de Procedimiento Civil y por el artículo 62 de la Ley 388 de 1997 y las normas que los modifiquen o adicionen.

CAPÍTULO V - DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

ARTÍCULO 398.- DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA. Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados, en suelos de reserva desarrollable de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario en el presente Acuerdo, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario en el presente Acuerdo, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria en el presente Acuerdo, que no se construyan dentro los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias.

PARÁGRAFO.- Él artículo estará sujeto a la demanda de vivienda en especial de interés social, previo concepto de consejo territorial de planeación, (oficina de planeación, alcaldía, personería)

ARTÍCULO 399. - INMUEBLES URBANIZABLES NO URBANIZADOS. Declárense los siguientes inmuebles urbanizables no urbanizados dentro del área urbana del municipio, como de desarrollo prioritario, con el fin de que sean urbanizados dentro de la vigencia del presente Acuerdo:

- El área determinada en el plano de uso recomendado como Zonas urbanas de Desarrollo Z.U.D.

ARTÍCULO 400. - INMUEBLES URBANIZADOS SIN CONSTRUIR. Declárense los siguientes inmuebles urbanizados sin construir dentro del área urbana del municipio, como de construcción prioritaria, con el fin de que sean construidos dentro del año siguiente a la entrada en vigencia del presente Acuerdo:

- Áreas correspondientes al proyecto Urbanización Barrio de interés social.

ARTÍCULO 401. - PRÓRROGAS. La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del presente Acuerdo y podrá prorrogarse por el Alcalde, previo concepto de la oficina de planeación municipal, hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga

deberá solicitarse al Alcalde, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras el Alcalde no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la ley 388 de 1997. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder al tiempo propuesto.

ARTÍCULO 402. - INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA. Corresponderá al Alcalde, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos previstos en la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el presente Esquema de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.
Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.

Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista, ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.

ARTÍCULO 403. - PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN FORZOSA. Una vez se produzca la inscripción prevista en el artículo anterior, corresponderá a la administración municipal, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los terrenos e inmuebles respectivos a enajenación forzosa mediante el procedimiento de pública subasta, cuya convocatoria incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en el presente Acuerdo para el propietario inicial.
2. La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.
3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas.

Si en la subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral.

Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al 70% de dicho avalúo catastral, pagado en los términos previstos en el artículo 67 de la ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 1. - Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

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

ARTÍCULO 404. - INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL POR PARTE DEL COMPRADOR. El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la pública subasta, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte del municipio. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquirente en la pública subasta, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será a plazo con una cuota inicial del cuarenta por ciento (40%) y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

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

CAPÍTULO VI - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

ARTÍCULO 405. - AVALUOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES. De conformidad con la Ley 388 de 1997 y con el Decreto 1420 de 1998, las disposiciones contenidas en el presente capítulo tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.
5. Determinación del efecto de plusvalía.
6. Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.
7. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.
8. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

ARTÍCULO 406. - VALOR COMERCIAL. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

ARTÍCULO 407 - DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL. La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

ARTÍCULO 408. - SOLICITUD DE AVALÚOS. La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 310 de este Acuerdo.

ARTÍCULO 409. - VALIDEZ DE AVALÚOS CATASTRALES. Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral 3 del artículo 56 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una petición de estimación, según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un auto avalúo en los términos del artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

ARTÍCULO 410. - ZONA GEOECONÓMICA HOMOGÉNEA. Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:
1. Topografía.
2. Normas urbanísticas.
3. Servicios públicos domiciliarios.
4. Redes de infraestructura vial.
5. Tipología de las construcciones.
6. Valor por unidad de área de terreno.
7. Áreas morfológicas homogéneas.
8. La estratificación socioeconómica.

PARÁGRAFO 1. - Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto-Ley 151 de 1998 y el presente Acuerdo, para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

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

ARTÍCULO 411. - OBLIGACIÓN DE LAS PERSONAS QUE REALICEN AVALÚOS. Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Acuerdo, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en la capital del departamento o en la ciudad mas cercana al municipio.

ARTÍCULO 412. - RESPONSABILIDAD EN LOS AVALÚOS. La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.

ARTÍCULO 413. - SOLICITUD DE AVALÚOS. El municipio podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

1. Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el departamento.

2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces.

PARÁGRAFO.- Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado.

ARTÍCULO 414. - REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE AVALÚO. La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente Acuerdo deberá presentarse por la alcaldía o la entidad descentralizada, firmada por el Alcalde o su delegado legalmente autorizado o por el representante legal de la entidad descentralizada, señalando el motivo del avalúo y entregado a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo.
7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

PARÁGRAFO.- Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, rumbos y distancias.

ARTÍCULO 415. - IMPUGNACIÓN AL AVALÚO. La alcaldía o la entidad descentralizada, según corresponda, podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó él avale lo ponga en conocimiento.

La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

ARTÍCULO 416. - REVISIÓN DE AVALÚOS. De conformidad con el artículo 16 del Decreto 1420 de 1998, se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

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

ARTÍCULO 417. - VIGENCIA DE LOS AVALÚOS. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación

PARTE VIII
ACTUACIONES URBANÍSTICAS

TÍTULO I
ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 418. - De conformidad con los artículos 36 a 51 de la Ley 388 de 1997, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento sobre actuación urbanística.

ARTÍCULO 419. - ACTUACIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del presente esquema de ordenamiento.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria
a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

ARTÍCULO 420. - DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. las actuaciones urbanísticas comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución diferenciadas, que podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, caso en el cual se denominará gestión individual o grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria, caso en el cual se denominará gestión asociativa o por iniciativa del sector público a través de las entidades competentes.

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

ARTÍCULO 421. - UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Como unidad de actuación urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el presente esquema de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

PARÁGRAFO.- Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser

recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

ARTÍCULO 422. - DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Una vez aprobado por la oficina de planeación municipal, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

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

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

En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del esquema de ordenamiento.

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

ARTÍCULO 423. - EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta ley por parte de la administración municipal, quien entrará a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese
logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997 y normas que la modifiquen, adicionen o deroguen. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

ARTÍCULO 424. - EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS. Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en suelo renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico.

El proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

ARTÍCULO 425. - TRÁMITE DEL REAJUSTE O LA INTEGRACIÓN. Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada
uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

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

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

ARTÍCULO 426. - 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 beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y él costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido, todo lo cual requerirá la previa aprobación de la oficina de planeación municipal.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la Ley 388 de 1997 y en las normas que la modifiquen, adicionen o deroguen.

ARTÍCULO 427. - COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN. Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el presente plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga
derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten en desarrollo del presente esquema.

CAPÍTULO I - DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 428. - De conformidad con los artículos 18 a 29 del Decreto 1507 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para las unidades de actuación urbanística.

ARTÍCULO 429. - DEFINICIÓN. La unidad de actuación urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en este acuerdo, la cual debe ser urbanizada o construida en suelos urbanos, 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 reparto equitativo de las cargas y beneficios.

ARTÍCULO 430 - ELEMENTOS. La unidad de actuación urbanística tiene como base los criterios y parámetros fijados en el presente esquema de ordenamiento territorial. Su conformación debe, además satisfacer las siguientes condiciones:

a) La unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia del esquema de ordenamiento territorial.
b) Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios y parámetros que la enmarcan;
c) Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público,
d) Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

ARTÍCULO 431. - DELIMITACIÓN. La delimitación propuesta para una unidad de actuación urbanística debe incorporar, además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción, las de los sistemas estructurantes, del espacio público y de los equipamientos colectivos, de conformidad con los criterios adoptados en el presente esquema de ordenamiento territorial. Deberá identificar con precisión los inmuebles vinculados y comprender un área total consistente con las exigencias de la modalidad de intervención prevista.

ARTÍCULO 432. - DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS. Toda unidad de actuación urbanística deberá contemplar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios particulares de inmuebles incluidos en la delimitación, la comunidad y el municipio. Este reparto consiste

en la distribución de los costos de la actuación en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes y valores aportados por cada propietario, los cuales están considerados en comunidad de reparto, indiferentemente de donde estén señalados los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria dentro del proyecto urbanístico y arquitectónico de la unidad.

ARTÍCULO 433. - CESIONES Y SERVICIOS BÁSICOS.- Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones, la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías peatonales y vehiculares y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, cuyos beneficios trasciendan la delimitación de la unidad de actuación urbanística, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de esas inversiones.

ARTÍCULO 434. - OBLIGACIONES. Son obligaciones de los propietarios y partícipes de las unidades de actuación urbanística por gestión privada o mixta:

1) Financiar la urbanización de todos los terrenos, según las determinaciones de planificación;
2) Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios,
3) Ceder obligatoria y gratuitamente y realizar la entrega a la administración municipal del suelo destinado a zonas viales, recreativas y para equipamientos colectivos.

ARTÍCULO 435. - INICIATIVA DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN. El proyecto de delimitación será elaborado por las autoridades competentes o por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros previstos en el presente esquema de ordenamiento. La oficina de planeación municipal pondrá el proyecto en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos.

Para el efecto, el anuncio del proyecto se publicará por dos veces, con intervalo de una semana, en un diario de amplia circulación local o en defecto de este, en una emisora de amplia cobertura.

TÍTULO II
EFECTO PLUSVALÍA

CAPÍTULO I - PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

ARTÍCULO 436. - De conformidad con los artículos 73 a 90 de la Ley 388 de 1997, y con el Decreto 1599 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para el efecto plusvalía..

ARTÍCULO 437. - NOCIÓN. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

ARTÍCULO 438. - DEFINICIONES. Para efectos del presente Capítulo se establecen las siguientes definiciones:

APROVECHAMIENTO DEL SUELO: Corresponde al número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo.
ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción.
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción.
CAMBIO DE USO: Es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea o de un área morfológica homogénea a un uso diferente.

ARTÍCULO 439. - HECHOS GENERADORES. De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada. Son hechos generadores los siguientes:

1. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
2. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
3. Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el presente Esquema de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

ARTÍCULO 440. - EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO. Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
2. Una vez se aprueben las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en

los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

ARTÍCULO 441. - EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

ARTÍCULO 442. - EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.
3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

ARTÍCULO 443. - EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS. En desarrollo del artículo 87 de la Ley 388 de 1997, cuando la participación en plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el presente esquema de ordenamiento territorial o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.
2. El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.
3. La administración mediante acto producido dentro de los 6 meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de

suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.

4. Para efecto de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.
5. Cuando la administración municipal opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación en plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.

CAPÍTULO II - DE LA PARTICIPACIÓN Y RECAUDO DE LA PLUSVALÍA

ARTÍCULO 444. - ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales se incluyen dentro del presente Esquema.

ARTÍCULO 445. - MONTO DE LA PARTICIPACIÓN. La tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada corresponde al treinta por ciento (30%) del mayor valor por metro cuadrado.

Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

PARÁGRAFO 1. - Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO 2. - En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

ARTÍCULO 446. - PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en el capítulo anterior.

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

Una vez recibida la solicitud proveniente del Alcalde, la persona o entidad encargada del avalúo, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso de las lonjas y los peritos privados, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo Artículo.

En el cálculo del efecto plusvalía el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la persona que haga sus veces o los peritos afiliados a las lonjas se sujetarán a los procedimientos señalados en el Decreto 1420 de 1998 o normas que lo modifiquen o adicionen.

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

ARTÍCULO 447. - LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el Alcalde liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

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

ARTÍCULO 448. - DIFUSIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN LAS DIFERENTES ZONAS.- A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadoras del efecto plusvalía, la administración municipal divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

ARTÍCULO 449. - SOLICITUD DE REVISIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar a la administración municipal que se realice un nuevo avalúo.

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

ARTÍCULO 450 EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:
1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 357 del presente Acuerdo.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1º, 3º y 4º del artículo 357 del presente Acuerdo.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 1. - Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

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

ARTÍCULO 451. - RECALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA. En el evento previsto en el numeral 1º del artículo anterior, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

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

ARTÍCULO 452. - EXONERACIÓN DEL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.- Por razones de conveniencia pública y para el desarrollo y superación de los déficit cualitativo y cuantitativo de la vivienda social en el municipio, quedan exonerados del cobro de la participación de la plusvalía, previa liquidación y causación, los inmuebles destinados y que se destinen a la construcción de vivienda de interés social, los propietarios de éstos suscribirán un contrato con la administración en el cual, para gozar de este eximente, se obliguen a destinar el inmueble a la construcción de vivienda de interés social y a trasladar dicho beneficio a los compradores de tales viviendas.

ARTÍCULO 453. - AJUSTES A LOS MONTOS DE LA PARTICIPACIÓN. En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor, IPC, a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

ARTÍCULO 454. - FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo al municipio o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.
   Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.
3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
4. Reconociendo formalmente al municipio o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el presente Acuerdo.

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

PARÁGRAFO.- Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

ARTÍCULO 455. - DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN. El producto de la participación en la plusvalía a favor del municipio se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.

5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudades declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

PARÁGRAFO 1. - El esquema de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías.

ARTÍCULO 456. - INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES. La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por
determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el presente capítulo, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

PARÁGRAFO 1. - En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el presente capítulo, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

PARTE IX
ADOPCIÓN DE DOCUMENTOS ANEXOS

TÍTULO I
DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE

CAPÍTULO I - PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GAMEZA

ARTÍCULO 457 ADOPCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GAMEZA Apruébase en toda su extensión la planificación, referida a la planificación territorial del municipio en los tres (3) componentes, general, urbano y rural, sobre los cuales se soportan las definiciones y decisiones de ordenamiento que incorpora el plan y que hace parte del documento técnico soporte.

ARTICULO 458. - ACTA DE CONCERTACIÓN Se acogen las sugerencias echas por CORPOBOYACA según acta de concertación del día 28 de JUNIO de 2004, sobre el esquema de ordenamiento territorial del municipio de GAMEZA (Boyacá)

CAPÍTULO II - PLANOS GENERALES

ARTÍCULO 459. - ADOPCIÓN DE PLANOS GENERALES. Apruébense en toda su extensión los siguientes planos generales, que corresponden a los documentos gráficos del Esquema de ordenamiento territorial e incorporan e ilustran todos los temas que componen el análisis espacial del territorio y el modelo de ocupación adoptado y que hacen parte del documento técnico soporte.

1. Planos Territorio General (Escala 1 : 25.000)

PLANO N° A1. *Localización Geográfica*
PLANO N° A2. *Limites Municipales.*
PLANO N° A4. *Base Topográfica*
PLANO N° A5. *Isoyetas*
PLANO N° A6. *Zonificación Climática*
PLANO N° A7. *Zonas de Vida*
PLANO N° A8. *Ecosistemas Estratégicos*
PLANO N° A9. *Hidrográfico*
PLANO N° A10. *Cuencas*
PLANO N° A11. *Suelos*
PLANO N° A12. *Agrológico*
PLANO N° A13. *Uso y cobertura del Suelo*
PLANO N° A14. *Uso Potencial*
PLANO N° A15. *Conflictos de Uso del Suelo*
PLANO N° A16. *Uso Recomendado*
PLANO N° A17. *Geológico*
PLANO N° A18. *Corte geológico*
PLANO N° A19. *Columna estratigráfica*
PLANO N° A20. *Recursos Mineros y Energéticos*
PLANO N° A21. *Hidrogeológico*
PLANO N° A22 *Geomorfológico*
PLANO N° A23. *Pendientes*
PLANO N° A24. *Amenazas Agropecuarias*
PLANO N° A25. *Amenazas Geológicas*
PLANO N° A26. *Zonas Productivas*
PLANO N° A27. *Patrimonio Cultural Rural*
PLANO N° A29. *Distribución y densidad de la población*

2. Planos Zona Urbana: (Escala 1 : 2000)
PLANO Nª A3. *Base Urbana*
PLANO N° A28. *Patrimonio Cultural Urbano*
PLANO N° A30. *Estado de las Edificaciones*
PLANO N° A31. *Altura de las Edificaciones*
PLANO N° A32. *Vivienda de Interés Social*
PLANO N° A33. *Equipamiento Municipal Urbano*
PLANO N° A34. *Vial Urbano*
PLANO N° A35. *Acueducto y Alcantarillado*
PLANO N° A36. *Energía y Teléfono*
PLANO N° A37. *Zonificación Sector Urbano*
PLANO No. A38 Plan vial urbano
PLANO N° A39. *Usos Recomendado del Suelo Urbano*

CAPÍTULO III - LA GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

ARTÍCULO 460.- GESTIÓN Y FINANCIACIÓN. Apruébase en toda su extensión la gestión y financiación, que contiene la formulación y adopción de los instrumentos y procesos de implementación del plan y que hace parte del documento técnico soporte.

CAPÍTULO IV - EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 461.- ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN. Apruébase en toda su extensión el programa de ejecución, que define con carácter obligatorio las actuaciones que se realizarán en el corto plazo por parte de la administración municipal y expone las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables, los recursos respectivos y el esquema de gestión, financiación, ejecución y seguimiento de estas iniciativas en concordancia con el plan de inversiones del municipio y que hace parte del documento técnico soporte.

ARTÍCULO 462.- VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Acuerdo junto con sus respectivos planos, documentos técnicos soportes, actas de concertación; rige a partir de la fecha de su aprobación, sanción y publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en el despacho del Honorable Concejo Municipal a los 01 días del mes de junio luego de haberle dado sus dos debates correspondientes durante los días 26 y 31 de mayo del 2005.

CONSTANTINO MORALES S.
Presidente

BERTHA CECILIA RINCÓN S.
Secretaria.

ÍNDICE

PROYECTO DE ACUERDO:

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GAMEZA, BOYACÁ".

PARTE I 2
OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO PARA EL MANEJO DE LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO 2
TÍTULO I 2
GENERALIDADES DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL 2
CAPITULO I - DEFINICIONES Y CONCEPTOS 2
CAPÍTULO II - DEL COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO 5
SUBCAPÍTULO III - ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 14
PARTE II 23
DE LA ADOPCIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL 23
MUNICIPIO DE GAMEZA BOYACÁ 23
TÍTULO I 24
ÁREAS URBANAS Y RURALES DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE GAMEZA 24
CAPÍTULO I - GENERALIDADES 24
CAPÍTULO II - CLASES DE SUELOS 27

PARTE III 38
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL 38
TITULO I 38
VÍAS Y TRANSPORTE 38
CAPITULO I - ZONAS VIALES 38
CAPÍTULO II - PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE 40
TITULO II ESPACIO PÚBLICO 43
PARTE IV 46
CARACTERÍSTICA BÁSICAS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE GAMEZA 46
TITULO I 46
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS 46
CAPÍTULO I - INSTALACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS 46
CAPÍTULO II - PLANES SECTORIALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS 48
TITULO II 49
NOMENCLATURA 49

TITULO III....49
SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES....49
PARTE V....51
DEL COMPONENTE URBANO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO....51
TITULO I....51
POLÍTICAS, ACCIONES Y PROGRAMAS....51
TITULO II....52
DELIMITACIÓN DE ÁREAS....52
CAPITULO I - PERÍMETRO URBANO....52
TITULO III....53
NORMAS URBANÍSTICAS....53
CAPÍTULO I - LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN....55
CAPITULO II - INSPECCIÓN, CONTROL , VIGILANCIA Y SANCIONES URBANÍSTICAS....67
CAPITULO III - CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO....77
TITULO IV....79
ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO URBANO....79
CAPITULO I - GENERALIDADES....79
CAPITULO II - CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS Y PREDIOS SEGÚN LOS USOS DEL SUELO Y SU RÉGIMEN LEGAL....83
CAPÍTULO III - ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO....84
CAPÍTULO IV - ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO URBANO....89
CAPITULO V - USOS URBANOS....102
CAPÍTULO VI CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO....106
PARTE VI....108
DEL COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO....108
TITULO I....109
POLÍTICAS, PROGRAMAS, ACCIONES Y NORMAS....109
TITULO II....109
DELIMITACIÓN DE ÁREAS....109
TITULO III....110
ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL....110
CAPITULO I - GENERALIDADES....110
CAPÍTULO II - CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO....110

PARTE VII....125
TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES DE UTILIZACIÓNDEL SUELO URBANO....125
TÍTULO ÚNICO....125
TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES....125
CAPÍTULO II - CONSERVACIÓN HISTÓRICA, ARQUITECTÓNICA O AMBIENTAL Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO....125
CAPÍTULO III - TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES....128

CAPÍTULO IV - ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR EL MUNICIPIO DE GÁMEZA PARA LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997 131
CAPÍTULO V - DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA 132
CAPÍTULO VI - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES 134

PARTE VIII 137
ACTUACIONES URBANÍSTICAS 137
TÍTULO I 137
ACTUACIÓN URBANÍSTICA 137
CAPÍTULO I - DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 140
TÍTULO III 141
EFECTO PLUSVALÍA 141
CAPÍTULO I - PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA 141
CAPÍTULO II - DE LA PARTICIPACIÓN Y RECAUDO DE LA PLUSVALÍA 144
PARTE IX 148
ADOPCIÓN DE DOCUMENTOS ANEXOS 148
TÍTULO I 148
DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE 148
CAPÍTULO I - PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GAMEZA 148
CAPÍTULO II - PLANOS GENERALES 149
CAPÍTULO III - LA GESTIÓN Y FINANCIACIÓN 150
CAPÍTULO IV - EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN 150

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PARTE III

ACUERDO

CONCEJO MUNICIPAL GÁMEZA