



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

---

### IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ( PBOT)

La etapa de implementación es la etapa definitiva del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y su significado abarca la real capacidad de la administración municipal, la comunidad, el Gobierno Departamental y la Nación, los distintos sectores para cambiar o reafirmar la tendencia de desarrollo del municipio.

Esta implementación se hace a través de un Acuerdo Municipal el cual contiene todos los elementos que se han desarrollado dentro del diagnóstico, la evaluación Integral del territorio y desde luego la normatividad y las sanciones a las que haya lugar.

La implementación comprende tres etapas importantes y consecuentes:

**Adopción:** Está a cargo del Concejo Municipal, quien oficialmente adopta mediante Acuerdo el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**Instrumentación:** Es la consecución de recursos técnico, logísticos, humanos y económicos para que se pueda ejecutar el PBOT

**Control y Seguimiento:** Es la fase en la cual la comunidad, la administración y los órganos de control y seguimiento social del estado, deben asumir el manejo de cada una de las partes que comprende el PBOT.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial tendrá un Programa de Ejecución, que define el carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas durante el periodo correspondiente de ley.

El programa de ejecución se integra al plan de inversiones del Ordenamiento Territorial y del Plan de Desarrollo, de tal manera que conjuntamente será puesto a consideración del Honorable Concejo Municipal.

Una vez aprobado el Ordenamiento Territorial por el Concejo Municipal, pasa a sanción del Alcalde Municipal, después a la Gobernación del Departamento para su control normativo y articulación al desarrollo regional y provincial convirtiéndose en una norma jurídica de obligatorio cumplimiento.



**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
PROYECTO DE ACUERDO**

---

---

**PROYECTO DE ACUERDO  
No. 028 DEL 24 DE AGOSTO DE 2001**

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RAMIRIQUÍ, BOYACA.**

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE RAMIRIQUÍ, EN USO DE SUS  
FACULTADES CONSTITUCIONALES Y LEGALES, CONFERIDAS EN LOS  
NUMERALES 7º Y 9º DEL ARTICULO: : 313 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE  
COLOMBIA, LOS ARTICULO: : S 14 Y 187 DE LA LEY 136 DE 1994, LA LEY 9 DE  
1989, LOS ARTICULO 37, 38, 39 Y 40 DE LA LEY 152 DE 1994, LA LEY 388 DE 1997,  
EL DECRETO 879 DE 1998 Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES, Y**

**CONSIDERANDO**

Que se hace necesario, para el municipio de Ramiriquí, contar con un reglamento de usos del suelo en su territorio.

Que es indispensable dictar las normas necesarias para el control, la regulación, prevención y la defensa el patrimonio ambiental y cultural del municipio.

Que se hace necesario dictar las normas, que armonicen el desarrollo sostenible de la actividades económicas y sociales del municipio con la región y con el país.

Que se hace necesario reglamentar la clasificación del territorio rural y urbano para el municipio de Ramiriquí

Que se hace necesario fijar de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades que se desarrollan en el territorio municipal.

Que es indispensable contar con información temática actualizada y espacializada del municipio.

Que se hace necesaria la adopción de planes, programas y proyectos para el uso, desarrollo y manejo del suelo rural y urbano.

Que el Gobierno Nacional expidió la ley 388 de 1997 por la cual se fija el Ordenamiento Territorial Municipal.

Que la Corporación Autónoma Regional de Chivor CORPOCHIVOR, atendiendo lo dispuesto en la ley 388 de 1997 emitió la Resolución 306 del 31 de Junio de 1999, por medio de la cual se fijan los Determinantes Ambientales del Ordenamiento Territorial, para los municipios del área de su jurisdicción.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

### ACUERDA

**ARTICULO: 1. ADOPCION.** Adóptese el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Ramiriquí, consignado en los siguientes Títulos, Capítulos y Artículos, Incisos y Parágrafos.

**PARÁGRAFO:** Hacen parte integral del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), El Documento Técnico, El Documento Resumen y los Mapas. (Memorias Gráficas) que soportan el mismo.

### TITULO I COMPONENTE GENERAL CAPITULO I

**ARTICULO: 2. VISION DEL MUNICIPIO:** Al término de los nueve años de ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aspiramos ver una sociedad Ramiriquense transformada y comprometida con el desarrollo de los valores éticos y humanos, un municipio integrado a nivel nacional y regional, con mayor acceso a los servicios públicos y sociales y una arraigada cultura del medio ambiente. El capital social ha crecido y es el motor del desarrollo individual y colectivo de la comunidad en un territorio ordenado.

**PARAGRAFO:** De acuerdo con las potencialidades y en concordancia con el diagnóstico, los escenarios futuros concertados y posibles, la vocación económica del municipio de Ramiriquí para los próximos 9 años, se define principalmente a partir de los siguientes ejes temáticos fundamentales que son las dimensiones contempladas:

1. Prestación de servicios ambientales (producción de agua, biomasa y belleza escénica).
2. Desarrollo agrícola (Sistema de agricultura limpia y agroindustrialización).
3. Desarrollo pecuario (Sistema semi estabulado y/o semi intensivo).
4. Desarrollo del Sector Turístico (Turismo pedagógico).
5. Desarrollo minero (Técnico y sostenible).

Para elevar la rentabilidad de los sectores productivos, enfrentar con éxito la globalización y asumir la competitividad, se proponen la transferencia de tecnología de punta y las formas de producción limpia y asociativa.

### DE LAS POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

**ARTICULO: 3. POLÍTICAS.** Las políticas de desarrollo territorial están enmarcadas dentro de los ámbitos de interés nacional y departamental que actualmente se ejecutan:

- a). Políticas del estado para la planificación y uso sostenible de los recurso naturales:



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

---

- El desarrollo económico se regirá por el principio universal del desarrollo sostenible contenido en la declaración de Río e Janeiro en Junio de 1992, sobre medio ambiente y desarrollo sostenible.
  - La biodiversidad por ser patrimonio nacional, deberá ser protegida prioritariamente y aprovechada en forma sostenible.
  - Las políticas de población tendrán en cuenta el derecho de los seres humanos a una vida saludable y productiva en armonía con la naturaleza.
  - Las zonas de páramo y nacimientos de agua, serán objeto de protección especial
  - El uso del recurso hídrico para el consumo humano será prioritario sobre cualquier otro uso
  - La prevención de desastres será materia de interés colectivo y las medidas para evitar o mitigar su ocurrencia serán de obligatorio cumplimiento.
  - El manejo ambiental del país, conforme a la constitución nacional, será descentralizado, abierto y democrático.
  - Las instituciones ambientales del estado se estructurarán teniendo como base criterios de manejo integral del medio ambiente y se interrelacionarán con las entidades territoriales para la ejecución de los procesos de planificación del desarrollo sostenible.
- b). Protección de los bienes del uso público y políticas de interés general para el manejo y aprovechamiento del espacio público:
- La destinación del uso común de un espacio determinado, prevalece sobre el interés particular.
  - Los bienes del espacio público están dedicados al disfrute público y colectivo tanto del espacio en sí mismo, como su amoblamiento.
  - El cumplimiento de la función pública del urbanismo deberá ser eje central del ejercicio de la planificación y éste primará sobre los demás usos del suelo en concordancia con La Constitución Política de Colombia y el Decreto 1504 de 1998. El espacio público está conformado por áreas para la conservación del sistema orográfico o de montañas, para la preservación del sistema hídrico y por las áreas de interés general, científico o paisajístico.

Los elementos artificiales constitutivos del espacio público son los componentes de los perfiles viales, áreas de control ambiental, mobiliario urbano y señalización, puentes peatonales, ciclo rutas, sardineles, otros, y toda aquella infraestructura construida artificialmente para el servicio, la seguridad, la movilidad y la comunicación del público.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

### **c) Políticas de planificación de entidades territoriales:**

- La planificación deberá obedecer a principios generales de autonomía, ordenación de competencias, coordinación, consistencia, prioridad en el gasto público social, continuidad, participación, sustentabilidad ambiental, concurrencia, subsidiariedad y complementariedad.
- Determinar el cumplimiento de estrategias de mediano y corto plazo de acuerdo a las necesidades propias de Ramiriquí.
- Instrumentalizar técnicamente el Ordenamiento Territorial con los Planes de desarrollo Municipal que deberán estar acompañados del Plan de Inversiones Plurianuales y las metas a corto, mediano y largo plazo.
- Implementar el Plan Básico de Ordenamiento Territorial a través de los Planes de Desarrollo Municipal, los cuales deberán ser sometidos al conocimiento de la opinión pública, en las fases de formulación y aprobación.

### **d) Políticas para el manejo de las Licencias de Construcción:**

- Dotar a las oficinas de planeación municipal, quienes implementarán mecanismos administrativos y técnicos para el control y seguimiento de las construcciones en la zona urbana
- Se reglamentará a través de los instrumentos que otorga la Ley 388 de 1997, la aplicación de las sanciones pertinentes a la violación del uso del suelo y normas constructivas oficiales del municipio.
- Las oficinas rectoras de la planificación urbana, deberán contar con todas las herramientas técnicas, como planos, estudios de estratificación, inventario de redes, otros, para poder ejercer con mayor eficiencia el control del crecimiento del municipio.
- Será autonomía del municipio, generar su propio reglamento urbano y rural, teniendo en cuenta los principios establecidos en la ley marco de planificación Urbana, Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, y sus Decretos reglamentarios.

**ARTICULO: 4. OBJETIVOS.** El objetivo del ordenamiento territorial es complementar la planificación económica y social frente a las potencialidades y limitantes, racionalizando las intervenciones, orientando el desarrollo del territorio municipal obteniendo un aprovechamiento sostenible de su oferta natural y lograr el mejoramiento del mismo así:

- a) Definiendo de las estrategias de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los de los objetivos sociales, urbanísticos y ambientales.
- b) Diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

---

- c) Definiendo los planes, programas y proyectos que concreten estos propósitos
- d) Brindando una adecuada oferta en cobertura y calidad de servicios públicos, como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano y rural
- e) Ofreciendo continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial a nivel municipal.
- f) Identificando las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar las ventajas y desventajas, así como fortalezas y oportunidades.
- g) Localizando los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio - económicas de acuerdo con la calidad del territorio.
- h) Estableciendo los procedimientos administrativos junto con sus correspondientes instancias de gestión y participación que vigilen y controlen la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- i) Implementando mecanismos de participación ciudadana para el alcance de desarrollo comunitario, buscando la intervención y participación de los habitantes del municipio en la identificación de problemas y oportunidades, en la búsqueda de soluciones y en la implementación de las mismas.
- j) Logrando concertación interinstitucional y concertación estado - comunidades, para el desarrollo y vigilancia de los planes, programas y proyectos concertados.

**ARTICULO: 5 ESTRATEGIAS.** Las estrategias de desarrollo del municipio de Ramiriquí, están íntimamente ligadas con la actitud ciudadana, política y la vocación económica de la región a fin de disminuir riesgos y fortalecer oportunidades de producción y mercadeo regional.

Buscar el compromiso irrestricto de la comunidad política y técnica, no del municipio, sino de la región, para llevar a cabo alianzas comerciales y de prestación de servicios. Los movimientos mundiales tienden hacia la regionalización y la globalización de la economía, de tal forma que persistir en el aislamiento y en el auto abastecimiento es ir en contra de las corrientes mundiales de organización productiva y económica.

Determinar ante todo, las actividades económicas presentes en la región y se generaran circuitos de intercambio y áreas específicas de producción y procesamiento, creando por lo tanto espacios especializados en la región, denominados sistemas productivos. Quien produce, quien procesa, dónde se vende y cómo se distribuye la utilidad con visión social, éste debe ser el objeto del desarrollo regional territorial. El objetivo de analizar este punto es ubicar cómo se comporta la dinámica económica de la región y cuáles serían sus oportunidades estratégicas para hacer un uso óptimo de las condiciones actuales del territorio. Los temas de análisis serán:



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

- Principales productos de los municipios circunvecinos.
- Principales productos del municipio de Ramiriquí.
- Participación en el mercado de los productos municipales.
- Canales de distribución.
- Principal estructura física para la producción.
- Integración funcional de la región en los mercados nacional e internacionales.

Determinar la capacidad productiva del municipio, es vital analizar previamente esta capacidad. En Ramiriquí el 55% de la población vive de la producción agropecuaria, con graves restricciones para el uso del suelo debido a la pobreza del mismo y a barreras de tipo físico, además de una regular red de drenajes. Así las cosas, como participaría el municipio dentro de una sólida economía regional.

Dentro del análisis económico del municipio, se ha determinado que si bien tiene estas limitaciones, también tiene algunas ventajas a las que con adecuado manejo, se pueden convertir en una herramienta sólida de competitividad. La diversidad de pisos térmicos que propician igualmente la diversidad de cultivos, entre frutas, hortalizas; una actividad agroindustrial con tendencias a incrementarse, que generan valor agregado al proceso productivo y una nueva tendencia dentro de la producción agrícola.

El control de la producción de frutas y verduras por medio de viveros. Estos disminuyen el riesgo y aumentan la productividad, aunque la inversión inicial es alta, deben diseñarse sistemas de agrupación campesina para bajar costos. La especialización de la producción ganadera, tornándolo en ganadería estabulada con doble propósito y la actividad silvícola serían otros renglones de buen rendimiento económico dentro de la región.

Existen algunos elementos ejes para fortalecer el sistema económico municipal enfocados a la optimización del sistema de producción agropecuario en algunos frentes:

- Mejorar los sistemas productivos en el territorio municipal.
- Implementar modelos productivos agrícolas y forestales sostenibles.
- Generar sistemas y canales de mercadeo eficientes.
- Implementar Sistemas de Información Agropecuaria Regional.
- Fortalecer el sector minero especialmente las rocas para agregados de construcción.
- Incluir el turismo como servicio a ofrecer e implementar.

### **Estrategias a nivel de prestación de servicios:**

Ramiriquí está localizado en un punto estratégico, sobre la vía al llano, muy cerca al municipio de Jenesano y su infraestructura de servicios especialmente, está en buenas condiciones. Estas particularidades hacen que el municipio pueda convertirse en prestador de servicios educativos y de capacitación, especialmente, aprovechando la infraestructura que posee actualmente y una demanda potencial no solo del municipio, sino de los municipios vecinos, del Valle de Tenza, Garagoa y de otros municipios de Boyacá como Miraflores y Tunja, entre otros.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

Para este propósito, se deben realizar alianzas estratégicas con instituciones prestadoras de servicios de educación, universidades públicas y privadas del nivel regional y nacional, que estén dispuestas a tener sede en Ramiriquí. Una muestra es la buena demanda que actualmente tiene los servicios de educación a distancia que se prestan en el municipio.

Se puede llegar a ser realidad este propósito ser ciudad prestadora de servicios sociales especialmente educación - Aprovisionando de la infraestructura necesaria para tal fin.

- Gestionando con entidades educativas nacionales y regionales la instalación de nuevas sedes en el municipio.
- Vender la imagen del municipio, como un municipio de tipo cultural y turístico, con orientación hacia otro tipo de servicios educativos alternativos como artes y oficios.
- Realizar convenios inter administrativos con el Ministerio de la Cultura y Medio Ambiente para el beneficio del municipio en general.

### CAPITULO II DE LA ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL

**ARTICULO: 6. TERRITORIO MUNICIPAL.** El Municipio de Ramiriquí se encuentra localizado en la parte central de la república de Colombia, al Sur del Departamento de Boyacá, sobre la cordillera oriental. Tiene una superficie de 121.2 Kilómetros cuadrados, cifra que equivale a un 6% del total de la extensión del Departamento. Ramiriquí se encuentra localizado al sureste de la ciudad de Tunja, aproximadamente a 5°24' de latitud norte y 73°20' de longitud con respecto al meridiano de Greenwich. A una distancia de 27 Km. de Tunja, capital del departamento, desde donde se llega pasando por los municipios de Soracá y Boyacá; dicha carretera continua hacia Miraflores y la provincia de Lengupá. Desde Bogotá se llega tomando la vía que se dirige hacia Tunja y en el sitio Tierra Negra se desvía hacia el oriente cruzando por Jenesano. (Ver Mapa N° 1, Localización general)

Ramiriquí, por tener una posición geográfica estratégica, y por ser un municipio con alguna infraestructura desarrollada, mantiene a través de sus actividades comerciales, unas relaciones socioeconómicas con sus municipios vecinos, quienes contribuyen a abastecer la despensa de productos agrícolas y pecuarios para los departamentos de Cundinamarca, Casanare y Santander entre otros. Se destaca por ser la capital de la provincia de Marquez, es miembro de la Asociación de Municipios de Marquez y de la Federación Nacional de municipios. Igualmente fortalece su entorno los servicios Institucionales que se prestan en este municipio.

Ramiriquí limita al Sur con Chinavita y Zetaquirá por el Norte con Soracá y Boyacá, al Oriente con Zetaquirá, Rondón y Ciéneaga y por el Occidente con Jenesano y Tibaná, ( ver mapa N° 2, Base topográfica)

Tiene definida su división política territorial con sus vecinos mediante actas de deslinde, las cuales se transcriben a continuación, aclarando que con el municipio de Chinavita no se encontró acta, sino copia de un proyecto de ordenanza:



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

### ACTAS DE DESLINDE

#### ENTRE RAMIRIQUI Y CIENEGA

En el Municipio de Ciénega a los veintinueve días del mes de Septiembre 1.971, convocados por VICTOR ALFONSO VILLALOBOS MELO C.C N° 2'923.059 de Bogotá, Ingeniero Geógrafo y jefe de la comisión de Deslindes por Resolución N° 842 de Junio 28/71, emanada del Director del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", se reunieron los señores: LAUREANO GOMEZ C.C N° 1'020.729 de Ciénega Alcalde de Ciénega, FELIPE SANTIAGO CEPEDA GONZALEZ C.C. N° 1'020.021 de Ciénega, personero de Ciénega, JESUS ALBERO BERMUDEZ MARQUEZ C.C. 4'035.714 de Tunja, Alcalde de Ramiriquí, CARLOS ALFONSO DAZA CUERVO C.C. 6'748.042 de Tunja, Personero de Ramiriquí, quienes como representantes legales de los Municipios antes mencionados en virtud del Artículo 2° de la ley 62 de 1.939, declaran y dejan en constancia lo siguiente: PRIMERO: Que no existe ley, Decreto, ordenanza u otro documento legal que defina el límite entre Ciénega y Ramiriquí.- SEGUNDO: Que existe un límite tradicional aceptado por ambos Municipios desde tiempo inmemorial, pero no cumple en su totalidad los requisitos del Artículo 12 del Decreto 803 de 1.940, reglamentario de la ley 62 de 1.939 sobre el deslinde de los Municipios.- TERCERO: Que por negarse las autoridades respectivas a una variación del límite tradicional se expone a continuación la opinión de la línea limítrofe: "Partiendo del Alto de Peña Negra, donde termina la cuchilla de Bijagual, lugar de concurso de los Municipios de Ciénega, Rondón y Ramiriquí se sigue en dirección Noroeste (N.O) por el divorcio de aguas de la cuchilla que sigue paralela a la carretera del progreso, hasta llegar a la loma de los Pinos, siguiendo por el filo de esta loma en el mismo sentido hasta bajar a encontrar el predio de Marco Tulio Ruiz Najar el cual lo divide, para seguir deslindando los predios de Eva Monroy con el de este mismo señor, se continúa por el lindero o cerca de piedra y luego por un camino abandonado que sirve de lindero a los predios de Tomás Parra, Pacho Solano, Virgilio Caro, pertenecientes al municipio de Ciénega, de los predios de los señores Parra que también tienen predios en el Municipio de Ramiriquí, hasta llegar a la loma del Alto de la Cruz, para descender por un vallado a media falda del cerro de Monserrante, que sirve de lindero a los predios de Manuel Torres, Juvenal Torres, Manuel Antonio Sanabria Ramos, pertenecientes al Municipio de Ramiriquí, de los predios de Rita Silva, Pedro Pulido, pertenecientes al Municipio de Ciénega hasta llegar a la carretera en el Kilómetro 7, para seguir por el camino de los linderos hasta encontrar la carretera de Ciénega a Ramiriquí, atravesando esta y siguiendo por la caja o borde del barranco de la loma de Jaravita hasta encontrar la Quebrada de las Delicias por esta quebrada aguas abajo hasta su desembocadura en el Río Viracachá, por este aguas abajo hasta encontrar el camino de Peña de Potreros, para continuar por éste en dirección Noreste (N:E), que sigue por el filo de esta peña, pasando por Alto Grande hasta llegar al Kilómetro 15 (Quince), lugar de concurso de los Municipios de Viracachá, Ciénega, Ramiriquí y Tunja. CUARTO: Que En unión del jefe de la Comisión de Deslindes, se ha recorrido el terreno y se han identificado los principales puntos o detalles del terreno que servirán para la determinación exacta del límite.- QUINTO: Que este límite tal como ha sido descrito, es el que reconocen las autoridades Municipales de ambos municipios.- SEXTO: Que la línea limítrofe tal como ha sido descrita se encuentra dibujada o señalada en las cartas topográficas del instituto geográfico.- En constancia de lo actuado se firma por los que intervinieron en cinco ejemplares útiles.-  
Para mayor claridad se anexa copia de las actas de deslinde respectivas.

FUENTE: Actas de Deslinde. IGAC 1970 y Proyecto de Ordenanza Asamblea de Boyacá 1990.

#### ENTRE RAMIRIQUI Y JENESANO

En el Municipio de Ramiriquí a los diez días del mes de Julio de mil novecientos ochenta y nueve, convocados por JUAN MANUEL HIGUERA B. Con cédula N°19'276.452 de Bogotá, ingeniero catastral comisionado por resolución 1611 de junio 27 de 1.989 del Señor director del Instituto Geográfico Agustín Codazzi se reunieron los señores MANUEL GOMEZ AVILA C.C N° 6'753.104 de Tunja Alcalde del Municipio de Ramiriquí; JUAN ERNESTO GOMEZ VARGAS C.C N° 6'756.650 de Tunja, personero de Ramiriquí; ALVARO MORENO GAONA C.C N° 4'369.324 de Armenia Alcalde del Municipio de Jenesano; JORGE LOPEZ JIMENEZ C.C N° 4'137.222 Personero de Jenesano y SAUL PARRA ARIAS C.C N° 4'221.785 de Ramiriquí, Inspector Departamental de Policía de Ramiriquí, quienes como representantes legales de los Municipios en cuestión y en virtud del artículo segundo de la ley 62 de 1.939, declaran y dejan constancia de lo siguiente. PRIMERO Que no existe ninguna ley, ordenanza, decreto y que de acuerdo con el acta del día 25 del mes de septiembre de 1.970 se modifica ésta de acuerdo con el límite fiscal actual. SEGUNDO Que la actual línea divisoria es perfectamente definida y reconocida por ambos municipios. TERCERO Que el límite descrito en este documento está completamente de acuerdo tanto en la designación como en la identificación sobre el terreno de los puntos importantes que lo fijan. CUARTO Que la descripción de la línea limítrofe es la siguiente: "Partiendo en el río Boyacá frente a la cuchilla El Volador, lugar de concurso de los Municipios de Ramiriquí, Jenesano y Boyacá, se sigue por el río Boyacá aguas abajo el cual mas adelante toma el nombre de río Jenesano, se continúa por éste hasta donde la desemboca la quebrada denominada la Unica; por ésta se sigue aguas arriba hasta el predio de la Señora María Barbarita de Mendoza (00-02-001-150) correspondiente al Municipio de Jenesano y el del Señor Ignacio Suarez el cual tiene parte de su predio en Ramiriquí y en Jenesano. El Límite sigue por ente la propiedad del Señor Waldo Suarez Mendoza el cual también tiene parte en Jenesano (00-02-001-151) y parte en Ramiriquí. El límite continua determinado por los predios del lado de Jenesano de la Señora María Custodia Suarez vda. De Mendoza (00-02-001-152), el de la Señora Gregoria Mendoza de Suarez (00-02-001-153), y el de la Señora Evangelina Caro



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

### ENTRE RAMIRIQUI Y JENESANO

Jimenez (00-02-001-157), Del lado de Ramiriquí se encuentra los predios de Isidoro Rojas y de Angel Neira Suarez (00-00-022-217) Luego se sigue por entre el predio de la Señora María Reina Romero de Pulido quien también tiene parte en Jenesano y parte en Ramiriquí (00-01-021-333). La línea continua definida en el municipio de Jenesano por los predios de Florentino Moreno (00-02-001-581), el de Juan de Jesús Parra (00-02-001-180) y el de Florinda Millan de Moreno (00-02-001-582). Separados por un vallado del lado de Ramiriquí se encuentra el predio de la sucesión de Ignacio Suarez y otro predio del Señor Florentino Moreno (00-01-021-343) éste último limitando con el predio del Señor Pablo Ortiz (00-02-001-580) del Municipio de Jenesano. De allí en adelante la línea está definida por las características de la vegetación donde los potreros de pastos se encuentran del lado de Ramiriquí y la vegetación de rastrojos y de monte corresponde a Jenesano. Los predios de esta parte de Jenesano corresponden a la sucesión de Salvador Rincón (00-02-001-570) y a Juval Melo (00-00-022-218) en Ramiriquí. Se continua entre los predios de la sucesión de Jorge Diaz y de Agripina Acevedo (00-02-001-547) en Jenesano y el de José Concepción López en el Municipio de Ramiriquí. Por último se llega hasta donde el predio de la Señora Nieves Acevedo (00-02-001-549) en Jenesano y el predio de José Concepción López de Ramiriquí se encuentran con la quebrada Suta lugar de concurso de los Municipios de Ramiriquí, Jenesano y Tibana. QUINTO Que el límite tal como ha sido descrito en la presente acta es el que queda señalado en las cartas del Instituto Geográfico. SEXTO Que éste límite es el que se reconoce ahora y se reconocerá en el futuro para todos los efectos legales. En constancia de lo actuado se firma por quienes intervinieron en la presente diligencia en cinco ejemplares útiles.

### ENTRE RAMIRIQUI Y ZETAQUIRA

En el Municipio de Ramiriquí a los dos días del mes de Junio de 1.971, convocados por VICTOR ALFONSO VILLALOBOS MELO C.C N° 2'923.059 de Bogotá, Ingeniero Geógrafo y Jefe de la comisión de deslindes por resolución N° 34 de Enero 12 de 1.971, emanada del Señor Director del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" para realizar éste deslinde; se reunieron los Señores: JESUS ALBERTO BERMUDEZ MARQUEZ C.C N° 4'035.714 de Tunja, Alcalde de Ramiriquí, MANUEL CORTES C.C N° 27'770 de Bogotá, Alcalde de Zetaquirá, AQUILINO LÓPEZ R. C.C N° 107.193 de Bogotá, Personero de Zetaquirá ; quienes como representantes legales de los Municipios mencionados, en virtud del Art. 2 de la ley 62 de 1.939, declaran y dejan en constancia lo siguiente: PRIMERO: Que no existe Ordenanza, Decreto, ley u otro documento legal que fije el límites entre éstos dos Municipios.- SEGUNDO: Que existe una línea perfectamente definida y aceptada por ambas partes desde tiempo atrás.- TERCERO: Que la descripción de la línea es la siguiente: "Partiendo de la cumbre de la cuchilla- Mesetas, lugar de concurso de los Municipios de Rondón, Zetaquirá y Ramiriquí, se sigue por todo el divorcio de aguas de la cuchilla Mesetas y el Encenillo que toman dirección general Sureste (S:E) hasta donde encuentra a la Quebrada calle Real o de Tinaja (coordenadas planas X: 1.070.300 mts. Y: 1.091.720 mts. ) , se cruza ésta Quebrada para continuar por todo el filo de la cuchilla de Peña Pategallo en dirección Suroeste (S.O) hasta donde nace la Quebrada la Miel, lugar de concurso de los Municipios de Ramiriquí, Zetaquirá y Chinavita.-" CUARTO: Que en unión de los comisionados se ha identificado la línea en cuestión.- QUINTO: Que éste límite se ha señalado o dibujado en las cartas topográficas del Insgeográfico.- SEXTO: Que dicho límite tal como ha sido descrito, es el que se reconoce ahora y se reconocerá en el futuro como el verdadero para todos los efectos legales consiguientes.- En constancia de lo actuado se firma por los que intervinieron en cinco (5) ejemplares útiles.-

FUENTE: Actas de Deslinde. IGAC 1970 y Proyecto de Ordenanza Asamblea de Boyacá 1990.

### ENTRE RAMIRIQUI Y TIBANA

En el Municipio de Tibaná a los cinco días del mes de Julio de mil novecientos ochenta y nueve, convocados por JUAN MANUEL HIGUERA con cédula número 19'276.452 de Bogotá, Ingeniero catastral comisionado por resolución 1611 de Junio 27 de 1989 del Señor Director del Instituto GEOGRÁFICO Agustín Codazzi se reunieron los Señores: MANUEL GOMEZ AVILA con cédula N° 6'753.104 T/j Alcalde del Municipio de Ramiriquí JUAN ERNESTO GOMEZ VARGAS con cédula N° 6'756.650 de Tunja , personero de Ramiriquí RAFAEL TORRES ZERDA con cédula 2'851.200 de Bogotá, Alcalde de Tibaná ; ARTURO PATIÑO MUÑOZ con cédula N° 7'245.750 de Puerto Boyacá personero de Tibaná y SAUL PARRA ARIAS con cédula 4'221.785 Ramiriquí Inspector de policía , quienes como representantes legales de los Municipios en cuestión y en virtud del artículo segundo de la ley 62 de 1.939, declaran y dejan constancia de lo siguiente: PRIMERO: Que no existe ninguna ley, decreto y con base en el límite fiscal se modifica el acta de deslinde del 2 de octubre de 1.970. SEGUNDO: Que la actual línea divisoria es perfectamente definida y reconocida por ambos Municipios. TERCERO: Que el límite descrito en este documento está completamente de acuerdo tanto en la designación como en la identificación sobre el terreno de los puntos importantes que lo fijan.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

### ENTRE RAMIRIQUI Y TIBANA

CUARTO: Que la descripción de la línea limítrofe es la siguiente: "Partiendo de la Quebrada Suta donde se diferencia la parte enmotada con los potreros de pastos donde se encuentran los predios de JOSE CONCEPCIÓN LOPEZ del lado de los Municipios de Tibaná y Ramiriquí y de los herederos de Hermelindo Acevedo del lado de Jenesano, sitio de concurso de los Municipios de Tibaná, Ramiriquí y Jenesano. Por dicha quebrada aguas arriba hasta donde se encuentran los predios de PABLO ACEVEDO (0-0-016-209) del lado de Tibaná y VERSELIO DIAZ en el Municipio de Ramiriquí. Se continua por entre estos predios en dirección general sur-oeste y luego pasa por entre los de propiedad de MARIA ESTHER MALDONADO (0-0-016-209) del lado de Tibaná y de FERMIN DAZA del lado de Ramiriquí. Luego del lado de Tibaná se encuentra el predio de CRISTOBAL MALDONADO (0-0-016-210) y en Ramiriquí el de ARTURO PATIÑO (0-0-022-199) hasta la cima del cerro EL Guache, luego por un vallado al medio entre los predios de LUIS REYES (0-0-016-429) en Tibaná y el mismo ARTURO PATIÑO en dirección general sur-este y siguiendo por un camino antiguo que separa los mismos predios. El límite continua por entre los predios de JOOQUIN PULIDO y ALVARO MORENO GAONA en Tibaná y el mismo ARTURO PATIÑO en Ramiriquí el cual va hasta la Quebrada la Colorada. Luego por entre los predios siguientes; de los herederos de FLORINDO LOPEZ en Tibaná y MARTIN SANABRIA en Ramiriquí por cerca al medio y del mismo lado SEGUNDO CARO (0-0-022-158). Se continua con los predios de Fortunato Pulido (0-0-022-158) En Ramiriquí, y del lado de Tibaná JORGE ANÍBAL ALFONSO (0-0-016-212) hasta encontrar la Quebrada Tasajeras y por esta agua abajo hasta su desembocadura en el río Fusavita y por éste aguas abajo hasta la cuchilla de los monos de un lado y la cuchilla de las flores del otro lado. Por ésta última en dirección general Sur-Oeste hasta donde cae en la quebrada la Hundida, sitio de concurso de los Municipios de Tibaná, Ramiriquí y Chinavita. QUINTO Que el límite tal como ha sido descrito en el acta es el que QUEDA señalado en las cartas del Instituto Geográfico. SEXTO: Que este límite es el que se reconoce ahora y se reconocerá en el futuro para todos los efectos legales. En constancia se firma por quienes intervinieron en la presente diligencia en cinco ejemplares útiles.

FUENTE: Actas de Deslinde. IGAC 1970 y Proyecto de Ordenanza Asamblea de Boyacá 1990.

### ENTRE RAMIRIQUI Y RONDON

En el Municipio de Rondón a los dieciocho días del mes de Agosto de 1.971, convocados por VICTOR ALFONSO VILLALOBOS MELO C.C N° 2'923.059 de Bogotá, Ingeniero Geógrafo y jefe de la Comisión de Deslindes por Resolución N° 842 de Junio 28/71, emanada del señor Director del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" ; se reunieron los señores: JESUS MARIA BAUTISTA C.C N° 1.122.305 de Ramiriquí, EFRAIN ARGUELLO CARO C.C N° 1'188.749 de Zetaquirá, respectivamente Alcalde y Personero del Municipio de Rondón, JESUS ALBERTO BERMUDEZ MARQUEZ C.C N° 4'035.714 de Tunja, CARLOS ALFONSO DAZA CUERVO C.C N° 6'748.042 de Tunja, respectivamente Alcalde y Personero del Municipio de Ramiriquí; quienes como representantes legales de los Municipios antes mencionados, en virtud del Art. 2 de la ley 62 de 1.939, declaran y dejan en constancia lo siguiente: PRIMERO: Que existe la ordenanza 27 de 1.964, que aprobó el Decreto N° 122 de 1.920 en la Ordenanza civil, por el cual se creó la parroquia de San Rafael, hoy Rondón y que señala los límites de este Municipio.- SEGUNDO. Que existe una línea limítrofe definida y aceptada des- tiempo atrás.- TERCERO: Que en unión de los comisionados se identificó, los principales puntos de la línea limítrofe.- CUARTO: Que la descripción de la línea es la siguiente: Partiendo de la cumbre de la cuchilla Mesetas lugar de concurso de los territorios de los Municipios de Ramiriquí, Rondón y Zetaquirá, se sigue en dirección Noroeste (N.O) por todo el divorcio de aguas o parte más alta pasando por El alto de Caguata, que en esta zona se denomina de Caguata ésta cuchilla, hasta llegar al cerco de Peña Negra, donde comienza la cuchilla de Bijagual, frente al nacimiento de la Quebrada Unica donde esta recibe el nombre de Guacamayo (coordenadas X: 1.083. 410 mts. Y: 1.087.790 mts.) Lugar de concurso de los Municipios de Ramiriquí, Ciénega y Rondón.- QUINTO: Que éste límite se encuentra dibujado en las cartas topográficas del Insgeográfico.- SEXTO: Que esta línea limítrofe, tal como ha sido descrita, es la que se reconoce y se reconocerá en un futuro, como la verdadera para todos los efectos legales consiguientes.- En constancia de lo actuado se firma por los que intervinieron en cinco ejemplares útiles.-

FUENTE: Actas de Deslinde. IGAC 1970 y Proyecto de Ordenanza Asamblea de Boyacá 1990.

### ENTRE RAMIRIQUI Y BOYACA

En el Municipio de Boyacá (Boyacá) a los veintitres días del mes de Septiembre de mil novecientos setenta, convocados por Luis Ernesto Gualteros Gómez, cc N° 2'891.105 de Bogotá, Ingeniero Geógrafo comisionado por Resolución N° 2.818 de Junio 30 de 1.970, del Señor Director del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" . Se reunieron los Señores; EDUSARDO ANTONIO GOMEZ CALVO, c.c N° 1.008.300 de Boyacá, Alcalde de Boyacá; LAUREANO SARMIENTO VARGAS, c.c N° 4'035.472 de Tunja Personero de Boyacá; JESUS ALBERTO BERMUDEZ MARQUEZ, c.c N° 4'035.714 de Tunja, Alcalde de Ramiriquí ; ALVARO AVILA HERRERA, c.c N° 17'064.722 de Bogotá,-



**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
PROYECTO DE ACUERDO**

**ENTRE RAMIRIQUI Y BOYACA**

Personero de Ramiriquí, quienes como representantes legales de los Municipios en mención y en virtud del Art. 2º de la ley 62 de 1.939, declaran y dejan en constancia de lo siguiente: PRIMERO.- Que no existe ninguna ley, ordenanza, decreto u otro documento legal que fije el límite entre Boyacá y Ramiriquí. SEGUNDO.- Que la actual línea divisoria es perfectamente definida y ha sido reconocida por ambas partes desde tiempo inmemorial. TERCERO.- Que el límite descrito en la presente acta, esta completamente de acuerdo tanto en la designación como en la identificación de los puntos importantes que lo fijan. CUARTO.- Que la descripción de la línea limítrofe es la siguiente: “Partiendo del río Boyacá, frente a la cuchilla denominada El Volador, lugar de concurso de los Municipios de Boyacá, Ramiriquí y Jenesano, se sigue en dirección noreste (N-E) atravesando la carretera El Progreso para continuar por todo el filo de la cuchilla El Volador hasta el Alto de Cruz Blanca coordenadas planas (X= 1.093.800 Y=1.082700), punto de concurso de los Municipios de Ramiriquí, Boyacá y el corregimiento de soracá perteneciente al Municipio de Tunja” QUINTO.- Que el límite tal como se ha descrito en la presente acta es el que queda señalado en las aerofotografías y cartas del Instituto Geográfico. SEXTO.- Que el límite es el que reconoce ahora y se reconocerá en el futuro para todos los efectos legales. En constancia de lo actuado se firma por quienes intervinieron en la presente diligencia en cinco ejemplares útiles.

FUENTE: Actas de Deslinde. IGAC 1970 y Proyecto de Ordenanza Asamblea de Boyacá 1990.

**ENTRE RAMIRIQUI Y CHINAVITA.**

Partiendo del alto de la laja, lugar de concurso de los Municipios de Ramiriquí, Chinavita y Tibaná, se sigue en dirección sureste (SE) hasta encontrar El nacimiento de la quebrada la Hundida, por esta aguas abajo, hasta encontrar su desembocadura en El río Fusavita, por este aguas abajo hasta donde le desemboca la quebrada la miel, por esta aguas arriba hasta su nacimiento en la Peña Pategallo, lugar de concurso de los Municipios de Chinavita, Zetaquirá, Miraflores y Garagoa.

FUENTE: Actas de Deslinde. IGAC 1970 y Proyecto de Ordenanza Asamblea de Boyacá 1990.

**CAPITULO III  
DE LA DIVISION, CLASIFICACION Y USO  
DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

**ARTICULO: 7. DIVISIÓN TERRITORIAL.** Determínese como División Territorial del municipio de Ramiriquí, lo concerniente al Casco Urbano (Perímetro Urbano mapa No. 4) y la Zona Rural compuesta por veinticuatro (24) veredas (mapa No. 3, División Política Administrativa) de acuerdo a: la extensión contenida en el siguiente cuadro:

**ARTICULO: 8. SUELO URBANO.** DEFINICIÓN: El suelo urbano es la porción de territorio municipal destinado al desarrollo de vivienda agrupacional, dotada de servicios básicos, sociales y de infraestructura de servicios viales, suficientes para el desarrollo de las actividades cotidianas del conjunto de personas que la habitan. Por consiguiente adóptese como Perímetro Urbano del municipio de Ramiriquí, el establecido en el Mapa No. 43, Propuesta de Uso del Suelo Urbano, determinado por las coordenadas planas descritas en la leyenda del mencionado mapay representadas en el siguiente cuadro:

PERIMETRO URBANO PROPUESTO			
UBICACIÓN	N	E	DETALLE
PUNTO 1	1´088458.94	1´081354.82	Se fija en la intersección de la carrera 8, camino a Jenesano, con la calle primera, coordenadas.
PUNTO 2	1´088440.33	1082013,91	Del punto anterior, en dirección Oeste Este aguas arriba por una quebrada en la intersección de las coordenadas



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

PUNTO 3	1'088588.45	1'082077.83	Del punto anterior en dirección Sur Norte, por la carrera 5a. Hasta la intersección de las coordenadas.
PUNTO 4	1'088445.18	1'082171.99	Del punto anterior, en dirección Norte Sur, hasta la intersección de las coordenadas.
PUNTO 5	1'088485.53	1'082232.43	Del punto anterior, en dirección Sur Norte hasta la intersección de las coordenadas.
PUNTO 6	1'088459.01	1'082251.93	Del punto anterior, en dirección Sur Norte, hasta la intersección de las coordenadas.
PUNTO 7	1'088523.74	1'082309.16	Del punto anterior, en dirección Sur Norte, hasta la intersección de las coordenadas.
PUNTO 8	1'088583.51	1'082271.90	Del punto anterior, en dirección Nor-Este hasta la intersección de la vía a vereda Cai- cedos girando 90° en dirección Sur-Este a encontrar el punto 9 por esta.
PUNTO 9	1'088406.58	1'082413.58	Este punto estará ajustándose a las coordenadas por donde pasa el diseño de la vía perimetral y se sigue en dirección Nor Este por esta hasta encontrar el punto 10.
PUNTO 10	1'088890.92	1'083027.01	Del punto anterior, en dirección Oeste Este, la calle 9a. Hasta la intersección de las coordenadas.
PUNTO 11	1'089432.45	1'082974.62	Del punto anterior, en dirección Oeste Este, por la calle 9a. Hasta encontrar la salida a Ciénega carrera 2a. Hasta la intersección de las coordenadas.
PUNTO 12	1'089473.56	1'082974.62	Del punto anterior, en dirección Oeste, por la calle, hasta la intersección de las coordenadas.
PUNTO 13	1'089577.73	1'082874.31	Del punto anterior, en dirección Sur Norte, por la carrera 3a. Hasta encontrar la intersección de las coordenadas.
PUNTO 14	1'089668.40	1'082666.74	Del punto anterior, en dirección Este Oeste por la calle 15 hasta encontrar las coordenadas.
PUNTO 15	1'089645.83	1'082639.51	Del punto anterior, en dirección Norte Sur, hasta la intersección de las coordenadas.
PUNTO 16	1'089612.39	1'082618.11	Del punto anterior, en dirección Oeste Este, hasta la intersección de las coordenadas.
PUNTO 17	1'089605.96	1'082630.82	Del punto anterior, en dirección Norte Sur hasta la intersección de las coordenadas.
PUNTO 18	1'089589.30	1'082619.73	Del punto anterior, en dirección Nor Oeste Este, hasta la intersección de las coordenadas.
PUNTO 19	1'089625.28	1'082574.15	Del punto anterior, en dirección Nor Oeste hasta la vía a Puente Camacho.
PUNTO 20	1'089671.20	1'082539.25	Del punto anterior, en dirección Nor-Este hasta la intersección de la vía y el perímetro actual.
PUNTO 21	1'089860.20	1'082431.32	Del punto anterior, en dirección Norte siguiendo la vía a Puente Camacho a una distancia del punto 19 de 325.21
UBICACIÓN	N	E	DETALLE
PUNTO 22	1'089667.61	1'082423.80	Siguiendo la curva de nivel 2200
PUNTO 23	1'089554.47	1'082431.53	Continua por la curva 2200.
PUNTO 24	1'089544.50	1'082384.56	Continua por la curva 2200
PUNTO 25	1'089553.59	1'082243.63	Continua por la curva 2200
PUNTO 26	1'089518.92	1'082238.88	Continua por la curva 2200
PUNTO 27	1'089523.36	1'082208.24	Continua por la curva 2200
PUNTO 28	1'089453.93	1'082140.12	Continua por la curva 2200, encontrándose con un camino el cual intersecta en el carretable a potreros.
PUNTO 29	1'089419.48	1'082085.06	Converge con la vía a potreros en dirección Sur hasta encontrar el punto 30
PUNTO 30	1'089419.43	1'082068.08	Del punto anterior, en dirección Este Oeste, hasta la intersección de las coordenadas.



**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
PROYECTO DE ACUERDO**

PUNTO 31	1'089300.44	1'081983.58	Del punto anterior, en dirección Norte Sur, hasta la intersección de las coordenadas.
PUNTO 32	1'089256.65	1'081967.56	Del punto anterior, en dirección Oeste Este, hasta la intersección de las coordenadas.
PUNTO 33	1'088817.23	1'081.572.77	Del punto anterior, en dirección Norte Sur, por la carrera 9a. Hasta la intersección de las coordenadas.
PUNTO 34	1'088801.35	1'081613.97	Del punto anterior, en dirección Oeste Este, por la calle 2a. Hasta la intersección de las coordenadas Sur por la carrera 8a. Hasta encontrar el punto anterior en dirección Norte el punto número 1 y encierra.

**División Política.**

El Municipio de Ramiriquí, no tiene definida su división política administrativa interna mediante acto Administrativo; por tradición cultural o por la dinámica misma, existen límites territoriales que definen sus 24 veredas así:

**DIVISION RURAL DELIMITACION DEL PERIMETRO URBANO PROPUESTO.**

VEREDA	SECTOR	Nº PREDIOS	AREA
COMUN		325	6,242
CAICEDOS	PARAÍSO	1061	8,420
	BAJO		
CHUSCAL		222	12,031
ESCOBAL		1,106	17,669
FARQUENTA		243	2,782
FARAVITA		364	1,677
FERNANDEZ		269	1,843
FRAGUA		124	1,002
GACHACAVITA		52	0,445
GUACAMAYAS		508	6,150
GUAYABAL	CENTRO	609	32,941
	MENDOZAS		
	SOLERES		
	VARGAS		
HERVIDEROS		216	1,398
NAGUATA		582	3,556
PABELLON		134	1,734
PANTANO LARGO		237	2,131
PEÑAS		312	1,656
POTREROS		179	1,380
ORTIGAL		311	7,328
RESGUARDO	ALTO	223	0,679
RESGUARDO	BAJO	201	1,226
ROMASAL		226	1,848
ROSAL		136	1,921
SANTUARIO		351	2,747
SANTA ANA		180	2,944
ZONA URBANA		1,520	1,096
TOTAL		9.159	121, 846

FUENTE: Catastro Municipal (Bases IGAC)

En el mapa número 3, división política se pueden apreciar las veredas, al igual que los sectores que se han venido conformando a través de los años, ya sea por lo retirado del casco urbano por vínculos laborales o familiares. A través del estudio se pudo constatar que el número de predios reportados por el sistema Catastral del Municipio (registros 1 y



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

2) con las Bases del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, es muy inferior al establecido por el mapa predial, en razón a que existe un gran número de propietarios que no han legalizado las propiedades ante El IGAC, y registro de instrumentos públicos por lo cual se requiere un actualización de la conformación Catastral del Municipio (ver mapa N° 25 predial rural); de igual manera el municipio cuenta con:

### Corregimientos e inspecciones.

Tradicionalmente, se ha hablado de los corregimientos de San Antonio y Guayabal, pero esto obedece a que allí funcionaban inspecciones de policía del orden departamental, pero en realidad, para El caso de San Antonio, solo se trata de un grupo de viviendas (12) o caserío que tubo algún prestigio como lugar de descanso o puerto intermedio para los arrieros que transportaban sus productos a lomo de mula desde Miraflores y Zetaquirá hacia Bogotá y viceversa. Las inspecciones de policía creadas por El departamento por factores políticos, fueron ubicadas en las veredas Guayabal en El caserío Fátima, San Antonio y en la Vereda Escobal sector la Escuela, pero por falta de recursos El Departamento acabó con ellas, sin embargo El Municipio mediante acuerdo del concejo mantuvo las inspecciones de las veredas Guayabal y Escobal que actualmente no operan por falta de recursos, pero que siguen manteniendo su relevancia política, ya que allí siempre han existido mesas de votación.

**ARTICULO: 9. CLASIFICACIÓN Y USO DEL SUELO URBANO.** Determinése para el municipio de Ramiriquí, la siguiente clasificación y uso del suelo urbano, teniendo en cuenta la codificación de usos establecida en el Mapa No. 42, Propuesta de Uso del Suelo Urbano:

### CLASIFICACIÓN Y USO DEL SUELO URBANO

SIMB.	ZONAS	USO DEL SUELO			
		Princip.	Complm	Restrिंग.	Prohibid
DCP	En desarrollo Urbanístico: Abarca la parte central de la zona urbana del municipio, con alto índice de construcción hacia el borde externo de las manzanas pero con una amplia área neta de lote. Consolidación urbanística a corto plazo	16,17,	1,2,11, 3,4	12,13,19	5,6,7,8, 9,10,14, 15,18,2 0



**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
PROYECTO DE ACUERDO**

SIMB.	ZONAS	USO DEL SUELO			
		Princip.	Complm	Restrिंग.	Prohibid
DMP	Zona de expansión a mediano y largo plazo: Comprende la parte que se incluye dentro del perímetro urbano adoptado por el presente Acuerdo en la donde el municipio puede extender cualquiera de las actividades propuestas de acuerdo a la demanda de las mismas, una vez consolidadas las manzanas que no lo están actualmente y se consideran aptas para este fin.	16,17	1,2,11,3,4	12,13,19	5,6,7,8,9,10,14,15,18,20
IN	Zonas Institucionales	3,11,19,20	3,2,16,20	20,7,12	8,9,10
DLP	Zona de recreación: Comprende las áreas de la zona urbana donde en la actualidad se desarrollan actividades de tipo recreativo y donde existen posibilidades de desarrollarlas hacia el futuro.	12,13	1,2,3,4	11	5,6,7,8,9,10,14,15,16,17,18,19,20
ZPA	Zona de protección y recuperación. Comprende las zonas del municipio donde existe un importante cauce que puede recuperarse para prestación de servicios turísticos (Rio Fusavita, Guayas quitándoles las aguas negras y solucionando problemas de filtración de aguas residuales.	1,2,3,4		12,13	5,6,7,8,9,10,11,14,15,16,17,18,19,20

FUENTE: PBOT Ramiriquí 2000.

**PARAGRAFO:** La información contenida en la tabla anterior, corresponde a los Códigos que se describen a continuación:

1- Protección.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

- 2- Conservación.
- 3- Patrimonio cultural.
- 4- Revegetación - Rehabilitación o Recuperación.
- 5- Agricultura tradicional y/o complementada con tecnología apropiada.-
- 6- Agricultura semimecanizada.
- 7- Pastoreo extensivo.
- 8- Pastoreo semi-intensivo.
- 9- Minería.
- 10- Industria.
- 11- Servicios.
- 12- Recreación.
- 13- Turismo.
- 14- Residencial campestre individual.
- 15- Residencial campestre agrupacional.
- 16- Residencial urbana individual.
- 17- Residencial urbano de agrupación.
- 18- Agroindustria.
- 19- Comercio.
- 20- Otros.

**ARTICULO: 10 SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.** Definición: es la porción de suelo municipal que se anexa y provee al suelo urbano, para ensanchar y articular el desarrollo de la actividad urbana. y dotación de zonas de amortiguación ambiental El municipio de Ramiriquí tiene previstas áreas de Expansión Urbana, las que espacializan el en mapa No. 43, Propuesta de Uso del Suelo Urbano. En estas zonas no se podrá adelantar programas de vivienda y desarrollo urbanístico hasta tanto no se densifique y consolide las manzanas que en la actualidad no están urbanizadas.

**ARTICULO: 11. SUELO RURAL.** Definición: Es el espacio de territorio municipal destinado al desarrollo de actividades agropecuarias o agroindustriales, mineros, forestales, ambientales que provean de insumos a toda la población municipal o regional.

Delimitación: El suelo rural de Ramiriquí, es el área de terreno municipal resultante, luego de haber realizado la clasificación del suelo urbano y de expansión urbana. Representado en el mapa No. 24 Propuesta de Reglamentación del Uso del Suelo, el cual se subdivide a su vez en veinticuatro (24) veredas descritas en el Artículo 6.

**ARTICULO: 12. CATEGORÍAS PARA EL USO DEL TERRITORIO MUNICIPAL:** Determínese para el municipio de Ramiriquí, la siguiente clasificación de usos del suelo:

**USO PRINCIPAL:** Comprende la actividad o actividades aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y de Sostenibilidad de la zona.

**USO COMPLEMENTARÍO:** Comprende las actividades compatibles y complementarias al uso principal que están de acuerdo con la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

**USO RESTRINGIDO:** Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades del uso principal y complementarios. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Debe contar con la viabilidad y control de requisito ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

**USO PROHIBIDO:** Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o compatibilidad con los usos permitidos

**PARÁGRAFO:** En adelante y para el presente acuerdo se utilizarán los números establecidos como códigos para cada uso de reglamentación, los contenidos en el Parágrafo del Artículo 9.

**ARTICULO: 13. CLASIFICACION DEL USO DEL SUELO RURAL.** Adoptase como clasificación y uso del suelo rural el restante de sustraer el perímetro urbano propuesto por el PBOT en el mapa No. 42 Expansión urbana y propuesta rural Propuesta de Zonificación de Uso del Suelo y contenido en el siguiente cuadro:

### CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

	ZONAS	USOS DEL SUELO			
		Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
As	Zona de Seguridad económica y alimentaria, desarrollo agropecuario con técnicas de manejo sostenible, Teniendo como principio básico, la no utilización de los márgenes de protección de los cauces de las quebradas, y el desarrollo de técnicas que no degraden el suelo; mediante la tendencia al desarrollo de cultivos permanentes y el mejoramiento de los suelos. Comprende la zona Nororiental del municipio, en las partes bajas, de suaves pendientes y donde el suelo ha acumulado nutrientes y condiciones de profundidad efectiva para la producción agrícola.	5	1,2,3,4, 13,14, 15,18 6,8,	9,10,12	7,11, 16,17,19, 20
Aa	Zona de conservación de bosques, manejo hídrico y agricultura mínima: Actividad restringida a pequeñas áreas, conservando las franjas de protección de las quebradas y las zonas de inclusión de bosque nativo. Esta actividad debe complementarse con el manejo de praderas, banco forrajes de corte, especies forrajeras y la introducción de especies menores en confinamiento. Se debe manejar la rotación de praderas y el estabulado en pequeño número de animales. Esta actividad está limitada a la parte central del municipio, en las áreas actuales de pastos y misceláneos.	1,2,4	,3,5,6,13,14, 15,18	9,10,12	7,11, 16,17,19, 20



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

	ZONAS	USOS DEL SUELO			
		Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
Ee	Zona de protección y conservación. Zona de gran importancia ambiental, ecosistema estratégico de carácter regional, generador de gran caudal de agua y biota irreplicable. Pequeñas zonas donde existe bosque nativo en retroceso que vale la pena conservar en su estado actual.	1, 2	3,4	13	5,6,7,8,9, 10,11,12 14,15,16, 17,18,19, 20
Na	Zona de restauración ecológica y rehabilitación Ambiental, recuperación: Zonas degradadas por variados efectos espacialmente por fenómenos de deforestación, de deslizamiento reptación, erosión laminar. Algunos de ellos son deslizamientos mayores activos y mixtos. La recuperación de estas zonas debe hacerse con estabilización de terrenos y el desarrollo de actividades productivas de menor impacto sobre la estabilidad del mismo.	3,4	1,2,	8,5,12,13	6,7,9,10,1 1,14,15,1 6, 17,18,19, 20
Zp	Zona de Relictos boscosos: Zona aledaña al corrientes de agua especialmente la ronda de las corrientes de agua y cuerpos de agua, zonas de protección ambiental de páramos Bijagual, Loma Azul y Mamapacha.	10, 18	5,8,11,12,13,19	1,2,3,4,5	6,7,9,14,1 5,16,17,.
DC	En desarrollo Urbanístico: Abarca la parte central de la zona urbana del municipio, con alto índice de construcción.	16,17,3,4	1,2,11,	12,13,19	5,6,7,8,9, 10,14,15, 18,20
Ar, Am, Ai	Áreas expuestas a riesgos y pérdida de suelo; zona de manejo especial - potenciales de seguridad económica y extracción minera (recepto y posibles fosfatos en Naguata)	9	4	11	2, 9,20

Fuente: PBOT Ramiriquí 2000.

### CAPITULO IV DELIMITACION AREAS DE RESERVA

**ARTICULO: 14 AREAS DE REGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL.** Definición: Son aquellas zonas que se encuentran controladas por un régimen especial, de uso, manejo y protección ambiental ya sea por su naturaleza jurídica, la riqueza en biodiversidad, su aporte en la producción de agua espacios públicos de orden natural o por la sostenibilidad de la riqueza biológica y faunística. como es la parte alta del municipio: Páramo de Bijagual, Loma Azul, Micro cuencas y Áreas de nacimiento de las quebradas que abastecen los acueductos veredales y urbano.

Acójase para el municipio de Ramiriquí, la zona de manejo especial zonificada en el Mapa No. 15 Uso Actual y Cobertura y la contenida en el Mapa No. 20 Ecosistemas Estratégicos, por constituirse en el soporte hídrico y la oferta de riqueza biótica que contiene.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

### **ARTICULO: 15. AREAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA PRODUCCIÓN DE AGUA.**

Definición: Son las zonas de importancia estratégica cuya composición biótica y física permite la conservación y producción de agua.

Localización: Parte alta de las veredas: Resguardo Alto, El Común, Pantano Largo, Guacamayas, Guayabal entre otros y zonas de abastecimiento de acueductos rurales,

### **ARTICULO: 16. AREA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN:** Aa, Ee, Na Mapa N° 24

Son las áreas de terrenos destinados al mantenimiento y preservación de los recursos físicos, hídricos y bióticos, con el objeto de mantener el equilibrio natural de la misma y el abastecimiento de agua.

En consecuencia, declárense como Area de Protección y Conservación: Las ronda de las quebradas que bañan el territorio municipal, las cuales serán recuperadas como espacio publico y sus propietarios colindantes deberán cuidarlas y conservarlas, en una franja dos veces el ancho promedio de la cota máxima de inundación Lo anterior en concordancia con lo consignado en el Decreto 1449 de 1977 y la Ley 79 de 1986.

Delimitación: Corresponde estas áreas a las unidades cartográficas contenidas en los Mapas No. 20, Ecosistemas Estratégicos y No. 43, Propuesta de Reglamentación de Uso del Suelo.

**PARAGRAFO** Son las Areas de Protección y Amortiguación Ambiental, los terrenos aledaños y circundantes al Perímetro Urbano, destinados al mantenimiento y preservación de los recursos escénicos físicos, hídricos y bióticos, con el objeto de mantener el equilibrio natural de la misma, el ornato y el abastecimiento de agua y paisaje. En consecuencia declaranse como Areas de Protección y Amortiguación Ambiental las contenidas en el mapa No. 43, Propuesta de Uso del Suelo Urbano.

## **CAPITULO V AREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS**

### **ARTICULO: : 17. AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES.**

Definición: Son las zonas o áreas del territorio municipal, en las cuales existe la posibilidad o probabilidad de ocurrencia de un fenómeno natural o antrópico, potencialmente dañino durante un periodo específico.

Delimitación: Las zonas de amenaza en el municipio de Ramiriquí se encuentran relacionadas y delimitadas en el Sistema Físico Biótico, componente geológico y espacializadas en los mapas No. 11, Riesgos y Amenazas Naturales, No. 12 Riesgos y Amenazas Urbana, No. 8, Geomorfológico y No. 24 Propuesta de Reglamentación de Uso del Suelo.

### **ARTICULO: 18. DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE AMENAZAS EN EL AREA**

**RURAL.** Adóptese como áreas de manejo especial, las zonificadas en el mapa No. 11, Riesgos y Amenazas Naturales, en donde se delimitan las siguientes áreas que requieren



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

tratamientos de estabilización y readecuación morfológica, principalmente para compensar lo siguiente:

Amenazas media por erosión: Se presenta en áreas de: Alto Monserrate y la zona norte del municipio, Laguna las Flores, Escuela Ortigal, Fusavita Alta y Alto de las Flores, estando sujetas a planes de manejo sostenible obligatorios, sobretodo en zonas de fuerte pendiente.

Amenaza Alta por Erosión laminar. Se presenta en Alto Redondo, Romazal, principalmente.

Degradación del Suelo por remoción en masa desprendimiento y desplome: Se presenta con frecuencia en la municipal donde no hay vegetación de anclaje y se presentan zonas degradadas por sobreuso del suelo y en aquellas zonas donde existe actividad minera.

**ARTICULO:19 ZONIFICACION DE AREAS DE AMENAZA Y RIESGO GEOLÓGICO DEL SECTOR URBANO.** Adóptese la zonificación determinada en el mapa No. 12, Riesgos y Amenaza Urbana, como áreas para realizar tratamiento PBOT y adecuaciones morfológicas del terreno, obras de contención, refuerzo estructural a casas - habitaciones sensibles a movimientos telúricos y que no posean estructura sismorresistente, que mitiguen los efectos naturales, y particularmente para ser tenidos en cuenta en los futuros desarrollos de obras civiles, conjuntos residenciales e infraestructura en general. Dichas obras deberán contar con los diseños de ingeniería, cálculos estructurales y estudios PBOT, básicos para su construcción, los cuales deben cumplir con los requerimientos formulados por el Código Colombiano de Sismo resistencia, para zonas con Amenaza Sísmica.

**ARTICULO:20. INCENDIOS FORESTALES.** En adelante se declaran zonas de Amenaza Media por Incendios Forestales, las zonas donde la vegetación nativa se encuentra en proceso acelerado de degradación e intervención antrópica. Esta condición se da en las veredas de, también se incluyen las zonas donde existen relictos de bosque nativo, protectores de caudales importantes de agua en la zona rural Ver mapa N° 11 Amenazas donde sobresale Q. Moncacia, Parte alta y media del río Fusavita.

**ARTICULO: 21. MANEJO DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS NATURALES.** Representadas en el mapa No. 11, Riesgo y Amenaza Naturales. Se asumen las siguientes como áreas de manejo especial: ZI alto riesgo geológico por la presencia de taludes con pendientes altas que han generado deslizamientos; ZII zonas de riesgo moderado principalmente por la vulnerabilidad de los habitantes a la posible ocurrencia de un sismo; ZIII Zonas de amenaza y riesgo bajo, con relativa estabilidad, pendientes bajas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para las zonas donde existen procesos de riesgos y amenaza, se establecen las siguientes acciones a seguir en el corto, mediano y largo plazo:



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

- a. Evitar la instalación de viviendas por agrupación en las zonas demarcadas en los mapas No. 11, Riesgos y Amenazas Naturales y No. 12, Riesgos y Amenaza Urbana.
- b. Restringir la construcción de infraestructura prestadora de servicios sociales
- c. Controlar la corriente del río Jenesano y Fusavita con la construcción de obras de contención y regulación de caudales como gaviones, muros de contención, entre otros. Tener identificadas las época de mayor amenaza de inundación (meses de Mayo, Junio, Julio ) para prevenir a los pobladores.
- e. Mantener a la población ribereña alerta y entrenada para planes de evacuación.
- f. Diseñar planes de contingencia. Programa de limpieza y manejo de causes en épocas de verano.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para el manejo de áreas con amenaza por degradación de suelo por erosión y remoción en masa, se establece:

- a) Controlar las aguas de escorrentía, mediante la construcción de canales de desagüe y obras de aprovisionamiento.
- b) Hacer reforestaciones con especies nativas existentes en la zona mejorando el tipo de cobertura terrestre.
- c) Construir obras de contención de tierra, como prácticas de conservación de suelos: trinchos, prácticas de conservación de causes, muros de contención con sacos de arena a fin de evitar el deslizamiento del material erosionado y lograr la retención del agua y banquetas revegetadas..
- d) Realizar programas de preparación y utilización de técnicas alternativas para la producción de abonos verdes y fabricación de humus; depósitos de abonos orgánico, cerca de la zona a revegetar a fin de fortalecer la producción de suelo orgánico.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Para el manejo de áreas con amenazas por degradación del suelo por remoción en masa, se debe:

- a- Evitar la explotación agrícola y pecuaria en las zonas afectadas y en zonas aledañas.
- b- Controlar las aguas de escorrentía mediante la canalización de las mismas o la construcción de zanjas para aliviadero de aguas .
- c- Aliviar la carga de material de remoción con el traslado de este hacia otros lugares, evitando así la acumulación y disminuyendo el riesgo de daño en zonas de ladera o partes bajas de la misma.
- d- Recuperación del cauce original, en caso de que haya sido en el lecho de una quebrada, Adecuación morfológica de tierras y conservación de la aptitud protectora-



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

productora; adoptar practicas obligatorias de manejo adecuado del suelo la vegetación y el agua.

e. Control en la construcción de carreteras y caminos, evitando desviar cauces de agua y deforestando la vegetación existente.

f- Diseñar el trayecto de las vías con pendientes ligeras, de tal forma que no se genere presión del terreno en ladera.

g- Programas de revegetación conservación de suelos y manejo de los deslizamientos.

h- Programas de educación, manejo del agua y de la vegetación

i- Programa de conservación de suelos de ladera.

j- Programa de Cultivos agroforestales con énfasis en frutales y pastos de corte.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Para el manejo de zonas con amenaza por Incendios forestales, se debe:

a. Evitar las quemas controladas en época de verano (Julio a febrero de cada año).

b. Construir zanjas rompe fuegos.

c. Mantener vigilancia permanente en épocas de especial susceptibilidad.

d. Evitar el abandono de objetos generadores de fuego en las zonas identificadas con éste tipo de amenaza (papel, vidrios, otros)

e. Generar sistemas de comunicación rápida, dotar equipos antiincendios solidarios eventualmente.

f. Crear un grupo de personas y capacitarlas para el control de incendios forestales, ojalá cerca de la zona vulnerable.

### TITULO II COMPONENTE URBANO CAPITULO I. PLAN DE VIAS - SISTEMA VIAL

**ARTICULO: 22. DEL SISTEMA VIAL RURAL:** Adóptense y declárense los siguientes niveles de infraestructura vial:

Ramiriquí – Puente Camacho Boyacá: Se reglamentará el ancho existente en 9 metros, 7 de calzada y un metro a cada lado para la construcción de obras de arte/anden y cuneta Los retrocesos sobre ésta serán de 12.5. metros a partir de su eje.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

Ramiriquí - Miraflores: Se reglamentará el ancho existente en 7 metros de calzada y un metro a cada lado para la construcción de obras de arte. Los retrocesos sobre ésta serán de 7.5. metros a partir de su eje.

Ramiriquí - Jenesano Se reglamentará el ancho existente en 7 metros de calzada y un metro a cada lado para la construcción de obras de arte. Los retrocesos sobre ésta serán de 7.5. metros a partir de su eje.

Ramiriquí - Cienega Se reglamentará el ancho existente en 7 metros de calzada y un metro a cada lado para la construcción de obras de arte. Los retrocesos sobre ésta serán de 7.5. metros a partir de su eje.

### VÍAS VEREDALES.

Las vías principales que conducen a las veredas del municipio, deberán tener especificaciones constructivas adecuadas que permitan el flujo vehicular requerido, priorizando las inversiones en obras de arte que garanticen durabilidad de las capas de rodadura con los correspondientes manejos de taludes y cortes de vía realizado.

Estas vías tendrán un ancho mínimo de 7 (siete) metros, El área de retroceso como medida de protección vial será de 7 (siete) metros como mínimo a partir de su eje.

**ARTICULO: 23. DE LAS VÍAS URBANAS.** Mapas 43 y 46; Se adoptan los siguientes anchos de calzadas dentro de la zona urbana, sin incluir un andén homogéneo de 1.50 por con rampas antideslizantes y escalones no mayores de 20 cm :

Vía Local Principal: Entre 8 y 12 m. de ancho.

Vía Local Secundaria: Entre 7 y 8 m. de Ancho.

**PARÁGRAFO:** Las vías que posean, en algunos de sus tramos, anchos menores a los establecidos, se conservarán hasta el momento en que las construcciones existentes a cada uno de sus lados requieran algún tipo de modificación o renovación total; en tal caso, se les exigirá alinearse al ancho aquí establecido, o a su respectivo paramento.

**ARTICULO: 24. DEL PLAN VIAL.** Como quiera que el municipio está interesado en desarrollar el plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado Urbano, y esto implica necesariamente la afectación de la malla vial, la ejecución de este proyecto y su terminación obligará a coordinar y articular la realización de obras de mejoramiento de vías urbanas.

En las nuevas actuaciones urbanísticas se deberán tener en cuenta los anchos reglamentarios anteriormente expuestos.

La Administración Municipal implementará una serie de incentivos fiscales, con el fin de obtener en el mediano plazo el rescate de los espacios públicos, para que se cumpla con la reglamentación expedida, se logre ampliar las áreas disponibles al servicio del turismo, se mejore el ornato y la calidad de vida de los habitantes.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

**ARTICULO: 25. ESPACIO PUBLICO.** Definición: De acuerdo con el Decreto 1504 de 1998, es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales destinados por naturaleza, usos o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes

Los elementos constitutivos del espacio público son: Elementos naturales y artificiales relacionados con corrientes de agua. Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular. Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro. Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos.

Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada o publica que por su localización y condiciones ambientales, paisajísticas o articuladoras del territorio, sean incorporadas como tales en los Planes de Ordenamiento Territorial. De igual forma, se considera parte integral del perfil vial, los antejardines de propiedad privada que se integrarán como espacio publico.

**ARTICULO: 26.** Declárense como zona de espacio público las siguientes:

1. El Parque principal José Ignacio de Marquez
2. Las Calles, Carreras, Diagonales, Transversales con sus obras de arte y Andenes.
3. Bahías de Estacionamiento, áreas de interés general, religioso, antropológico, otros.
4. Campos Deportivos y Áreas de Recreación institucional.
5. El Atrio de la Iglesia.
6. Elementos articuladores de espacio publico.
7. Elementos artificiales o construidos, relacionados con cuerpos de agua, Toda la infraestructura de captación de aguas para acueductos rurales y acueducto urbano.
8. Todas las alcantarillas construidas sobre las vías, parte vial de la zona rural y urbana del municipio y todas las redes matrices.

Entre otros elementos constitutivos naturales, declárense como Áreas de espacio público de tipo natural, los siguientes:

- Áreas para la preservación: El sistema orográfico y de montañas, espacializados en el mapa No. 20, Ecosistemas Estratégicos.
- Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico y paisajístico: Son las que se encuentran contenidas en el mapa No. 9, Cuencas Hidrográficas.
- Áreas de especial interés ambiental, científico, paisajístico y consideradas para el turismo rural: Páramo de Bijagual y áreas que son miradores naturales, rutas antiguas y caminos reales, sendas Camineras y demás zonas de interés general a nivel municipal,.

Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular constituidas por:



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

Los componentes de los perfiles viales, señales de tránsito localizadas en las esquinas o a los márgenes de las vías, tanto de tipo preventivo, de peligro o informativas, señales informativas de tipo turístico, área de estacionamiento aledaño a la plaza de mercado, área de estacionamiento, área de estacionamiento sobre las vías aledañas al parque principal, las zonas de calzada de todas y cada una de las vías de la red urbana, los componentes de los cruces e intersecciones, cruces viales de todas y cada una de las esquinas de la trama vial urbana, los puentes localizados sobre los ríos y quebradas de la zona rural.

Áreas articuladoras del espacio público:

Parque urbano municipal, las zonas de cesión gratuitas: retroceso obligatorio sobre los márgenes de la vía a Boyacá Boyacá de 9.0 metros desde su sardinel, áreas para la conservación preservación de las obras de interés público de tipo histórico, recreativo, arquitectónicos, culturales, artísticos ambientales y arqueológicos esculturas del parque principal.

Recreativo: Las canchas de baloncesto y demás campos deportivos del Colegio (JIDEM) de Ramiriquí, y elementos complementarios del espacio público:

Mobiliario: Este mobiliario hace referencia a los elementos de comunicación, servicio, seguridad, higiene y nomenclatura que son parte integral del espacio público:

Comunicación: Todos y cada uno de los planos y contenidos en medio digital o análogo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT y de cada uno de los estudios que realice el municipio para la ejecución de obras y demás investigaciones, servicios e higiene.

Nomenclatura: Todas y cada una de las placas para la identificación de las direcciones domiciliarias, placas de nomenclatura de direcciones localizadas en las esquinas señalando las calles, carreras, diagonales y transversales.

### CAPITULO II INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

**ARTICULO: 27. DEFINICIÓN:** Es el conjunto de bienes muebles e inmuebles que prestan servicios de carácter social a la comunidad que habita el espacio de territorio urbano o rural. Este conjunto de bienes está agrupado en dos: Servicios básicos y servicios sociales. Dentro de los primeros se encuentran: Salud, educación, acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. Dentro del segundo grupo están: Recreación, matadero municipal, recolección y disposición final de basuras, telefonía, infraestructura vial, jardines infantiles, guarderías, ancianato, entre otros. Dentro de equipamientos colectivos se encuentran toda la infraestructura que sustenta físicamente y hace posible la prestación de los anteriores servicios: Escuelas, colegio, polideportivo - plaza de mercado, parque, zonas verdes, palacio municipal y casas culturales de propiedad del estado, y del municipio, cementerio, entre otros.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

**ARTICULO: 28. DE LA INFRAESTRUCTURA EN SERVICIOS COMUNALES O COLECTIVOS:** educación, salud y bienestar social por lo cual se adopta como parte del servicios básicos, toda la infraestructura existente dentro del municipio que utilice para prestar éstos servicios, en cualquier nivel .

**ARTICULO: 29.** Se garantizará la prestación del servicio a la población rural, de acuerdo con lo establecido en el Plan Local de Salud, a través del Plan de Atención Básica, para lo cual se asignarán recursos para su ejecución, tanto en insumos, como en personal. Además se buscará el fortalecimiento del servicio, a través de la ampliación de su infraestructura.

**ARTICULO: 30. DEL PLAN DE SERVICIOS DOMICILIARIOS.** Definición: Son los planes, programas y proyectos relacionados con la prestación de servicios públicos domiciliarios en la zona urbana y rural.

Del Sistema de Acueducto Urbano: Se adopta como parte del servicio de acueducto, toda la infraestructura existente, además el suelo de protección de la infraestructura actual y futura, para su abastecimiento, almacenamiento y distribución domiciliaria de agua potable. El inventario de redes y distribución Cobertura y redes del acueducto urbano, descrito en el mapa No, 31; El plan para la prestación del servicio de acueducto urbano contempla:

- a. Ampliación y mejoramiento de las instalaciones de la planta de tratamiento para la zona urbana
- b. Cambio de Red de Aducción y Ampliación del Tanque de almacenamiento.
- c. Ampliación de redes de servicio ( incluyendo los proyectos de VIS).
- d. Identificación, elaboración e implementación de proyectos sobre cultura para el uso eficiente y ahorro del agua.
- e. Búsqueda y captación de nuevas fuentes de agua para el abastecimiento del acueducto urbano e implementación del programa de control de perdidas de agua y micro medición.
- f. Diseño y ejecución de practicas, obras y proyectos de conservación y protección de las fuentes abastecedoras de agua
- g. Manejo integral del área de bocatoma, incluyendo compra de terrenos.

Del Sistema de Acueducto Rural: Se buscará reducir el déficit de abastecimiento de agua en la zona rural, mediante la ejecución del proyectos contemplados en el presente acuerdo, relacionado con:

- a) Diseño y Terminación de los sistemas de Acueductos rurales actualmente en el municipio de Ramiriquí.
- b) Construcción de sistemas de purificación de agua para los acueductos de la zona rural.
- c) Identificación, elaboración e implementación de proyectos sobre cultura para el uso eficiente y ahorro del agua.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

Del sistema de recolección y disposición de aguas residuales: Se adopta como parte del sistema de alcantarillado municipal, toda la infraestructura existente y futura para la prestación del servicio, tales como redes, pozos, alcantarillas, entre otros contenidos en el mapa No. 33, Servicio de Alcantarillado. Los proyectos a ejecutarse son:

- a- Expansión de redes, especialmente las que canalicen aguas residuales domésticas que actualmente son vertidas a la Quebradas.
- b- Del manejo de las aguas lluvias: Se adopta para la zona urbana un sistema separado para el manejo exclusivo de aguas lluvias y se construirán en el mediano y largo plazo éstas redes en los lugares donde hoy no existan.
- c- Construcción del sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas, de acuerdo al volumen emitido, con las garantías y especificaciones técnicas que respondan a la demanda real del municipio. El proyecto contemplará: adquisición de predio, diseños, construcción, instrumentalización, implementación, control, mantenimiento y seguimiento.
- d- Control de emisiones de aguas residuales por conexiones erradas o por vencimiento de la vida útil de la tubería existente.

Del servicio de recolección y disposición final de basuras: Se adopta como parte del sistema de recolección y disposición final de basuras, toda la infraestructura y equipos que garanticen la eficiente prestación del servicio. Son parte de las inversiones:

- a. Implementación, en el mediano plazo, del programa de selección de basuras desde el origen, es decir, un sistema de clasificación de basuras desde los hogares con el objeto de seleccionar material reutilizable o reciclable.
- b. Apoyo y ejecución al Proyecto Regional de manejo de Basuras.
- c. Traslado, cierre, abandono y manejo de actual botadero a cielo abierto
- d. Mantenimiento del Equipo Compactador de Basuras.
- e. Implementación de programas de utilización y reciclaje de residuos sólidos.

### CAPITULO III NORMATIVA URBANA

**ARTICULO: 31. NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTÓNICAS.** Establézcase a con el presente Acuerdo Municipal el Plan Urbanístico del municipio de Ramiriquí en los aspectos correspondientes al ordenamiento del área urbana.

**PARAGRAFO:** El desarrollo urbanístico y arquitectónico se desarrollará con base a las normas establecidas en el código de urbanismo, descrita en los siguientes artículos:

**ARTICULO: 32** El Plan Urbanístico del Municipio de Ramiriquí es adoptado como principio fundamental del desarrollo municipal, en tal virtud el conjunto de políticas que constituyen el plan se reconocen como pautas básicas de objetivo institucional y comprometen la acción del gobierno local dentro del régimen de autonomía municipal.

**ARTICULO: 33:** A partir del presente acuerdo Marco de Aprobación del Plano Urbanístico del Municipio de Ramiriquí, el Concejo Municipal tan solo expedirá acuerdos



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

modificadores del mismo para disponer variaciones fundamentales en los alcances, definiciones y disponibles del plan Básico.

**ARTICULO: 34:** Para efectos de garantizar y agilizar la aplicación del Plan Urbanístico en sus aspectos normativos de ejecución de programas se delega la responsabilidad reglamentaria y de supervisión en su responsabilidad reglamentaria y de supervisión la Oficina de Planeación Municipal, por medio de los instrumentos legales descritos a continuación: 1) Decretos reglamentarios. 2) Resoluciones normativas y 3) Licencias y permisos.

**ARTICULO: 35:** Decretos reglamentarios. Se faculta al alcalde Municipal de Ramiriquí para expedir los decretos reglamentarios requeridos para especificar o detallar aspectos relativos a la aplicación y ejecución del plan de desarrollo Urbanístico aprobado con el presente acuerdo. El alcance de estos decretos reglamentarios no podrá exceder ni restringir las disposiciones contenidas en este acuerdo.

**ARTICULO: 36:** Resoluciones normativas. Se faculta al Alcalde Municipal de Ramiriquí para expedir las resoluciones normativas, para imponer sanciones y aceptar o negar peticiones de los interesados con referencia a solicitudes relativas al plan de Desarrollo Urbanístico. Las acciones dispuestas en las resoluciones normativas, se ceñirán en todo los casos a las disposiciones del presente acuerdo aprobatorio del plan y sus decretos reglamentarios.

**ARTICULO: 37:** Licencias y permisos. Se faculta a la Oficina de Planeación Municipal para expedir licencias para el desarrollo de predios y actividades de urbanización, construcción, venta de inmuebles y programas de auto construcción.

Venta de inmuebles y programas de auto construcción. Estas licencias serán expedidas de oficio a solicitud de los interesados y previa verificación del cumplimiento de los requisitos prescritos para la licencia y verificación del uso reglamentado en el PBOT.

**PARAGRAFO:** Adóptese como documento oficial constitutivo del presente Acuerdo: El mapa No. 43, Propuesta de Zonificación Uso del Suelo Urbano.

**ARTICULO: : 38:** Definiciones del plano oficial: EL MAPA DE PERIMETRO URBANO. Contienen la representación cartográfica del lindero continuo que circunscribe el área correspondiente a la cabecera del municipio. Diferenciándola para efectos de desarrollo y aplicación del plan del área rural circundante y la representación cartográfica de las áreas correspondientes a los sectores urbanos.

**ARTICULO: 39:** La información gráfica de delimitación de zonas, definición de franjas de afectación vial y zonas de reserva o amortiguación ambiental, trazado de vías, sistemas vial y demás información incluida en los documentos gráficos mencionados en el ARTICULO: : anterior, tiene carácter oficial y su aplicación y reglamentación se guiará al tenor de lo establecido en todos y cada uno de los títulos que conforman el presente Acuerdo.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

**ARTICULO: 40. POLITICA MARCO DE ORDENAMIENTO URBANO.** Adóptese como principio de acción institucional local una política marco de ordenamiento del territorio urbano, cuyo objetivo fundamental será la ejecución de acciones pertinentes del Municipio de Ramiriquí como entidad territorial para el logro de la utilización racional del área urbana en función de los requerimientos de la población, mediante el manejo adecuado de los recursos naturales renovables y no renovables y disposiciones de la Constitución Política de Colombia y la Legislación Colombiana.

**ARTICULO: 41.** Aplicación La Normativa definida en el presente Capítulo se aplica al área dentro del perímetro urbano y sanitario de la cabecera Municipal í mapa N° 41

**ARTICULO: 42. ZONA URBANA DE DENSIFICACION Y CONSOLIDACIÓN (DCP).** Se ha adoptado el tratamiento de consolidación por las áreas en proceso de construcción y reconstrucción dentro del perímetro urbano, este tratamiento de consolidación puede dar una mayor solidez a estas áreas. Como Areas de densificación se adoptan aquellos lotes que en la actualidad se encuentran sin construir y tienen acceso a la red instalada de servicios públicos

**PARAGRAFO** Se define como zona de Densificación y Consolidación el área de cabecera municipal delimitada en el Mapa No. 43, Propuesta de Uso del Suelo Urbano.

**ARTICULO: 43.** Este tratamiento especial se aplica a las áreas ocupadas por equipamientos sociales e institucionales a los predios que tengan esta destinación y que requieran una normativa especial para su construcción a ampliación. este tratamiento se aplicará por lo tanto a las siguientes áreas: Instituciones educativas, áreas de salud y bienestar social, áreas recreativas, deportivas y culturales, parque principal, áreas de abastecimiento y plaza de mercado, áreas de equipamiento institucional, edificio de la alcaldía y del Concejo municipal, estación de policía, catedral de Ramiriquí. Se incluyen en la zona de tratamiento especial todos los predios municipales o privados destinados a alojar equipamientos comunales e institucionales de importancia a nivel del municipio y que tengan gran influencia en su entorno

**ARTICULO: 46. ZONA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS).** Area destinada a la ejecución del proyecto de Vivienda de Interés Social, por postulación colectiva. Estas se localizan en el mapa 42, Propuesta de Uso del suelo urbano.

**ARTICULO: 47 ZONA DE RESTAURACION ARQUITECTONICA Y PATRIMONIO HISTORICO.** PH Mapa N° 43 Se determina restaurar y acondicionar la casa en donde nació José Ignacio de Marquez, como patrimonio y representación histórica, Urbanística y de desarrollo turístico para Ramiriquí.

**ARTICULO: 48.** En consecuencia, todo proceso de urbanización podrá desarrollarse en manzanas, con la condición de cumplir con los siguientes requisitos: Que se ajusten en forma adecuada a las especificaciones fijadas por las empresas de servicios públicos. Que tengan acceso inmediato de una o más vías Vehiculares de uso público. Que sean deslindadas de los predios vecinos y de las áreas de uso público. Que cumplan con las sesiones exigidas según el tipo de desarrollo. Que tengan una dimensión máxima



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

equivalente a 1.2 hectáreas de área útil. la cual estará definida por una malla vial local vehicular de uso público, deberá estar integrada a la red vial del sector permitiendo la cohesión y continuidad de la trama urbana.

**PARÁGRAFO:** Todas las áreas con tratamiento de urbanización podrán ser incorporadas mediante el sistema de loteo individual, agrupación y/o en conjunto.

**ARTICULO: 49.** Sistema de loteo individual. Consiste en la división de las manzanas determinadas en el proceso de urbanización, en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y con áreas de uso público. El lote mínimo está referenciado al uso urbanístico, a las normas y al sector donde se ubique y la administración municipal podrá aprobar subdivisiones de lotes cuando estos cumplan con las condiciones exigidas por el municipio.

**ARTICULO: 50.** Sistema de agrupación. Consiste en la propuesta de tres o más unidades de un mismo uso en manzanas o lotes resultantes del proceso de urbanización estableciendo para ello áreas de propiedad privada individual y áreas de propiedad privada comunal. los terrenos sobre los cuales se construyen las unidades pueden ser de propiedad individual, o de propiedad privada comunal. Toda agrupación debe ceder a la comunidad las áreas libres de uso comunal y un equipamiento en forma proporcional al área construida y de acuerdo al uso permitido. las áreas y bienes de propiedad y uso privado comunal son de obligatoria habilitación y construcción para quien adelanta el desarrollo de una agrupación el área mínima de una manzana para un desarrollo de agrupación de vivienda será de 1.2 hectáreas, área que debe ser delimitada por una malla vial local vehicular de uso público.

**ARTICULO: 51.** Sistemas de conjuntos. Consiste en un desarrollo de tres o más unidades de diferente uso en manzanas resultantes del proceso de urbanización para este sistema se definen áreas de propiedad privada individual, áreas de propiedad privada comunal y cuando por razones del uso y de la ubicación sea necesario, áreas de uso público. la administración municipal podrá autorizar conjuntos cuando los usos propuestos en estos desarrollos sean los principales, compatibles y/o complementarios del área de actividad en que se ubiquen. las áreas de copropiedad y las de uso público definidas en un conjunto deben ser habilitadas convenientemente para el uso correspondiente. el área máxima de una manzana para un desarrollo de conjunto que contemple el uso de la vivienda debe ser como mínimo de 1.2 hectáreas, la cual debe ser delimitada por vías locales vehiculares de uso público. el área mínima del lote para un desarrollo de conjunto será de 0.2 hectáreas.

**ARTICULO: 52.** Normas de urbanización y proyectos de conjunto. diseño de las urbanizaciones: El diseño de las urbanizaciones respetará el plano oficial, el plan vial. los planos de expansión de las redes de servicios públicos y los planos de detalle urbanístico por planeación municipal.

**PARÁGRAFO:** Las vías de la urbanizaciones se diseñarán con los perfiles establecidos que son de obligatorio cumplimiento.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

**ARTICULO: 53.** Los tamaños de las manzanas para urbanizaciones oscilarán entre 8000 m<sup>2</sup> y 12.000 m<sup>2</sup> con frentes entre 40 y 120 m<sup>2</sup>.

**ARTICULO 54:** Exigencias mínimas para las redes de servicios públicos de las vías: Las exigencias mínimas para las redes de servicios públicos y las vías en las urbanizaciones y los proyectos de conjunto son las siguientes: Agua potable suministrada por la respectiva empresa de servicios públicos, alcantarillado conectado a la red municipal y al servicio prestado por la empresa de servicios públicos, redes de energía eléctrica sobre postes de concreto y conectadas al servicio prestado por la empresa de energía eléctrica, alumbrado público, vías asfaltadas con sus correspondientes sardineles. La administración municipal estudiará la conveniencia de los materiales para tales fines, andenes en concreto o materiales similares, antejardines, empedrados o inclusión de nuevos materiales y sistemas constructivos.

**ARTICULO: 55.** Normas mínimas de urbanización: La administración municipal fijará las normas mínimas de urbanización para los desarrollo de vivienda de bajo costo de acuerdo con las empresas de servicios públicos.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los lotes individuales de las urbanizaciones deben diseñarse de acuerdo con estas especificaciones: Tener acceso inmediato a una vía pública, tener conexión fácil y económica a las redes de servicios públicos, evitar todo tipo de servidumbre, ser fácilmente deslindable, el lote mínimo para cualquier zona o uso urbano es de 72 m<sup>2</sup>, el frente mínimo es de 8m.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Normas técnicas de construcciones: La administración municipal fijará por Resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos según la propuesta que formule la Oficina de Planeación municipal.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Reglamentación interna: Toda urbanización tendrá un reglamento interno donde se especifiquen las áreas comunes, normas urbanísticas, los derechos y obligaciones de los propietarios.

**ARTICULO: 56.** Construcción por etapas: Los propietarios pueden proponer la construcción de la obras de urbanización por etapas siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado y se construyan en la primera etapa. Si la administración municipal aprueba esta modalidad, los interesados garantizan la continuidad del proceso por medio de una póliza de cumplimiento.

**ARTICULO: 57.** Construcción simultanea de las obras de urbanización y arquitectura: Los propietarios pueden proponer la construcción de las obras de urbanización simultáneamente con la construcción de obras, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la viabilidad, tramitación, ni de las obligaciones previstas para la construcción de las urbanizaciones.

**ARTICULO: 58.** Escrituras de traspaso de las zonas de uso público: Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las zonas destinadas



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

al uso público al municipio. El traspaso se hará a título gratuito, las minutas serán preparadas por la administración municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes, otorgando cesión de zonas:

**PARÁGRAFO:** Toda urbanización está afectada por cesiones de terrenos las cuales se efectuarán al tenor de lo establecido en el presente acuerdo.

**ARTICULO: 59.** Proyectos de conjunto: adóptese una reglamentación para proyectos de conjunto con el fin de lograr la integración de predios urbanizaciones o la utilización de terrenos por urbanizar en una modalidad para enriquecer los espacios de uso público y/o comunal y supedita el diseño a la noción de conjunto arquitectónico.

**PARÁGRAFO** Se autorizan proyectos de conjunto en el área urbana sí cumplen con los siguientes requisitos:

- En zonas autorizadas y con un área mínima 2.500 m<sup>2</sup> con frentes mínimos de 45 m., y un máximo de una (1) manzana cuya área oscile entre 5.000 y 12.000 m<sup>2</sup> y frentes entre 40 y 120 m.

- Estos proyectos deberán regirse por las normas establecidas en este Acuerdo, según las zonas urbanas en que se localicen y las normas generales que les corresponda.

**ARTICULO: 60.** Normas de diseño y construcción: Autorízase al Alcalde Municipal para estudiar y expedir por Decreto, normas adicionales de diseño y de construcción que sean estrictamente necesarias para complementar y mejorar el urbanismo de acuerdo con las normas de planeación adoptadas..

**ARTICULO: 61.** Adóptese el programa de ocupación del suelo urbano con el objetivo de servir como instrumento para racionalizar las acciones tendientes a ordenar el crecimiento urbano, evitando la prolongación costosa e ineficiente de la estructura física de servicios públicos y sociales, previendo las proyecciones de crecimiento poblacional y los requerimientos espaciales para ser generados.

**ARTICULO: 62** EL programa de ocupación del suelo urbano agrupa cuatro (4) componentes normativos fundamentales para manejar los procesos de ocupación y desarrollo del suelo urbano:

Densidades  
Sesiones  
Bancos de tierra  
Desarrollo de vivienda

**ARTICULO: 63.** Definición de rangos de Densidad. Como instrumento básico para la ejecución del programa de dinámica del desarrollo urbano se definen (2) categorías que son producto de las condiciones de la respectiva zona de tratamiento urbanístico en cuanto a fisiografía y/o grado de consolidación, concordante con los índices de ocupación dentro de lo urbano como en lo rural.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

---

**ARTICULO: 64.** La Densidad de Resultantes se obtiene al aplicar las normas de volumen y arquitectura a los predios de las áreas de conservación o consolidación. En consecuencia las densidades resultantes son proporcionales al tamaño de los predios.

**ARTICULO: 65.** Las Densidades restringidas se aplican en las zonas urbanas de conservación ambiental con un máximo de una (1) vivienda por cada tres (3) hectáreas netas, y en lo posible evitar la existencia de edificaciones. La sesión típica exigida en áreas restringidas será el equivalente al 65% del área neta urbanizable, que deberá destinar exclusivamente para zonas verdes y de protección ambiental.

### SESIONES DEL SUELO URBANO

**ARTICULO: 66.** Adoptase el programa de Cesiones, con el objetivo de proveer a la Municipalidad con un mecanismo para disponer de predios adecuadamente localizados y en globos de terrenos significativos para la dotación de equipamiento a nivel de los sectores urbanos y de la localidad. Este mecanismo es la base para la disposición de terrenos por parte de la Municipalidad para mejoramiento y/o ampliación de la infraestructura urbana y áreas comunes se puede complementar con compras o canjes que satisfagan las demandas futuras.

**ARTICULO: 67.** Tipo de Sesiones. Para el desarrollo del programa se determinaron tres (3) tipos de sesiones:

a). Cesiones de espacio público Tipo A- Comprende parte del predio transferido por el urbanizador al Municipio a Título gratuito y con destino a zonas verdes y equipamiento comunal público.

b). Cesiones de equipamiento privado Tipo B- Comprende la parte del predio transferido por el urbanizador a título gratuito para el desarrollo del equipamiento Municipal publico y privado (vías).

c). Cesiones de urbanización Tipo C- Comprende la parte del predio transferido por el urbanizador a título gratuito para el desarrollo de vías, servicios de infraestructura y obras de urbanismo. Las sesiones tipo c comprenden las áreas para vías del plan vial o locales de la urbanización, así como las de aceptación de servicios públicos.

**ARTICULO: 68.** Cesiones Tipo A. Todo proyecto con tratamiento de desarrollo deberá ceder al Municipio, a título gratuito, un porcentaje de área para zonas verdes y equipamiento comunal público según la densidad y el uso permitido. Esta transferencia de dominio es dominada Cesión Tipo A.

Por lo menos el 40% de las áreas de que trata el párrafo anterior deben concentrarse en un globo de terreno. El área restantes y de acuerdo al caso en particular, debe distribuirse en globos no menores de 1.000 m<sup>2</sup>.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

Las áreas de cesión deben ubicarse contiguas a las vías vehiculares de uso público de mayor jerarquía colindantes con el predio garantizando su acceso y carácter de espacio público.

### AREAS DE SESIÓN PARA ZONAS VERDES

Planeación Municipal determinará la ubicación y utilización de las áreas verdes y comunales de cesión.

**ARTICULO: 69.** Las áreas para zonas verdes y de servicios comunales no podrán ubicarse en:

- a. Areas afectadas por vías arterias del plan vial, líneas de alta tensión zonas de aislamiento, canales abiertos y ronda de ríos y quebradas.
- b. Areas vecinas a terrenos inestables o que presenten peligro de derrumbe.
- c. Terrenos cuyas condiciones no permiten el buen desarrollo de los fines previstos, tales como chucuas, ciénagas, áreas inundables y barrancas con pendiente mayores al 25%.

**ARTICULO: 70.** Las áreas destinadas al equipamiento comunal público deben entregarse empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios. Estas áreas no podrán ser construidas, cuando así lo requiera el municipio o la comunidad. La administración municipal indicará los casos en que estas áreas deban ser arborizadas por el urbanizador con el fin de desarrollar el programa de recuperación ambiental acorde a las necesidades locales.

En las áreas de cesión correspondientes a parques y zonas verdes, el urbanizador debe llevar acabo las obras de empedración, senderos, área de juego y deportiva de acuerdo al proyecto de parques aprobado por planeación municipal, según especificaciones vigentes sobre la materia.

Así mismo debe el urbanizador dotar estas áreas de los servicios de agua, alcantarillado servicio sanitario y alumbrado público, vías de acceso y amplias zonas verdes.

El espacio de la áreas de que trata el presente acuerdo y de zonas verdes aledañas a las vías de uso público estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sea habilitada y legalizada su entrega al Municipio.

**ARTICULO: 71.** Para efectos de determinar los porcentajes de cesión Tipo A, las densidades resultantes deben prever un porcentaje de gestión Tipo A para zonas verdes y servicios comunales públicos así:

El 24% del área neta urbanizable, distribuidos de forma siguiente:

Para desarrollo de loteo individual será el 15% mínimo para zonas verdes y lo restante para servicios comunales.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

---

Para desarrollo para agrupaciones o conjuntos serán del 15 % mínimo para zonas verdes y el restante para servicios comunales.

**ARTICULO: 72.** Cesiones Tipo B de equipamiento comunitario.

Todo proyecto adelantado por el sistema de agrupación o de conjuntos debe contemplar áreas libres de propiedad de uso comunal serán las siguientes normas: Un mínimo de quince (15.00) m<sup>2</sup> por cada ochenta (80.00) m<sup>2</sup> construidos para uso de vivienda, debiendo proveerse como espacio abierto cubierto y descubierto el 80% como mínimo localizado del terreno.

**PARÁGRAFO** El equipamiento comunal descrito en la cesión anterior podrá destinarse a los siguientes usos:

Recreativos: Parque, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos y vías peatonales.

Educacionales: Guardería, kinder y/o jardín infantil, porterías, salones comunales, otros.

Salud: enfermería, puesto de salud.

Mixto: salón múltiple.

Parqueo para visitantes únicamente los requeridos por la norma y ubicados en el interior del lote.

En las áreas de cesiones Tipo B no se incluyen las áreas correspondientes a accesos vehiculares y a aquellas para parqueaderos privados.

**ARTICULO: 73.** La Administración Municipal fijará mediante resolución, las características de ubicación, diseño y proporción a las áreas de equipamiento comunal privado.

**PARÁGRAFO.** El Alcalde podrá contratar un estudio y diseño de ECOSENDEROS (Rutas Camineras) y adecuar sendas de antaño, que se realizará por etapas a lo largo de las quebradas, drenajes y caminos rurales, los que se recuperarán ambientalmente como parte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y previo acuerdo con la comunidad involucrada en la construcción y mantenimiento.

**ARTICULO: 74.** Los requerimientos de parqueadero estarán establecidos según el estrato socio económico a que este dirigida la urbanización y la construcción, mediante concepto previo de la alcaldía y serán los siguientes:

Residentes en grupo. (1) uno por cada dos viviendas.

Visitantes (1) uno por cada cinco viviendas.

Comercio (2) dos por cada ochenta (80) m<sup>2</sup> área construida.

Institución (6) por cada cien (100) m<sup>2</sup> área construida.

Industrial (4) por cada cien (100) m<sup>2</sup> área construida.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

---

Los parqueaderos para visitantes se contabilizarán por parte de cesión B. El área mínima de cada parqueadero será de 4 m. por 2,50 m. (4.00\* 2,50) m<sup>2</sup>.

**ARTICULO: 75** Cesión Tipo C para vías servicio de infraestructura y obras de urbanismo.

Vías arterias y locales.

Todo terreno en proceso de urbanización debe prever y ceder a favor del municipio un sistema vehicular de uso público con las siguientes características:

Que constituyan una malla vial vehicular continua conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.

Que los accesos a vías del plan de vías se realizarán de acuerdo a las disposiciones sobre la materia en concordancia con las normas reglamentarias pertinentes..

Que las áreas privadas alimentadas por vías locales de uso público y/o plan vial sean superiores a 1.2 hectáreas.

Que cumplan con las especificaciones de la Administración Municipal.

Únicamente se permitirá comunicar el desarrollo con vías arterias del Plan vial por medio de las vías principales locales de uso público Mapas 41 y 44.

Todo urbanizador debe construir y ceder gratuitamente al Municipio mediante escritura publica las vías locales e anteriores definidas a la cesión anterior.

Por afectos de seguridad no se permitirá el control de vías de uso público por uso de la comunidad ningún cerramiento vial.

Este tratamiento requiere concepto favorable de la Alcaldía.

Estas vías deberán mantener el perfil – anchos de calzada, separadores zonas verdes y andenes de los tramos procedentes.

Las vías secundarias o anteriores, las de tercer orden o barriales, las de acceso a las viviendas y las peatonales y las de tráfico vehicular restringido en los nuevos desarrollos de vías preexistentes, deberán mantener el perfil de estas últimas, conservando el mismo ancho de calzadas, armonía de los andenes etc. Garantizando la continuidad apropiada, necesaria y suficiente malla vial Interveredal.

Los paseos peatonales, alamedas y / o vías que requieren un tratamiento ambiental y urbanístico y especial deberán tener el perfil básico y adicionalmente una o dos filas de cuatro (4.00) m. de ancho destinadas a áreas de arborización medianamente densa, estas darán origen a la red de Ecosenderos ( Rutas Camineras).



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

Todo urbanizador debe construir y ceder gratuitamente al municipio las vías locales y áreas comunes definidas en la cesión anterior, entregadas pavimentadas y revegetalizadas.

Ramiriquí no tendrá conjuntos cerrados que limiten uso del espacio público.

**ARTICULO: 76** Todo urbanizador debe prever, construir y ceder gratuitamente al Municipio los servicios de infraestructura y amoblamiento urbano correspondiente y las zonas verdes suficientes y andenes necesarios con uniformidad constructiva en materiales antideslizantes.

Las exigencias para redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos serán establecidas por las respectivas empresas siempre y cuando no invadan el espacio público.

Si el predio a urbanizar requiere de entrega vías del plan vial, el urbanizador deberá construir y ceder al tramo correspondiente de las calzadas laterales del servicio de vías, cumpliendo con las especificaciones sobre la materia.

El Urbanizador o constructor debe arborizar las áreas verdes de las vías, según las normas que finge la Administración Municipal sobre la materia.

### BANCOS DE TIERRA

**ARTICULO: 77.** De acuerdo con las estipulaciones de la Ley, los Municipios podrán crear establecimientos públicos locales denominados “ Bancos de Tierras” encargados de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiación y extensión del dominio, los inmuebles necesarios para cumplir con los fines establecidos en la ley ( 09/ 89-Arts. 10 y 70).

**ARTICULO: 78.** Según el mandato legal el patrimonio de los Bancos de Tierra estará constituido por: Ley 09 / 89, Art. 71-.

Los inmuebles urbanos y rurales que adquiera a cualquier título.

Los bienes vacantes que se encuentren dentro de su jurisdicción.

Las donaciones que reciba.

Rendimiento de sus propias inversiones.

Los terrenos ejidales, los cuales perderán su carácter de tales al ingresar a patrimonios de los Bancos de tierras.

Los aportes, apropiaciones y traslados que efectúen otras entidades públicas.

**ARTICULO:79.** La Ley establece a favor de los Bancos de Tierras el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que según los Planes de Desarrollo Municipal aparezcan ubicadas en las zonas destinadas por los consejos específicos establecidos y según lo dispuesto en los Artículos 10 y 73 de ley 09 de 1989. En virtud de dicho derecho los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los banco de Tierra.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

---

Mientras no exista un Banco de Tierras, el derecho de preferencia ejercerá la entidad territorial por conducto de Alcalde.

**PARÁGRAFO** Para todos los afectados por el manejo de operación del Banco de tierras se realizará de acuerdo a las estipulaciones de la ley 9 de 1989.

**ARTICULO: 80.** El marco legal de espacio público está definido en la Ley 09 / 89 lo cual lo describe como el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por los límites de los intereses individuales de los habitantes.

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio del uso público de las áreas urbanas no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal, por iniciativa del Alcalde, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes y en forma concertada con la comunidad.

**ARTICULO: 81.** Programa de recuperación ambiental y diseño urbano.

Adoptase el programa de recuperación ambiental y diseño urbano con los objetivos de coordinar las acciones referentes al restablecimiento de condiciones ambientales favorables en las áreas con procesos de territorio y adelantar obras de recuperación y mejoramiento del espacio público.

**ARTICULO: 82.** Reglamentación del espacio de uso público.

Adoptase el presente estatuto del espacio de uso público Decreto 1504 de 1998 como sección normativa constituida por un conjunto de disposiciones cuyo fin es reglamentar la Administración y Contribución del Espacio de uso público, controlar su ocupación limitando la intervención de los particulares en razón de su importancia y función en la ciudad de acuerdo con las normas de protección al medio ambiente y según las disposiciones nacionales sobre la materia determinadas de la ley 9 de 1989 y la 388/ 97 y Decreto 1504/98 entre otros.

Su mantenimiento y cuidado es obligación de los propietarios.

**ARTICULO: 83.** Prohíbese todo tipo de servidumbre en la ubicación de las redes de servicios.

**PARÁGRAFO.** La administración, diseño y construcción del espacio de uso público, es función de la administración municipal, pero podrá delegar temporalmente algunas de estas actividades en los particulares si lo considera pertinente.

**ARTICULO: 84** La intervención de entidades o institutos de orden nacional, departamental o municipal para la construcción de redes de infraestructura de acueducto,



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

alcantarillado, electricidad telefonía y /o telegrafía o para la instalación de equipamiento y/o mobiliario en el espacio de uso público deberá contar con obras de la administración municipal previa a la iniciación de los trabajos de construcción.

**PARÁGRAF PRIMERO:** Queda prohibida la ocupación de andenes para el estacionamiento de vehículos, se permiten los estacionamientos sobre las calzadas de las vías que fija el presente acuerdo; igualmente queda prohibida la ocupación de los espacios de uso público para la reparación de auto motores, extensión de locales comerciales y/o industriales o para cualquier otra actividad similar por parte de particulares.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Queda prohibido utilizar en forma permanente el espacio de uso público para hacer propaganda y/o publicidad de cualquier naturaleza; por ello los andenes, las cubiertas y culatas de las edificaciones no podrán utilizarse para estos fines.

**ARTICULO: 85.** La Alcaldía municipal podrá conceder autorizaciones para la colocación de pancartas y pasacalles, sí se cumplen los siguientes requisitos:

- a. Que la ocupación sea temporal y en lugares fijados por la administración municipal.
- b. Que los avisos o pancartas sean renovables y no tengan dimensiones que presenten contaminación visual o un área mayor con respecto a los valores urbanísticos de su entorno.
- c. Que el contenido de lo anunciado no atenté contra la salud o el bienestar de la comunidad.
- d. Que los autorizados presenten recibos que demuestren previo pago de los impuestos correspondientes en Tesorería Municipal.
- e. Que cumpla con los requerimientos establecidos en el Estatuto del Medio Ambiente y no sea contaminante visual y no afecte en nada el espacio publico..

**PARÁGRAFO:** Se autorizan avisos en los locales comerciales si cumplen con los requisitos establecidos en el presente acuerdo y lo concerniente a la Legislación Ambiental.

**ARTICULO: 86.** Empate entre edificaciones: Toda edificación nueva debe presentar soluciones de empate con sus vecinos. Cuando al construir resulten culatas, porque las construcciones adyacentes no tienen 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: 87.** Enlucimiento de Fachadas: La Alcaldía fijará por decreto las obligaciones de enlucimiento de fachadas, cubiertas y culatas por parte de los propietarios, fijando plazos y estableciendo sanciones que correspondan en caso de incumplimiento por parte de los propietarios y que esté de acuerdo con la estética urbana.

**ARTICULO: 88.** Construcción, armonización y reparación de andenes: La Alcaldía fijará por decreto la obligación de construir o reparar los andenes y zonas peatonales por parte



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

de los propietarios, fijando las normas, los plazos y las sanciones que correspondan en caso de incumplimiento. Estos deben guardar una armonía de diseño, altura, ancho y pueden empatar en forma de rampa siempre y cuando la superficie sea antideslizante

**PARÁGRAFO:** Los andenes se construirán en materiales durables y antideslizantes con una altura normalizada de 0.18 metros sobre la calzada el ancho será de 1.50 m. La pendiente máxima en rampa que es aceptable es del 7%, para pendientes mayores. Se construirán escalones que no superen los 0.20 metros.

En la construcción de este tipo de obras se deberán dejar los espacios adecuados para la movilización de limitados físicos.

En ningún caso se construirá rampas para garaje, tal que corten la pendiente de 7% y la continuidad del andén.

**ARTICULO: 89.** Arborización: Las vías y parques de la localidad se arborizan con las especies señaladas por la autoridad ambiental de la jurisdicción.

**PARÁGRAFO:** Las Urbanizaciones nuevas entregarán las vías arborizadas. En las edificaciones nuevas es obligatorio sembrar como mínimo un árbol.

**ARTICULO: 90.** Cartilla de Reglamento Urbano: Autorícese al Alcalde Municipal para realizar dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de expedición de este Acuerdo, el estudio, diseño y elaboración de una Cartilla de Reglamentación Urbana que contemple los siguientes aspectos:

- a. Diseño de los equipamientos y mobiliario urbano: Bancas, faroles, papeleras, canecas, buzones e hidrantes, Vías perimetrales, adecuación de sendas y reconstrucción de caminos de antaño.
- b. Diseño del equipamiento recreativo infantil en especial para parques y jardines.
- c. Diseño de la señalización urbana.
- d. Diseños tipo para andenes y zonas peatonales.
- e. Normas legales y de manejo administrativo.
- f. Instalación y mantenimiento del alumbrado publico

**ARTICULO: 91.** Protección al Medio Ambiente.

El control, manejo y preservación del medio ambiente en el ámbito municipal tanto urbano como rural se ceñirán en todo lo dispuesto por la ley 09 de 1989, - Código Sanitario Nacional y el Decreto 2811 de 1974. – Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de protección al Medio Ambiente, Ley 99 de 1993 el estatuto de uso del suelo en el municipio de Ramiriquí y el Estatuto del Medio Ambiente en concordancia con los lineamientos del Ministerio del Medio Ambiente, la Ley 388 de 1997, junto con sus Decretos Reglamentarios y demás normas que la regulen o complementen y los Determinantes Ambientales emitidos por CORPOCHIVOR (Resolución . 306/99).



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

---

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La Oficina de Planeación y La UMATA darán aviso a las autoridades regionales encargadas del control del medio ambiente de las infracciones a estas normas para que se apliquen las sanciones del caso.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La Administración municipal conformara la Comisión de Control de Calidad de Gestión de La UMATA de acuerdo con la Ley 101 de 1993 y verificara que sus actividades y programas obedezcan a unas necesidades reales de atención al productor campesino bajo las normas estrictas del desarrollo ambiental sostenible y creara dependencia adscrita que maneje y administre lo relacionado con el medio ambiente.

### DESARROLLO DEL ESPACIO PRIVADO

**ARTICULO: 92.** Adóptese una política específica de desarrollo del espacio privado con el objetivo de dotar a la administración municipal de herramientas para controlar la acción de los particulares en la construcción en la localidad y para garantizar el cumplimiento de las políticas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y manejo adecuado del espacio público, acordes con el Decreto 1504 de 1998 y enunciadas en los títulos I y II del presente Capítulo, así como la coherencia de la localización de actividades y de perfil urbano y el control cualitativo de los nuevos desarrollos.

**PARÁGRAFO:** Para la Ejecución de la política específica de Desarrollo del Espacio Privado se adoptan seis (6) programas: 1) Clasificación del uso del suelo urbano, 2) Normas de volumen y arquitectura, 3) Localización de usos y patrones de desarrollo del suelo urbano, 4) Normas de diseño y construcción, 5) Vivienda y 6) Sanciones.

**ARTICULO: 93.** Para efectos de racionalización del ordenamiento urbano las actividades de la comunidad y los correspondientes usos de suelo se clasificarán de acuerdo al mapa No. 42, Propuesta de Uso del Suelo urbano.

**PARÁGRAFO:** Cada una de las Actividades Básicas descritas en el mapa No. 42, se clasificarán en grupos afines para efectos de reglamentar sus patrones e índices de ocupación y localización previstos en el presente acuerdo.

**ARTICULO: 94.** La Administración Municipal determinará mediante Resolución el grupo de clasificación correspondiente a actividades no especificadas en la presente normativa.

**PARÁGRAFO:** La Administración municipal tiene derecho de prohibición sobre cualquier uso del suelo urbano que se considere nocivo para la conservación del medio ambiente, la seguridad social, la moral y la salud, así esté implícitamente permitido por el presente Acuerdo.

**ARTICULO: 95.** Vivienda: Se definen como usos de vivienda aquellos destinados primordialmente para habitación en conjunto con el equipamiento básico de vecindario.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

---

**PARÁGRAFO:** Se dará prioridad al mejoramiento y/o preservación de las condiciones de las áreas de vivienda.

Con este fin quedan expresamente prohibidas en áreas de vivienda, todas las actividades que impliquen un deterioro de las condiciones ambientales, estéticos, de salud, seguridad y/o moral.

**ARTICULO: 96.** Las áreas de vivienda se clasifican en tres (3) grupos:

1. Areas de vivienda unifamiliar y /o Bifamiliar: Son aquellas áreas designadas para ocupación de una (1) o dos (2) viviendas por predio.
2. Areas de vivienda multifamiliar: Son aquellas áreas designadas para ocupación en altura de más de dos (2) viviendas por predio. 12 metros
3. Agrupaciones de vivienda: Son aquellas áreas designadas para ocupación de más de dos (2) viviendas por predio copropiedad de áreas libres y comunales.

**ARTICULO: 97.** 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: 98.** Los usos de actividad comercial se clasifican en cuatro (4) grupos:

GRUPO No. 1. Complementario a la vivienda por cuanto distribuyen artículos de primera necesidad, que no requieren locales especializados ni ocasionan congestionamiento del tráfico urbano ni molestias al uso residencial.

Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:

Venta de alimentos al detal, Servicios personales, Miscelánea, Cafeterías, heladerías, Droguerías, entre otros.

GRUPO No. 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 está conformado entre otras por las siguientes actividades:

Almacenes de ropa, calzado, Ferreterías. Restaurantes, Bancos, Oficinas, Consultorios, Venta de licores, Reparación de artículos domésticos.

GRUPO No. 3. Los que por su magnitud requieren locales especializados y bodegas, áreas específicas de estacionamiento para usuarios y para carga, poseen más de 10 empleados y que requieren de servicios de infraestructura diferentes a los existentes en el sector. Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

Supermercados, Venta, Alimentos al por mayor, Depósitos y graneros, billares, Servicios, y estaderos y auditorio.

GRUPO No. 4. Los que contaminan y causan impacto ambiental y urbanístico el medio ambiente con ruido, polvos, olores y requieren controles especiales por los riesgos que ocasionan. Este grupo está conformado por las siguientes actividades:

Talleres de vehículos, Talleres de Ornamentación, Bodegas, Materiales de construcción, Venta de insumos Agrícolas, Depósitos de distribución de combustibles.

**ARTICULO: 99.** Actividades Industriales: Se definen como usos de actividad industrial aquellos destinados a la producción, transformación y / o reconstrucción de bienes y productos.

**ARTICULO: 100.** Los usos de actividad industrial se clasifican en tres (3) grupos :

GRUPO No. 1. Industria doméstica 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 (3). Este grupo esta conformado entre otras por las siguientes actividades: Confecciones textiles, artesanías

GRUPO No. 2. Industria liviana. No producen efectos tóxicos y contaminantes explosivos pero requieren de controles de ruidos, calor, vibraciones y desechos 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 servicios de infraestructura diferentes a los que ofrece el sector. Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:

Alimentos para consumo humano, Carpinterías, Talleres o industrias metálicas y Talabarterías, alimentos y otras

GRUPO No. 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 limiten o minimicen las molestias, con un número de empleados mayor que tres (3) 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.

**ARTICULO: 101.** Actividades Institucionales y de Servicio a la Comunidad. Se definen como usos institucionales y de servicio a la comunidad a aquellos destinados a actividades comunitarias o a la presentación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental o municipal dependientes de los poderes Ejecutivo, Legislativo y / o Judicial.

**PARÁGRAFO:** Los usos de actividad institucional y de servicios a la comunidad se clasifican en tres (3) grupos:



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

---

GRUPO No. 1. Establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano.

Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:

Asistenciales – sala cuna, guardería, jardín infantil, puestos de salud y hogares infantiles, Culturales – salas comunes, Educacional – escuelas -, Culto – capillas o iglesias.

GRUPO No. 2. Servicios del sector. Establecimientos con cubrimiento de sector o de toda la ciudad que por su magnitud o actividad produce impacto en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona.

Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:

Instalaciones de administración pública, hospital y ancianato, Colegios.

GRUPO No. 3. Establecimientos considerados especiales por su carácter único dentro de la localidad y que por la magnitud de sus actividades producen impacto en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona.

Por sus características especiales y el gran impacto urbano que genera este tipo de equipamiento requerirá para su localización de estudios específicos, y la aprobación por parte del Concejo Municipal de Planeación quien determinará las normas para cada caso. Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:

Plaza de mercado.  
Matadero  
Plaza de ferias  
Estadio  
Coliseo  
Cementerio  
Basurero

**ARTICULO: 102.** Normas de Volumen y Arquitectura: Adoptase un conjunto reglamentario de normas de volumen y arquitectura con el objetivo de definir pautas específicas para la ocupación y desarrollo de predios. El presente reglamento rige para las edificaciones nuevas, las ampliaciones y reformas en el área urbana de la municipalidad e involucra cuatro (4) factores que determinan la configuración de volumen y arquitectura en el desarrollo del espacio privado; 1) paramentos, retiros de antejardín y voladizos, 2) alturas de edificación 3) aislamientos, y 4) patios interiores, laterales y posteriores.

**ARTICULO: 103.** Paramentos: Adoptase una reglamentación de paramentos, entendidos estos como planos verticales que limitan la fachada de una edificación para efectos de garantizar un perfil de vías armónico y coherente ciñéndose a los lineamientos



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

específicos de desarrollo de la red vial y ambiental representada en antejardines, parques y zonas verdes.

**ARTICULO: 104.** Los requerimientos de paramentos se aplicarán con base en dos (2) grupos:

**GRUPO No. 1. Empate.** Construcciones que deben empatar con construcciones vecinas, manteniendo el paramento, en el caso de que los lotes vecinos presenten diferentes paramentos, se adoptará la tendencia general de la cuadra o se buscará un escalonamiento de este paramento para empatar debidamente con las edificaciones vecinas.

Deberá mantenerse rigurosamente el empate de paramentos en la zona de conservación y preservación en aras de mantener la calidad y fluidez de su espacio urbano.

**GRUPO No. 2. Retrocesos.** Construcciones que deben dejar 3.00 m., de retroceso, en los predios ocupados por vivienda este retroceso se hace equivalente al retiro de antejardín.

La Administración Municipal determinará los retrocesos en los casos de construcciones sobre vías en las cuales están proyectados ensanches o ampliaciones de calzadas y / o andenes.

**ARTICULO:105** Retiros de antejardín. El retiro de antejardín es obligatorio en los siguientes casos:

a- En las zonas urbanas que así lo requieren según las normas establecidas para cada zona.

b- Sobre otras vías que a juicio de la Secretaria de Planeación deban tenerlo.

c- Sobre en tramos de vías donde en un setenta por ciento (70%) de la longitud se haya previsto en el pasado, con el fin de preservar las condiciones ambientales de estas vías.

**PARÁGRAFO.** Los retiros de ante jardín no pueden ser ocupados para otra actividad diferente del recreo de los propietarios y ornato de la localidad.

**ARTICULO:106.-** En ningún caso se admitirán construcciones de cualquier tipo en estas áreas. El cierre del retiro de antejardín será una barda de máximo 0.60. m., de altura que puede completarse con una reja que permita la vista, de 0.90 m., de altura.

**ARTICULO: 107** Voladizos. Los voladizos del primer piso deberán localizarse a una altura mínima de 2.5 m., sobre el nivel oficial del predio. La profundidad del voladizo será de 0.6 m., en todas las vías de la localidad con las siguientes excepciones:



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

En caso de existir voladizos en las edificaciones vecinas con otras dimensiones, en cuyo caso la Administración Municipal establecerá el voladizo obligatorio por tramos de vías no inferiores al costado de una manzana.

En las vías que la Administración Municipal reglamente en forma específica. de preservación y conservación no se permitirán voladizos, pero se autorizarán aleros, los cuales mantienen el carácter existente del sector. En estos casos se deberá buscar el empate con los aleros de edificaciones vecinas si los hay y/o mantener la dimensión de alero predominante en los tramos de vías correspondientes.

**ARTICULO: 108.** Alturas de Edificación: Adóptese una reglamentación de alturas de edificación para efectos de garantizar una ocupación racional del suelo urbano y perfiles de vías y urbanos armónicos y coherentes. Se entiende como altura de edificación a distancia vertical entre el nivel oficial de la calzada y el nivel máximo de la cubierta del último piso.

**ARTICULO 109.** Los requerimientos de altura de edificación se aplicarán con base en tres (3) ULO:109grupos definidos según el carácter, tamaño e importancia de las vías urbanas.

Grupo 1 – de 1 a 2 pisos

Grupo 2- hasta 2 pisos

Grupo 4- la requerida según el uso.

**ARTICULO: 110.** Las remodelaciones o edificaciones nuevas en la zona de conservación y preservación deberán empatar con las alturas de las edificaciones vecinas y / o fortalecer la tendencia predominante en el tramo de vía en que estén localizados.

**PARÁGRAFO:** Adoptase una reglamentación de aislamientos para efectos de garantizar una ocupación racional de los predios y evitar inconvenientes interferencias entre usuarios

**ARTICULO: 111.** El aislamiento posterior entendido como la distancia entre plano vertical posterior de la edificación y el correspondiente lindero posterior del predio se reglamenta en función de la altura de las fachadas interiores, así:

### REGLAMENTACIÓN AISLAMIENTO DE LA CONSTRUCCION URBANA

NUMERO DE PISOS	ALTURA MAXIMA DE LA FACHADA	AISLAMIENTO POSTERIOR
UNO Y DOS.	6.0 m.	3.0 m.
TRES.	9.0 m.	5.0 m.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

**ARTICULO: 112.** En los lotes de esquina, el aislamiento posterior se reemplaza por el patio que corresponda según las disposiciones de este Acuerdo.

En este caso, la medida del aislamiento será de 3.0 m., como mínimo, si hay ventanas con vista.

**ARTICULO: 113.** Patios y buitrones. Los patios se reglamentan en función de las alturas de las fachadas que los delimitan, así:

### REGLAMENTACIÓN PATIOS Y BUITRONES EN ZONA URBANO

ALTURA MAXIMA METROS	LADO MINIMO METROS	PATIOS AREA M <sup>2</sup>
6.0	3.0	9.00
9.0	3.0	16.00

**PARÁGRAFO:** Los patios de dimensión o área menor se consideran buitrones y por ellos se podrán ventilar baños y espacios de circulación únicamente.

**ARTICULO: 114.** Normas de estacionamientos: para vehículos a motor con el fin de garantizar el adecuado flujo vehicular en el sistema vial de la localidad y la conveniencia y seguridad de los usuarios

**PARÁGRAFO:** Los grupos de estacionamientos requeridos y su capacidad en número de vehículos se definen en el cuadro “ Requerimientos de estacionamiento” incluido en el presente Acuerdo.

Los requerimientos de parqueaderos estarán establecidos según el estrato socio – económico a que este dedicada la urbanización y la construcción, mediante concepto previo de la Secretaría de Plantación, y serán los siguientes:

Los parqueaderos para visitantes se contabilizarán como parte de la cesión B. El área mínima de cada parqueadero será de seis por dos cincuenta ( 6.00 x 2.50) m.

**ARTICULO: 115.** Programa de localización de usos y desarrollo del suelo según zonas urbanas de tratamiento.

Adoptase una normativa de localización de usos del suelo urbano específica para cada zona urbana de tratamiento.

Esta reglamentación por zonas definirá la localización de usos y de patrones de desarrollo del suelo según la importancia de las vías urbanas definidas en el plan vial.

**PARÁGRAFO:** Los patrones de uso desarrollo de cada zona urbana de tratamiento, se definan para cada tipo de vía en términos de tres (3) patrones complementarios:



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

### PATRONES BÁSICOS

Clasificación de usos permitidos, complementarios, condicionados o restringidos, paramentos y retiros de ante jardín, Alturas y edificación, Patrones Complementarios, Aislamientos laterales y posteriores, Patios Interiores, Requerimientos de estacionamientos

El grupo de factores reglamentarios recibe esta denominación por cuanto se define en términos de la reglamentación de alturas, uso, áreas y / o número de inmuebles.

**ARTICULO: 116.** Adoptase la normativa de patrones de localización de usos y desarrollo para cada una de las zonas urbanas de tratamiento del a cabecera municipal de Ramiriquí, según los cuadros anexos, los cuales forman parte integral del presente acuerdo.

### NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

**ARTICULO: 117.** Adoptarse el diseño y construcción como elemento básico para la construcción del municipio, utilizando principios edificativos establecidos en la legislación nacional. La aplicación de estos programas busca garantizar la estabilidad y calidad de las edificaciones. Este programa comprende (3) áreas:

Especificaciones constructivas y estructurales  
Protección contra incendios.  
Requisitos especiales para locales e industria mayor.

**ARTICULO: 118.** Normas de especificaciones Constructivas y estructurales: Adoptase una reglamentación de especificaciones constructivas y estructurales para la construcción de edificaciones e instalaciones en general con el fin de garantizar su estabilidad estructural y la consiguiente protección y seguridad e los usuarios.

**PARÁGRAFO:** La Aplicación de Normativas sobre especificaciones constructivas se regirá en todo a lo dispuesto al decreto 1400 de 1984 sobre construcciones sismo-resistentes.

**ARTICULO: 119.** Estructura de Concreto: Las edificaciones de dos o tres plantas deberán construirse en concreto armado, cumpliendo las normas sismorresistentes y de homogeneidad y compatibilidad en los diseños.

**PARÁGRAFO:** En todos los casos para la edificación vaya a regularse por el régimen de propiedad horizontal, las placas o losas deberán ser de concreto armado.

**ARTICULO: 120.** Secuencia de normas o cálculo Sismorresistente:

- Localización del lugar donde se construirá la edificación.
- Determinación del riesgo sísmico correspondiente.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

- Determinación del espectro del diseño para el sitio. Este espectro consiste en la representación de las encuestas de una gran variedad de edificaciones en un sismo dado, de tal manera que pueda evaluarse la respuesta particular de un edificio conociendo su periodo fundamental de vibración.
- Determinación de procedimientos de análisis de la estructura.
- Obtención de las fuerzas sísmicas para las cuales deben diseñarse la estructura, en función del espectro en respuesta, afectado por la respuesta del suelo, por la importancia intrínseca de la edificación y por su regularidad o por irregularidad.
- Análisis de la estructura.
- Evaluación de desplazamientos.
- Verificación de los desplazamientos piso a piso para que no excedan los límites previstos.
- Diseño propiamente dicho de la estructura.

**ARTICULO: 121.** Clasificación de las edificaciones según su uso:

GRUPO No. 1. Comprende las edificaciones que son indispensables después de un temblor para atender la emergencia y preservar la salud y la seguridad de las personas. Este grupo debe incluir Centros e Salud y Puestos de Salud, estaciones de Bomberos, estaciones de Policía, centrales telefónicas, construcciones de Acueductos, entre otros que agrupan público considerable.

GRUPO No. 2. Cualquier edificación en donde se pueda reunir más de 200 personas en un mismo salón. Graderías al aire libre donde pueden haber más de 2000 personas a la vez. Escuelas, universidades, almacenes con más de 500 m<sup>2</sup> por piso y todas aquellas edificaciones en donde sus ocupantes estén restringidos en sus movimientos o donde pueda presentarse pánico general.

GRUPO No. 3. Todas las edificaciones cubiertas por el alcance de este código, pero que no sean incluidos en los grupos 1 y 2.

**ARTICULO: 122.** Principios Generales para el buen Comportamiento Sismoresistente de Edificaciones de uno o dos pisos.

Deberá proveerse a la estructura de un sistema de resistencia sísmica derivado de un conjunto de muros de carga y de muros transversales, sobre la base de los muros solo soporta adecuadamente cargas en la dirección de su propio plano.

La edificación deberá ser lo más simétrica posible. Deberá evitarse bloques largos y angostos donde su longitud sea más de tres veces su ancho.

Los muros deberán tener un amarre mediante vigas y columnetas que garanticen su adecuado comportamiento.

Deberán proveerse de diagramas que amarren sus muros. Las entresijos y los techos, convenientemente concebidos y contruidos, pueden cumplir adecuadamente la función de diagrama.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

---

El peso de la edificaciones hace que las fuerzas sísmicas sean cada vez mayores. Edificaciones más ligeras, deberán soportar fuerzas sísmicas más bajas.

**ARTICULO: 123.** Normas de seguridad y de Protección contra Incendio: Autorizarse al Alcalde municipal para expedir por decreto normas complementarias sobre seguridad y de protección contra incendio, que será de obligatorio cumplimiento por parte de todas las edificaciones actuales y futuras del municipio.

**ARTICULO: 124.** Requisitos Especiales para el Funcionamiento de locales Comerciales e Industriales mayores,

Comercio grupo 3 y 4 e industria grupo 3. los establecimientos antes mencionados deben llenar los siguientes requisitos para su funcionamiento en cualquiera de las zonas urbanas donde son permitidos:

- El local debe estar cerrado como mínimo con un muro de altura del primer piso, pañetado y pintado.
- Debe proveer servicios sanitarios para los empleados y el público.
- Debe cumplir con las normas de seguridad y de protección contra incendio que el municipio establezca o que sean ordenados por la legislación departamental o Nacional.
- En la zona urbana el local debe estar cubierto en un 60% como mínimo para proteger de ruidos al vecindario revestido con materiales que aislen el ruido.

**ARTICULO: 125.** Para su funcionamiento las estaciones de servicios deben cumplir con las siguientes normas:

Los accesos y salidas deben ubicarse a 30 m., como mínimo de los cruces de las vías V1, V2, V3 con cualquier otra vía urbana a 20 m., de los cruces viales de vías secundarias.

Se dispondrá de una bahía sobre la vía para facilitar el acceso y salida de vehículos .

Los predios serán delimitados con sardinales de 0.18 m., de altura para separarlos de las vías públicas y puntualizar los sitios de acceso y salida, contendrán elementos de seguridad industrial y planes de contingencia

La instalación de tanques para combustibles y la operación de venta se regirán por lo ordenado por el código de policía de Boyacá y en la ley 09 de 1979. - Código Sanitario Nacional.

### SANCIONES URBANISTICAS

**ARTICULO: 126.** De acuerdo a la ley 9 de 1989 - Art. 66 el Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones Urbanísticas, graduándolas según la gravedad de la infracción:



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

- a) Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal diario y 200 salarios mínimos legales diarios cada una, para quienes parcelen, urbanicen o construyan sin licencia requiriéndola o cuando esta halla caducado, o en contra versión a lo preceptuado en el, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra de suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación de la persona en el predio.
- b) Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal diario 200 salarios mínimos legales diarios cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de ésta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento de inmueble, y la suspensión de servicios públicos, excepto cuando existen prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
- c) La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia, contravención a las normas urbanísticas, y la demolición como parte del inmueble no autorizada o construida en contravención a lo previsto en la licencia.
- d) Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal diario y 200 salarios mínimos legales diarios cada una, para quienes ocupen en forma permanente los parque públicos, zonas verdes y bienes de uso público, o los encierren sin autorización de las autoridades de Planeación o las administrativas en su efecto, además de la demolición de cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia de cerramiento sea de un 90% como mínimo de suerte que se garantice a la ciudadanía del disfrute visual del parque o zona verde.

**PARÁGRAFO:** Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. El producto de estas multas ingresará al tesoro Municipal se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo, si los hubiere.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola continuará rigiéndose por el artículo 60 del Decreto Ley 1333 de 1986 – Código del régimen Municipal.

**ARTICULO: 127.** De Acuerdo a la ley 9 de 1989 - Art. 67 los actos de Alcalde a los cuales se refiere el artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de obras, la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional, las acciones contencioso - Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante los Tribunales Administrativos y en segunda instancia ante el Consejo de estado estas opciones no suspenderán los efectos de actos administrativos demandados, salvo en caso de la suspensión provisional.

**ARTICULO: 128.** De Acuerdo a la Ley 9 de 1989 - Art. 69 el Alcalde municipal, de oficio de la solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducta de la personería municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la ocupación de



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

predios y lanzamientos de ocupantes de hecho, cuando el propietario o el tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la ley 57 de 1905 y su decreto reglamentario 992 de 1930, siempre que la ocupación y los asentamiento ilegales que se hayan efectuado, se estén llevando a cabo o que sea previsible determinar que se efectuaron a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y Planeación del municipio.

El Alcalde o quienes hagan sus veces de conformidad con lo dispuesto por el artículo nuevo de la ley 11 de 1986, podrán iniciar de oficio la acción a la que se refiere al artículo anterior, cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamiento ilegales en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo por las acciones físicas del terreno, no este permitido adelantar construcciones no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgo para la seguridad, la tranquilidad o la seguridad de la comunidad.

Las actualidades a que se refieren los artículos anteriores, al expedirlas ordenes de su ocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hallan construido sin permiso de autoridad competente, así como también ejecución de las obras de conservación o restauración de bien inmueble que se estime necesarias.

Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo será por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde o quien haga sus veces.

La Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en las respectivas facturas del impuesto predial, pudiendo cobrársela por jurisdicción coactiva si es del caso.

Los dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refieren el presente subtítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

**ARTICULO: 129.** Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal de Ramiriquí y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

**PARÁGRAFO:** Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

**ARTICULO: 130.** Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso - Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Consejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

**ARTICULO: 131.** Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO: 132.** El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable del Consejo de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

**PARÁGRAFO:** El Alcalde, de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley.

Siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

**ARTICULO: 133.** El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

**ARTICULO: 134.** Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

**PARÁGRAFO:** Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo, serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

Lo dispuesto en este párrafo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

**ARTICULO: 135.** En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

**PARÁGRAFO:** Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida.

La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

**ARTICULO: 136.** Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

**ARTICULO: 137. REVEGETACIÓN OBLIGATORIA,** Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACIÓN Municipal, el cual deberá ser aprobado por el Consejo de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción. Se dará importancia a las rondas de quebradas y drenajes que con el diseño de un programa educativo poblacional que haga de ellas zonas verdes que funcionen como Ecosenderos – Rutas Camineras.

**ARTICULO: 138. OPCIONES DE INTERVENCIÓN,** Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos conservación del patrimonio, las siguientes obras:

- Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido (conservación arquitectónica).
- Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.
- Reformas y adecuaciones: Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.
- Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

**ARTICULO: 139.** Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquier sector urbano deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

**ARTICULO: 140. CERRAMIENTO DEL PREDIO,** Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramiento, acordes con la estética particular y con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector urbano: Hacia las vías, cerramiento con muros de altura mínima de 2.25 m.

En el sector rural: Cercas transparentes o con programas de - Arborización en los linderos.

Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramiento totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte del Consejo de Planeación.

### INSTANCIAS DE CONCERTACION, CONSULTA PARA LA GESTIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

**ARTICULO: 141.** Son instancias de gestión del Plan Básico de ordenamiento Territorial

- El Alcalde Municipal, es el principal gestor del Plan Básico.
- El Consejo de Gobierno conformado por los Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- La Oficina de Planeación Municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del Plan Básico.
- El Consejo Municipal de Planeación.
- El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del Ordenamiento Territorial mediante su adopción normativa.

### INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

**ARTICULO: 142.** Son instancias de participación:

El Consejo Territorial de Planeación Municipal CTPM, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.

Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal,



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y un representante de la comunidad por cada vereda.

Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

**ARTICULO: 143. LICENCIAS.** La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

- Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
- Licencias de demolición de edificaciones.
- Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

**ARTICULO: 144.** Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

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

**ARTICULO: 145.** Autorización de uso y funcionamiento: Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo.

**ARTICULO: 146.** Licencia de Funcionamiento: Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso. A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.

Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.

Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el Paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Oficina de Planeación, para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

**ARTICULO: 147.** Licencia para Obras de Urbanismo. Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

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

Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.

Mediante resolución de la Junta de Planeación Municipal, se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de la secretaria Planeación Municipal, sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.

Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

---

Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

**PARÁGRAFO:** Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

**ARTICULO: 148.** Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

1. Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado.

La Oficina de Planeación Municipal, previa consulta de la Junta de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Estatuto, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

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

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y foto reducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo y la escritura autenticada

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

**ARTICULO: 149.** Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

**ARTICULO: 150.** Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.

Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente. Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, y el Paz y Salvo Municipal

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si la oficina de Planeación lo requiere.

Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

Diseño estructural para viviendas de más de dos pisos y estudios de suelos.

**ARTICULO: 151.** Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

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

**ARTICULO: 152.** Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

**ARTICULO: 153** Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

**ARTICULO: 154.** En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

**PARÁGRAFO:** Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a CORPOCHIVOR o a las entidades competentes, según el caso, 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.

**ARTICULO: 155.** 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:

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.

Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CORPOCHIVOR, entre otros), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio. Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.

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

Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento; Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Consejo de Planeación. Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma de Chivor (CORPOCHIVOR), o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos.

Aceptación de CORPOCHIVOR para el uso y vertimientos de agua.

Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

### TITULO III COMPONENTE RURAL CAPITULO I

#### AREAS QUE CONSTITUYEN SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS Y EL ABASTECIMIENTO DE AGUA

**ARTICULO: 156.** áreas de aprovechamiento para el abastecimiento del sistema de acueducto urbano; Se establece como área de aprovechamiento para el abastecimiento del sistema de acueducto urbano:

- a- Las zonas de nacimientos o las cuencas altas de las Quebradas (mapas No. 9 y 21, Microcuencas y Ecosistemas Estratégicos).
- b- Igualmente se establece como área de aprovechamiento para el abastecimiento de agua, los predios de propiedad del municipio de Ramiriquí que han sido adquiridos con el objeto de preservar los nacimientos de agua allí existentes, así como la preservación de la fauna y flora.
- c- Se declara como zona de aprovechamiento para el abastecimiento de agua en la zona rural, una franja de dos veces el ancho promedio a cada lado de las quebradas y sus afluentes: (Decreto 1449 de 1977 y Ley 79 de 1986)

**ARTICULO: 157.** Se declara como zona de aprovechamiento para la disposición de residuos líquidos las piscinas de oxidación que construya el municipio, para luego una vez tratadas esta agua, pueda ser reutilizada y la piscina se use como receptoras final de las aguas residuales domésticas provenientes de la zona urbana del municipio.

**PARÁGRAFO:** Se declara como zona de aprovechamiento de residuos sólidos, la zona que se determine para la construcción del sistema de tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos, previo estudio y diseño ambiental, el lugar que sea más conveniente técnicamente.

### TITULO IV PROCEDIMIENTOS, PROGRAMAS Y PROYECTOS CAPITULO I PROCEDIMIENTOS

**ARTICULO: 158.** Toda persona natural o jurídica, pública o privada que esté utilizando el suelo o pretenda utilizarlo para usos condicionados o restringidos en este Acuerdo, deberá solicitar al municipio el concepto de viabilidad técnica y el correspondiente permiso de construcción, aprovechamiento ante la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO: 159.** La expedición del concepto de viabilidad no exime a su titular de obtener las Licencias Ambientales y de construcción que expedirá el municipio o la autoridad ambiental correspondiente y sin las cuales no podrá iniciar la construcción y ejecución de las obras.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

**ARTICULO: 160.** La viabilidad técnica y ambiental del uso del suelo, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil, penal o de cualquiera otra índole en que pudieren incurrir los permisionarios, para cumplir con sus obligaciones, determinadas en el respectivo Plan de manejo, licencia ambiental o permiso otorgado.

**PARÁGRAFO:** Cuando se acometa la construcción de obras o el cambio del uso del suelo sin la obtención del respectivo permiso del Alcalde Municipal, él en ejercicio de las funciones policivas y con base en los artículos 15 y 215 del Código Nacional de Policía, ordenará la suspensión inmediata de la obra, además de la aplicación de las sanciones establecidas en el Decreto 1052 de 1998 por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas

### CAPITULO II PROGRAMAS Y PROYECTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN BÁSICO

**ARTICULO: 162. PROGRAMA VIVIENDA.** Objetivo: El programa tiene como objetivo ofrecer condiciones de vida dignas a la comunidad urbana y rural que actualmente no posee vivienda o se encuentran viviendo en casas de habitación en deplorables condiciones físicas y de higiene

Proyectos:

- a) Construcción de un programa de vivienda de Interés Social para las familias de la zona urbana que actualmente carecen de vivienda propia, bien sea bajo la modalidad de sitio propio o vivienda nueva (ver mapa N° 43)
- b) Construcción progresiva de unidades sanitarias para las familias campesinas que hasta la fecha carecen de un sistema adecuado de eliminación de excretas.
- c) Mejoramiento de vivienda en la zona rural del municipio de Ramiriquí.
- d) Programa de Vivienda de Interés Social Rural, bien sea bajo la modalidad de sitio propio o vivienda nueva, a través de postulaciones colectivas.

### **ARTICULO: 163. PROGRAMA MANEJO INTEGRAL DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS**

Objetivos: Aumentar en el mediano y largo plazo la oferta hídrica de las principales cuencas hidrográficas que se localizan dentro del municipio. Además de estabilizar zonas que actualmente son objeto de fenómenos de remoción, se busca sensibilizar a la comunidad en la recuperación y manejo de los recursos naturales, empezando por recuperar las cuencas que están localizadas en sus propias veredas.

Tendrá los siguientes proyectos:



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

---

- a. Diseño e implementación de una Plan de Manejo Integral para las Microcuencas Río Guayas, Garagoa, Fusavita y demás quebradas (ver mapa No. 9), que transcurren en el territorio en lo que corresponde al municipio.
- b. Estabilización de terrenos con procesos de remoción de suelos en los cauces de las quebradas Naguata y demás corrientes que necesitan estabilidad de los causes. con Restauración de las zonas objeto de degradación vegetal localizadas dentro del área de las Microcuencas de las quebradas.
- c. Manejo y control de aguas lluvias y aguas residuales de tipo doméstico de las quebradas que pasan por la zona urbana. Especialmente la Q. Central y Maylegas en el sector las violetas salida a Guayas.
- d. Diseño e implementación de programas de capacitación y manejo de aguas superficiales a las comunidades habitantes de cada una de la áreas de las cuencas hidrográficas ya mencionadas.
- e. Recuperación del margen mínimo de las quebradas e implementar en sus riberas el amoblamiento adecuado para la conformación de áreas de recreación pasiva (Ecosenderos), que fomenten el esparcimiento y el encuentro de ciudadanos con la naturaleza, de acuerdo con Decreto 1449/77 y Ley 79/86 sobre áreas de protección rondas y cuerpos de agua equivalentes a dos veces el ancho del mismo.
- f. Creación de viveros escolares
- g. implementación de la cátedra de medio ambiente en las escuelas y colegios liderados por funcionarios de la administración municipal.
- h. Creación del jardín botánico municipal.
- i. Recuperación, manejo y conservación de rondas de las quebradas del municipio.
- j. Ubicación y manejo de zonas de reserva e hídricas
- k. Conservación, protección y adecuación de la orilla del río Jenesano turísticamente.

**ARTICULO: 164. PROGRAMA EDUCACIÓN.** Objetivo: El objetivo de este programa es garantizar la cobertura y la calidad del proceso educativo en los establecimientos rurales y urbanos del municipio de Ramiriquí a través de los siguientes proyectos:

- a- Dotación y mantenimiento anual de todos los centros educativos a cargo del municipio.
- b. Mejoramiento locativo de centro educativo (JIDEM).
- c. Implementación y mantenimiento de programas para la educación informal de adultos en la zona rural y urbana del municipio de Ramiriquí.
- d. Dotación en ayudas pedagógicas y medios audiovisuales a los centros educativo d la zona rural y urbana del municipio.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

---

- e. Creación del centro de capacitación técnica y nivel universitario de ciencias agrarias para la población urbana y rural del municipio, provincia, departamento, otros.
- e. Dotación de centros de cómputo.
- f. Dotación del servicio de Internet y todos los servicios que la misma ofrece.
- g. Mejoramiento de la calidad del proceso educativo a través de programas de sensibilización de la comunidad educativa y aprovechamiento productivo del tiempo libre del municipio en Ramiriquí
- h. Capacitación para la formación de empresas a la población joven del municipio.
- i. Construcción de cerramiento para las escuelas rurales del municipio.
- j. Ejecución del Plan Progresivo de la calidad Educativa.
- k. Recuperación de la granja agrícola para el desarrollo integral de programas educativos ambientales.

**ARTICULO: 165. PROGRAMA SALUD.** Objetivo: mejorar las condiciones de prestación de servicio de salud a la comunidad urbana y rural del municipio de Ramiriquí, mediante la ejecución de los siguientes proyectos:

- a) Diseño y ejecución de campañas de salud permanentes y constantes en la zona rural.
- b) Organización y dotación del botiquín escolar y capacitación a la comunidad en primeros auxilios e todas las veredas, a través de las escuelas y promotoras de salud.
- c) Diseño e implementación de programas para la atención geriátrica en la zona rural
- d) Control para la ejecución del POS y ampliación de l régimen subsidiado.
- e) Dotación del Centro de Salud
- f) Divulgación y seguimiento a Plan de Atención Básica en Salud
- g) Seguimiento y evaluación del plan de actividades de prevención y atención en salud de las Administradoras de régimen Subsidiado ARS, que tengan cobertura en el municipio.
- h) Diseño e implementación de programas para la atención a la población discapacitada y minusvalida de la zona urbana y rural del municipio de Ramiriquí.
- i) Capacitación en el Sistema de Salud subsidiada a miembros del Consejo Municipal de salud y a líderes de las zonas rurales



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

j. Mejoramiento, Ampliación y dotación del centro de salud de la cabecera urbana del municipio.

k. Creación de un Programa de Extensión al campesino sobre la importancia de mantener la costumbre del cultivo de las plantas medicinales y aromáticas

**ARTICULO: 166. PROGRAMA SERVICIOS PÚBLICOS.** Objetivo: El objetivo de este programa es mejorar las condiciones de vida de la comunidad urbana y rural, por medio de la optimización de la prestación de los servicios públicos, con los siguientes proyectos:

Ejecución del Plan Maestro de Alcantarillado Urbano, construcción redes de acueducto, lotes para la reserva de agua y ejecución de obras complementarias para la adecuada captación distribución.

b. Construcción de la planta tratamiento para las aguas residuales de la zona urbana

c. Construcción de sistemas de purificación de agua para los acueductos de la zona rural.

d. Identificación, elaboración e implementación de proyectos sobre cultura para el uso eficiente y ahorro del agua.

e. Diseño, implementación y control para el vertimiento de aguas lluvias. (Alcantarillado para las aguas lluvias en la zona urbana).

f. Creación del sistema de administración del servicio en los términos de la Ley 142 de 1993. para los acueductos rurales.

g. Cambio de redes de aducción del Acueducto urbano.

h. Compra predio y mejoramiento Planta de Tratamiento Urbano.

i. Legalización Estatutaria de las Juntas Administradoras de acueducto.

j. Creación del programa de protección integral de los sistemas de aprovisionamiento, conservación, transporte, distribución y evacuación final de servicios sanitarios.

k. Recuperación del espacio público de las urbanizaciones JIDEM y Las Primaveras I y II.

**PARÁGRAFO:** Facúltese al alcalde para que asigne las contrapartidas necesarias para llevar a cabo el proyecto de Manejo Regional y Disposición final de residuos sólidos en asocio con el estado de Baviera (Alemania) y CORPOCHIVOR

**ARTICULO: 167. PROGRAMA RECREACIÓN Y DEPORTE.** Objeto: Facilitar a la comunidad urbana y rural del municipio, la manifestación de sus inclinaciones artísticas y la utilización sana y positiva del tiempo libre, mediante los siguientes programas:

a- Construcción adecuación y mejoramiento de escena ríos deportivos en la zona urbana.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

---

- b- Dotación técnica del Ente Deportivo, para la ejecución de programas que incentiven y promuevan actividades culturales, recreativas y deportivas en la comunidad.
- c- Organización de campeonatos deportivos en la zona rural e intercambios municipales.
- d- Diseño y ejecución de programas para el rescate de las tradiciones manuales, orales u escritas ancestrales de la comunidad rural y urbana del municipio.
- e- Amoblamiento, adecuación y mejoramiento de las zonas verdes del municipio..
- f- Recuperación de espacios para el disfrute visual: Zonas verdes, antejardines, vías peatonales, senderos, entre otros. (ver Espacio Público Art. 22)
- g- Creación y apoyo de Escuelas de Formación Deportiva y Escuela de Arbitros de Ramiriquí.
- h- Realización de Juegos campesinos.
- i- Realización de eventos culturales, encuentros artísticos entre los establecimientos educativos municipales y regionales.
- j- Mantenimiento y dotación de escenarios deportivos en la zona rural y urbana del municipio.
- k- Adaptación de caminos para la práctica de deportes al aire libre como bisicros, caminatas, entre otros.
- l- Diseño de actividades recreativas y culturales para la población con limitaciones físicas del municipio.
- m- Fortalecimiento de los Festivales Culturales.
- n- Diseño y construcción de los parques: Naturales, embellecimiento del Central, el de calles y avenidas y crear el programa ciudadano de mejoramiento estético de fachadas, culatas y cubiertas de las viviendas en general.
- ñ. Restauración Casa paterna del Expresidente José Ignacio de Marquez.
- o. Reconstrucción Ecosenderos a Bijagual y Loma Azul y Zona de Amortiguación ambiental municipal, adecuación caminos reales.

**ARTICULO: 168. PROGRAMA DESARROLLO ECONÓMICO AGROPECUARIO.**  
Objetivo: Desarrollar la explotación agrícola y ganadera del municipio, bajo los principios de sostenibilidad ambiental y equilibrio social, partiendo de los siguientes proyectos:

- a) Programa municipal para la adopción de practicas de conservación integral y manejo sostenible de suelos, agua y vegetación Reconocimiento detallado de suelos.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

---

- b) Mejoramiento de praderas y establecimiento de forrajes en el municipio de Ramiriquí:
- c) Tecnificación de sistemas agrícolas existentes como Arveja, maíz, frijol, papa, arracacha y frutales con cultivos agroecológicos.
- d) Asistencia técnica para el establecimiento de cultivos permanentes como mora, tomate de árbol, curuba, uchuva en el municipio de Ramiriquí
- e) Programa Manejo Biológico de Cultivos, cultivos asociados, abonos verdes y agricultura alternativa.
- f) Adquisición de maquinaria agrícola apropiada a las condiciones locales del terreno.
- g) Establecimiento de sistemas de producción agroforestal.
- h) Asistencia técnica para la implementación de especies menores como conejos, curies, caprinos en sistema de confinamiento o semi-estabulado aprovechando solares como solución alimentaria.
- i) Asistencia técnica para el establecimiento de granjas autosostenibles con agricultura orgánica.
- j) Asistencia técnica para el establecimiento de estanques piscícolas en el municipio de Ramiriquí
- k) Asistencia técnica para el establecimiento de bancos de proteína vegetal.
- l) Estudio de prefactibilidad para la construcción de mini-distritos de riego.
- m) Asistencia técnica para la protección de riveras de ríos, quebradas, nacimientos de agua.
- n) Establecimiento de sistemas agroforestales y de múltiple propósito:
- ñ) Capacitación a los agricultores para el manejo sostenible de sistemas agrícolas y pecuarios.
- o) Capacitación a los agricultores en la implementación de procesos agroindustriales y creación de canales de comercialización justos para el productor.
- p) Reestructuración y fortalecimiento de la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria UMATA diversificando con agricultura y medio ambiente.
- q. Capacitación y apoyo para el manejo de ensilajes y producción de forrajes.
- r. implementación de programas a nivel comercial de frutas como el aguacate, chirimoyo, chamba, otros



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

- s. Estudio geológico para determinar el potencial minero del municipio.
- t. Previo reconocimiento y capacidad técnica operativa del municipio hacer prospecciones mineras con mayor detalle y estudiar posibilidades de extracción sostenible.

**PARÁGRAFO:** Las fichas que describen y soportan los proyectos y la parte financiera del PBOT se encuentran anexas en la Prospectiva Documento Técnico.

**ARTICULO: 169. PROGRAMA PARA EL MANEJO DE ECOSISTEMAS COMPARTIDOS.** Definición: Se entiende por ecosistema compartidos aquellos espacios de territorio de importancia hídrica, biológica o paisajística vitales que sobrepasan los límites municipales y que por ello mismo, adquieren una relevancia regional, que involucra también estrategias conjuntas intermunicipales para su manejo integral. Estos ecosistemas son también denominados ecosistemas frágiles o de valor estratégico Como el manejo integral del páramo de Bijagual, Mamapacha y Loma Azul y Rio Jenesano o Garagoa.

Actividades:

- a. Mediante una gestión conjunta entre los municipios involucrados y bajo la coordinación de CORPOCHIVOR, lograr la integración de la zona como Reserva Forestal de índole Nacional
- b. Diseñar estrategias conjuntas que procuren la conservación, protección, producción y control que garanticen la supervivencia del bosque.
- c. Reservar, alinderar, reservar y sustraer el área que integra esta reserva forestal nacional y reglamentar su uso y funcionamiento

**ARTICULO: 170.** Se faculta al alcalde municipal, para que contrate en las mejores condiciones técnicas y económicas para el municipio, la implementación y desarrollo de la propuesta de presente PBOT, plasmada en este proyecto de Acuerdo Municipal.

**ARTICULO: 171. DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA SIG.** Definición: Es la combinación de recursos humanos y técnicos que interactúan de acuerdo con una serie de procedimientos sistemáticos, claramente definidos para producir una variedad de información espacial y alfanumérica que sirve como soporte a la toma de decisiones.

**ARTICULO: 172. ETAPAS DEL DISEÑO DE UN SIG.** Para el óptimo desempeño del SIG, es necesario abordar los siguientes pasos.

Definir su objetivo. El objetivo de un SIG municipal debe estar relacionado con el objeto mismo y los intereses del municipio, identificados y sistematizados en del PBOT y las áreas de desempeño del mismo: Aspectos, físicos, sociales, administrativos, entre otros.

Identificar la información pertinente al ámbito municipal y relacionados en el PBOT municipal.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

Identificar los requerimientos de los usuarios de la información institucional, es decir, los usuarios del SIG en la administración serán: el Secretario de Planeación, o quien haga sus veces, el Alcalde Municipal y sus dependencias, El Concejo Municipal y la comunidad, etc.

Esquematizar los flujos de información requerida.

Diseñar el modelo de datos que es la estructura formal de los datos para su implementación. El modelo expresa las especificaciones, reglas y restricciones para la captura, almacenamiento, actualización y manipulación de datos en el sistema.

Implementar el SIG. Consiste en la preparación de la información relevante, su captura mediante la digitalización de planos, la creación de tablas y atributos que deberán llenar las columnas respectivas. Parte de esta implementación ya se encuentra adelantada con la información digitalizada de todos los planos que hacen parte integral del presente Acuerdo.

**ARTICULO: 173. DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL SIG EN EL MUNICIPIO.** Se autoriza al Alcalde Municipal, para que en las mejores condiciones técnicas y económicas, realice las gestiones para la implementación del Sistema de Información Geográfica.

**ARTICULO: 174.** La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

**ARTICULO: 175. REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS:** En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

**PARÁGRAFO:** Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.

**ARTICULO: 176. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:** Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad del sector. Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio.

Las nuevas urbanizaciones deberán ser entregadas al Municipio con sus redes de servicios completas (acueducto, alcantarillado y energía) y la infraestructura vial completamente terminada según las especificaciones indicadas por el Municipio.

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

El interesado que adelante urbanización o construcción de vivienda o cualquier subdivisión, agrupación o conjunto de vivienda en estos Subsectores, según lo reglamentado en este Acuerdo, debe elaborar, además del proyecto Arquitectónico:

Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad del uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento; previo concepto favorable y definición de condiciones de la oficina de Planeación o de la Unidad de Servicios públicos de acuerdo al Plan Maestro de Servicios.

Consulta para obtener concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación, y posteriormente cumpliendo con las normas urbanísticas, arquitectónicas y técnicas obtener la correspondiente autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal, como se establece más adelante.

Las áreas de Cesión Obligatoria se amojonaran y se cederán a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por los interesados y la Oficina de Planeación Municipal, verificará en terreno y recibirá las áreas de cesión.

### TITULO III INDICES DE OCUPACION Y DISPOSICIONES GENERALES

**ARTICULO: 177.** Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- Dotación de servicios públicos y comunitarios. (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
- Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

- Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

**ARTICULO: 178.** Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal de Ramiriquí.

### PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

**ARTICULO: 179. NOCIÓN** - De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 82 de la Constitución Política de Colombia. Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementado 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 de 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.

**ARTICULO: 180. HECHOS GENERADORES** – Se considera como hechos generales de plusvalía en el municipio de Ramiriquí conforme a las leyes son los siguientes.

- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de los usos del suelo.
- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambas a la vez.

**ARTICULO: 181. CALCULO DE EFECTO PLUSVALÍA** – Cuando se autorice el cambio de uso del suelo a uno más rentable o cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se entenderá de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Establecimiento del precio comercial de los terrenos, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
- Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará como base de cálculo de efecto plusvalía. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
- El mayor valor generado por metro cuadrado, se entenderá como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística. El efecto total de la plusvalía para cada precio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación de la plusvalía.

El número total de metros cuadrados que se considera 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, descontando la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

---

**ARTICULO: 182. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN** – El Concejo Municipal, por iniciativa del Alcalde, establecerá la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el 30% y el 50% del mayor valor por metro cuadrado; de acuerdo a lo estipulado en la Ley 388 de 1997. cuando sobre un mismo inmueble se produzca los don hechos generadores de participación en la plusvalía, se tendrá en cuenta los valores acumulados cuando a ello hubiere lugar.

**PARÁGRAFO:** Para establecer el monto de la participación, se consultará el mapa No.43 Zonificación Propuesta de uso del suelo urbano, 42 Zona de expansión urbana del municipio para lo cual se establece que existen consideraciones socioeconómicas similares en los hogares propietarios de los inmuebles del área urbana.

**ARTICULO: 183. PROCEDIMIENTO DEL CALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA:** El Instituto geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces a 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 lo correspondiente precio de referencia, tomando como base de calculo los parámetros establecidos en los Artículos 75, 76 y 77 de la Ley 388 de 1997

**PARÁGRAFO:** Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la adopción del E.O.T, el Alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en la zona urbana objeto de la participación en la plusvalía, para lo cual se contará con plazo inmodificable de 60 días.

**ARTICULO: 184. LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA** – Una vez cumplida la instancia anterior, el alcalde municipal liquidará dentro lo 45 días siguientes el efecto plusvalía causando en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma en el área urbana y aplicará la tasa correspondiente de conformidad con lo autorizado por el Concejo Municipal. Expedirá dentro de los treinta días siguientes el Acto Administrativo que lo determina y lo modifica a los propietarios.

**ARTICULO: 185. REVISIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA** Cualquier propietario de inmueble objeto de participación en la plusvalía, podrá solicitar en ejercicio del recurso de reposición, la revisión del efecto plusvalía estimando por metro cuadrado para el área urbana del municipio, de acuerdo a lo previsto en el Artículo 82 de la Ley 388 de 1997

**ARTICULO: 186. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN** – la participación en la plusvalía solo 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:

- Solicitud de licencia de urbanización o construcción y al disfrute del hecho generador..
- Cambio efectivo del uso del inmueble.
- Actos que impliquen transferencias del dominio sobre el inmueble.



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

---

**ARTICULO: 187. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN** – La participación en la plusvalía podrá pagarse en una cualquiera de las siguientes formas:

\* En efectivo

\* Transfiriendo a la entidad territorial una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto. Esta forma solo 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.

**ARTICULO: 188. DESTIMACION DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN.** – El producto de la participación de la plusvalía a favor del municipio solamente se podrá destinar a los fines que contempla la Ley 388 de 1997 en su Art. : 85.

**ARTICULO: 189.** El alcalde municipal podrá imponer sanciones y multas a quienes dado uso diferente al suelo, parcele, urbanicen o construyan sin licencia, ocupen de forma permanente los parques públicos. El monto de la multa irá de acuerdo a la gravedad d la infracción. El producto de esta multa ingresará al tesoro municipal y se destinará para reubicación de habitantes en zona de riesgo a amenaza natural.

**PARÁGRAFO:** El plano urbanístico del municipio de Ramiriquí es adoptado como principio fundamental del desarrollo municipal, en tal virtud el conjunto de políticas que constituyen el plan se reconocen como pautas básicas de objetivo institucional y comprometen la acción del gobierno local dentro del régimen de autonomía municipal.

**ARTICULO: 190.** A partir del presente acuerdo Marco de Aprobación del Plano Urbanístico del Municipio de Ramiriquí, el Honorable Concejo Municipal, tan solo expedirá acuerdos modificadores del mismo para disponer variaciones fundamentales en los alcances, definiciones y disponibles del plan.

**PARÁGRAFO:** Para efectos de garantizar y agilizar la aplicación del Plano Urbanístico en sus aspectos normativos de ejecución de programas se delega la responsabilidad reglamentaria y de en el Alcalde Municipal. Por medio de los instrumentos legales descritos a continuación: 1) Decretos reglamentarios. 2) Resoluciones normativas y 3) Licencias y permisos.

**ARTICULO: 191.** Decretos reglamentarios. Se faculta al Alcalde Municipal de Ramiriquí para expedir los decretos reglamentarios requeridos para especificar o detallar aspectos relativos a la aplicación y ejecución del Plan de Desarrollo Urbanístico aprobado al presente acuerdo. El alcance de estos decretos reglamentarios no podrá exceder ni restringir las disposiciones contenidas en este acuerdo.

**PARÁGRAFO:** Se faculta al Alcalde Municipal de Ramiriquí, para expedir las resoluciones normativas para imponer sanciones y aceptar o negar peticiones de los interesados con referencia a solicitudes relativas al Plan de Desarrollo Urbanístico. Las acciones dispuestas en las resoluciones normativas se ceñirán en todo a las disposiciones del presente acuerdo aprobatorio del plan y sus decretos reglamentarios.



**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
PROYECTO DE ACUERDO**

---

**ARTICULO: 192.** Licencias y permisos. Se faculta al Alcalde Municipal para expedir licencias para el desarrollo de predios y actividades de urbanización, construcción, venta de inmuebles y programas de auto construcción. Venta de inmuebles y programas de auto construcción. Estas licencias serán expedidas de oficio a solicitud de los interesados y previa verificación del cumplimiento de los requisitos prescritos para licencia.

**INDICES DE OCUPACION**

**ARTICULO: 193.** Para el desarrollo de actividades agrícolas bajo invernaderos los índices máximos definidos son los siguientes: - Area cubierta por invernaderos y usos complementarios 60%, - Area en barreras perimetrales de aislamientos ambientales - Area de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%.

**ARTICULO: 194.** Para fines de desarrollo de viviendas o construcción campestre se debe tener en cuenta:

El municipio deberán incorporar normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e impacto sobre el paisaje.

Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal serán rurales y el globo del terreno como unidad, indivisible, los predios rurales no podrán fraccionarse por menos de una (1) hectárea.

Manteniendo para efectos de la reglamentación del uso del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico, histórico y cultural que identifica el territorio del municipio de la siguiente forma: 1. Areas de conservación y protección ecológica, histórico y cultural como se expresa en el presente acuerdo.

Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcciones tanto cubiertas como descubiertas. Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.

El numero de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

**ARTICULO: 195.** Para actividades de vivienda en zonas suburbanas el predio mínimo a desarrollar será de 1 Ha. En cuanto a la construcción de vivienda, el índice de ocupación máximo es de 30% como se indica en el cuadro siguiente, sujeto a los respectivos permisos y licencias:

AREA	NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR Ha. (Densidad)		OCUPACIÓN MÁXIMA DEL PREDIO (índice de Ocupación)		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	DISPERSA	AGRUPADA	DISPERSA	AGRUPADA	DISPERSA	AGRUPADA
Suelo Suburbano	5	10	15%	30%	85%	70%



## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROYECTO DE ACUERDO

**PARÁGRAFO:** Las viviendas de conjunto que se desarrollen en el municipio, deberán contar con la Licencia Ambiental expedida por CORPOCHIVOR, documento esencial para el otorgamiento de Licencia de Construcción expedida por la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO: 197.** Para el desarrollo de viviendas en la zona rural estará sujeta a los siguientes índices:

AREA	OCUPACIÓN MÁXIMA DEL PREDIO (índice de Ocupación)		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	DISPERSA	AGRUPADA	DISPERSA	AGRUPADA
Zona Agropecuaria con técnicas tradicionales (SSE)	15%	20%	20%	15%
Zona de desarrollo de Producción Semi intensivo (SPP)	15%	20%	20%	15%
Zona de rehabilitación y recuperación (RAN)	2%	-	50%	-
Zona de Protección y conservación (SPP)	10%	-	90%	-

**ARTICULO: 198. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DE VIVIENDA DESARROLLO CAMPESTRE.**

AREA	OCUPACION MAXIMA DEL AREA DEL PREDIO (Índice de ocupación)		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
Agropecuaria tradicional Cerro o Montaña	15%	20%	85%	80%
Agropecuaria semimecanizada o semi-intensiva Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
DE RECREACION	15%	30%	85%	70%

**PARÁGRAFO:** Se autoriza al Alcalde municipal para que, en la ejecución de Plan Básico de Ordenamiento territorial, realice todos los convenios, contratos, alianzas estratégicas, acuerdos y demás formas de gestión propuesto en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

