DOCUMENTO DE ACUERDO

CASA MUNICIPAL DE CAJIBIO CAUCA

PLAN BASICO
DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

MUNICIPIO DE CAJIBIO

DICIEMBRE DE 2002

TABLA DE CONTENIDO

ARTICULO 1° - ADOPCIÓN. 33

ARTICULO 2° - DEFINICIÓN. 34

PARTE I 34

OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO PARA EL MANEJO DE LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO 34

CAPÍTULO I 34

DEFINICIONES Y CONCEPTOS 34

ARTICULO 3° - CONCEPTO. 34

ARTICULO 4° - OBJETO. 35

ARTICULO 5° - PRIORIDADES DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO. 35

ARTICULO 6° - PRINCIPIOS GENERALES. 36

ARTICULO 7° - AUTORIDADES DE PLANEACIÓN. 37

ARTICULO 8° - INSTANCIAS DE PLANEACIÓN. 37

CAPITULO II 38

DEL COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO 38

ARTICULO 9° - COMPONENTES. 38

ARTICULO 10° - COMPONENTE GENERAL. 38

SUBCAPITULO I *38*

POLITICAS DE ORDENAMIENTO TERRRITORIAL *38*

ARTICULO 11° - POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. 38

ARTICULO 12° - PLANIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE CAJIBIO. 39

ARTICULO 13° - CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES. 39

ARTICULO 14° - PROGRAMACIÓN COORDINADA EN LAS ÁREAS DE SERVICIO PÚBLICO. 39

ARTICULO 15° - DEFINICIÓN DE PRIORIDADES PARA PLANES PARCIALES. 40

ARTICULO 16° - INTERVENCIÓN SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO. 40

ARTICULO 17° - CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN 41

SUBCAPÍTULO II *41*

OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL *41*

ARTICULO 18° - OBJETIVOS. 41

ARTICULO 19° - OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS NORMATIVOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. 42

ARTICULO 20° - OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS ADMINISTRATIVOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. 44

ARTICULO 21° - OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS FINANCIEROS Y PRESUPUESTALES DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. 45

SUBCAPÍTULO III *46*

ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL *46*

ARTICULO 22° - ESTRATEGIAS DE LARGO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. 46

ARTICULO 23° - ESTRATEGIA DE MEJORAMEINTO, INCREMENTO Y ACELERACIÓN DE CRECIMIENTO ECONÓMICO MUNICIPAL.....47

ARTICULO 24° - ESTRATEGIA DE ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL ORDENAMIENTO FÍSICO Y EQUIPAMIENTO URBANO Y RURAL. 48

ARTICULO 25° - ESTRATEGIAS DE MEDIANO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. 49

ARTICULO 26° - ESTRATEGIA DE CONCERTACIÓN DEL DESARROLLO Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y COMUNITARIA.....50

ARTICULO 27° - ESTRATEGIA DE LA ADECUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.....51

ARTICULO 28° - PREVALENCIA DEL COMPONENTE GENERAL. 51

CAPITULO III.....52

DEL COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO.....52

ARTICULO 29° - DEFINICIÓN. 52

SUBCAPÍTULO I.....52

POLÍTICAS, ACCIONES Y PROGRAMAS 52

ARTICULO 30° - REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS. 52

ARTICULO 31° ZONA EN DESARROLLO URBANO 52

ARTICULO 32° AREA DE CONSOLIDACIÓN. 53

ARTICULO 33° DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y SOCIALES. 53

ARTICULO 34° - POTENCIAL INDUSTRIAL Y COMERCIAL.....54

SUBCAPÍTULO II.....54

DELIMITACIÓN DE ÁREAS 54

ARTICULO 35° - DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES. 54

ARTICULO 36° - DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN. 55

SUBCAPÍTULO III 55

NORMAS URBANÍSTICAS 55

ARTICULO 37° - LAS NORMAS URBANÍSTICAS COMO MEDIOS DE INDUCCIÓN DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO. 55

ARTICULO 38° - POTESTAD DEL CONCEJO MUNICIPAL EN MATERIA DE NORMAS URBANÍSTICAS.....56

ARTICULO 39° - ACTOS DEL ALCALDE COMPRENDIDOS DENTRO DE LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE NORMAS URBANÍSTICAS. 56

ARTICULO 40° - ACTOS DE OTRAS AUTORIDADES DISTINTAS DEL ALCALDE A LOS QUE SE HACE EXTENSIVA LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE "NORMAS URBANÍSTICAS". 57

ARTICULO 41° - INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. 57

SUBCAPITULO IV.....59

LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN 59

ARTICULO 42°.....59

ARTICULO 43° - DEFINICIÓN DE LICENCIAS. 59

ARTICULO 44° - CLASES DE LICENCIAS. 59

ARTICULO 45° - LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES. 60

ARTICULO 46° - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES. 60

ARTICULO 47° - OBLIGATORIEDAD. 60

ARTICULO 48° - COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. 61

ARTICULO 49° - TITULARES DE LICENCIAS. 61

ARTICULO 50° - SOLICITUD DE LICENCIAS. 61

ARTICULO 51° - DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA.....62

ARTICULO 52° - REQUISITOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LAS SOLICITUDES DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. 64

ARTICULO 53° - DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO.....64

ARTICULO 54° - DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. 65

ARTICULO 55° - EXIGENCIAS Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE.....66

ARTICULO 56° - MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO. 66

ARTICULO 57° - REVISIÓN DE LOS DISEÑOS. 67

ARTICULO 58° - COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS. 67

ARTICULO 59° - TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS. 68

ARTICULO 60° - CONTENIDO DE LA LICENCIA.....68

ARTICULO 61° - INDICACIONES SOBRE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.....69

ARTICULO 62°- NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS. 70

ARTICULO 63°- VÍA GUBERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES. 71

ARTICULO 64°- VIGENCIA Y PRÓRROGA. 71

ARTICULO 65°- TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS. 71

ARTICULO 66°- VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS.....72

ARTICULO 67°- IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS.....73

ARTICULO 68° - OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN DE LICENCIAS. 74

ARTICULO 69° - FÓRMULA PARA EL COBRO DE LAS EXPENSAS POR LICENCIAS Y MODALIDADES DE LAS LICENCIAS. 75

ARTICULO 70° - LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE URBANSIMO.....76

ARTICULO 71° - LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.....77

ARTICULO 72° - LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LICENCIAS SIMULTÁNEAS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO. 77

ARTICULO 73° - LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS MODIFICACIONES DE LICENCIAS.....77

ARTICULO 74° - LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR EN SERIE.....77

ARTICULO 75° - EXPENSAS EN LOS CASOS DE EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....78

ARTICULO 76° - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUE NO EXCEDAN EL RANGO DE LOS NOVENTA(90) SALARIOS MÍNIMOS. 79

ARTICULO 77° - ARCHIVOS CON LAS ACTUACIONES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.....80

SUBCAPÍTULO V.....80

INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA Y SANCIONES URBANÍSTICAS 80

ARTICULO 78° - COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL. 80

ARTICULO 79° - DE LA SUSTANCIACIÓN Y TRÁMITE DE LAS PETICIONES.....82

ARTICULO 80° - DE LOS TÉRMINOS.....82

ARTICULO 81° - DE LAS NOTIFICACIONES. 83

ARTICULO 82° - DEL REGISTRO DE PERMISOS Y RADICACIONES. 84

ARTICULO 83° REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS.....84

ARTICULO 84° - NATURALEZA Y EFECTOS DEL REGISTRO. 85

ARTICULO 85° DEL RECIBO Y LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA. 85

ARTICULO 86° - OBLIGACIONES DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. 86

ARTICULO 87° - ASESORÍA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL A LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. 88

ARTICULO 88° - REQUISITOS PARA EL PERMISO DE CAPTACIÓN. 89

ARTICULO 89° - EXPEDICIÓN DEL PERMISO DE CAPTACIÓN.....91

ARTICULO 90° - CAMBIOS EN EL PROYECTO INICIAL DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. 91

ARTICULO 91° - COMUNICACIÓN DE MODIFICACIONES. 92

ARTICULO 92° - DEL PERMISO DE ESCRITURACIÓN. 92

ARTICULO 93 - INGRESOS DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. 93

ARTICULO 94 - CONTROL DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS. 93

ARTICULO 95 - CANCELACIÓN DEL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS A SOLICITUD DEL INTERESADO. 94

ARTICULO 96 - CANCELACIÓN OFICIOSA DEL REGISTRO. 94

ARTICULO 97 - PRESENTACIÓN DE QUEJAS. 94

ARTICULO 98 - TRÁMITE DE QUEJAS. 94

ARTICULO 99 - SANCIONES. 95

ARTICULO 101 - INFRACCIONES URBANÍSTICAS. 97

ARTICULO 102 - SANCIONES URBANÍSTICAS. 98

ARTICULO 103 - ADECUACIÓN A LAS NORMAS. 100

ARTICULO 104 - OBLIGACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN. 101

ARTICULO 105 - RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO. 102

ARTICULO 106 - RESTITUCIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. 102

ARTICULO 107 - FUNCIONES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN. 102

ARTICULO 108 - EXPEDICIÓN DE RESOLUCIONES DE PERMISOS Y SANCIONES. 103

ARTICULO 109 - REGISTROS Y RADICACIONES. 103

ARTICULO 110 - RESPUESTAS A SOLICITUDES Y CONSULTAS. 103

CAPÍTULO IV 104

DEL COMPONENTE RURAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. 104

ARTICULO 111 – DEFINICIÓN. 104

SUBCAPÍTULO I 104

POLÍTICAS, PROGRAMAS, ACCIONES Y NORMAS 104

ARTICULO 112 - POLÍTICAS, PROGRAMAS, ACCIONES. 104

ARTICULO 113 - NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE INMUEBLES DENTRO DEL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO. 105

SUBCAPÍTULO II 105

DELIMITACIÓN DE ÁREAS 105

ARTICULO 114 - DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES. .....

ARTICULO 115. 105

ARTICULO 116. 106

ARTICULO 117. 106

ARTICULO 118. 106

ARTICULO 119. 107

ARTICULO 120. 107

ARTICULO 121. 107

ARTICULO 122. 109

ARTICULO 123. 109

ARTICULO 124. 109

ARTICULO 125. 110

ARTICULO 126. 110

ARTICULO 127. 110

ARTICULO 128. 110

ARTICULO 129. 111

ARTICULO 130 - DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN. 111

ARTICULO 131. 111

ARTICULO 132. 112

ARTICULO 133. 113

ARTICULO 134. 113

PARTE II....114

DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE CAJIBIO 114

CAPÍTULO I 114

GENERALIDADES 114

ARTICULO 135 - DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ÁREAS. 114

ARTICULO 136 - PERÍMETROS. 114

CAPÍTULO II....115

AREAS URBANAS....115

ARTICULO 137 - ÁREAS URBANAS....115

ARTICULO 138 - DESARROLLO EN USOS URBANOS. 116

ARTICULO 139 - PRERREQUISITOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS URBANOS. 117

ARTICULO 140 - USOS URBANOS. 118

CAPÍTULO III....119

ÁREAS RURALES 119

ARTICULO 141 - ÁREAS RURALES. 119

ARTICULO 142 - SUELOS DESTINADOS A USOS AGRÍCOLAS. 120

ARTICULO 143. 120

ARTICULO 144. 120

ARTICULO 145. 121

PARTE III 121

ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO 121

CAPÍTULO I 121

GENERALIDADES 121

ARTICULO 146 - ZONIFICACIÓN. 121

ARTICULO 147 - USO. 122

ARTICULO 148 - USOS PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS, COMPATIBLES Y RESTRINGIDOS 122

ARTICULO 149 - INTENSIDAD DEL USO. 123

ARTICULO 150 - LA ZONIFICACIÓN COMO FACTOR DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. 123

ARTICULO 151 - VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS. 124

ARTICULO 152 - IMPACTO DE LOS USOS EN LA ESTRUCTURA URBANA. 124

ARTICULO 153 - EL CONTROL DE LOS IMPACTOS COMO MOTIVO DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. 125

ARTICULO 154 - LAS ACTIVIDADES CONTAMINANTES COMO FUENTE DE IMPACTOS NEGATIVOS. 126

CAPITULO II 127

ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO 127

ARTICULO 155 - REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO. 127

ARTICULO 156 - CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES 129

ARTICULO 157 - CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES RESPECTO AL TIPO DE SUELO. 129

ARTICULO 158 - CLASIFICACIÓN DE IMPACTOS. 130

ARTICULO 159 - CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO INSTITUCIONAL Y RECREACIONAL. 131

ARTICULO 160 - CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO COMERCIAL, DE SERVICIO Y MULTIPLE. 132

ARTICULO 161 - CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO FABRIL E INDUSTRIAL. 133

ARTICULO 162 - USO RESIDENCIAL. 134

CAPÍTULO III. 135

ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL 135

ARTICULO 163 - ZONIFICACIÓN. 135

ARTICULO 164 - ZONA EN DESARROLLO URBANO. 136

ARTICULO 165 - AREA DE CONSOLIDACION. 137

ARTICULO 166 - ZONA DE EXPANSION. 138

ARTICULO 167 - AREA DE PROTECCION Y CONSERVACION AMBIENTAL. 139

ARTICULO 168 - USO INSTITUCIONAL. 141

ARTICULO 169 - USO COMERCIO Y SERVICIOS 142

ARTICULO 170- USO MULTIPLE 143

ARTICULO 171 - USO VIVIENDA. 144

ARTICULO 172 - USO AGRICOLA. 144

ARTICULO 173 - USO RECREACIONAL. 144

ARTICULO 174- USO PARQUES Y/O ZONAS VERDES 145

ARTICULO 175 - SUELO SUB URBANO 146

ARTICULO 176 - USO PARQUES Y/O ZONAS VERDES. 146

SUBCAPÍTULO I 147

NORMAS URBANÍSTICAS AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL 147

ARTICULO 177 - ZONIFICACION POR AREAS DE ACTIVIDAD 147

ARTICULO 178. 148

ARTICULO 179 – AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL 148

ARTICULO 180. 149

SUBCAPÍTULO II 150

ARTICULO 181 – AREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL A-AC 150

ARTICULO 182. 153

ARTICULO 183. 153

ARTICULO 184. 153

SUBCAPÍTULO III 153

ARTICULO 185 – AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE A-AM 153

ARTICULO 186. 153

ARTICULO 187. 154

SUBCAPÍTULO IV.....*154*

ARTICULO 188 – ZONAS DE SERVICIOS MUNICIPAL Z-SM.....**154**

ARTICULO 189......**156**

ARTICULO 190......**156**

ARTICULO 191......**156**

ARTICULO 192......**157**

SUBCAPÍTULO V.....*157*

ARTICULO 193 – ZONA DE SERVICIO INSTITUCIONAL Z-SI.....**157**

ARTICULO 194 – De las zonas Institucionales.....**158**

ARTICULO 195......**158**

ARTICULO 196......**159**

SUBCAPÍTULO VI.....*159*

ARTICULO 197 – AREA DE SERVICIO RECREATIVO A-SR.....**159**

ARTICULO 198 – DE LAS ZONAS RECREATIVAS.....**159**

ARTICULO 199......**160**

ARTICULO 200......**160**

SUBCAPÍTULO VII.....*160*

ARTICULO 201 – AREA DE PROTECCION Y CONSERVACION AMBIENTAL A-PCA.....**160**

ARTICULO 202......**161**

ARTICULO 203.....**161**

ARTICULO 204. 161

ARTICULO 205. 162

ARTICULO- 207. 162

SUBCAPITULO VIII 162

NORMAS URBANISTICAS DE PARCELACIÓN 162

ARTICULO 208 - CONDICIONES DE OCUPACION DEL SUELO. 162

ARTICULO 209 - USOS PERMITIDOS. 163

ARTICULO 210 - ACCESIBILIDAD A LA RED VIAL. 163

ARTICULO 211 - CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO. 163

ARTICULO 212 - IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA. 164

ARTICULO 213 - ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN. 165

ARTICULO 214- ASPECTO EXTERIOR. 165

ARTICULO 215 - ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADEROS. 165

ARTICULO 216 - TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES. 165

CAPÍTULO IV 166

USOS URBANOS 166

ARTICULO 217 - USOS URBANOS PERMITIDOS. 166

ARTICULO 218 - VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS. 166

SUBCAPÍTULO I 167

USO RESIDENCIAL 167

ARTICULO 219 - USO RESIDENCIAL 167

ARTICULO 220 - MODALIDADES DEL USO RESIDENCIAL.....167

ARTICULO 221 - VIVIENDA UNIFAMILIAR.....167

ARTICULO 222 - VIVIENDA BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR.....168

ARTICULO 223 - VIVIENDA MULTIFAMILIAR. 168

ARTICULO 224 - AGRUPACIONES O CONJUNTOS.....168

ARTICULO 225- VIVIENDA COMPARTIDA.....169

ARTICULO 226 - REGLAMENTACIÓN DEL USO RESIDENCIAL.....169

SUBCAPÍTULO II.....170

USOS COMERCIALES E INDUSTRIALES 170

ARTICULO 227 - USOS COMERCIALES. 170

ARTICULO 228 - LOS USOS INDUSTRIALES COMO USOS URBANOS. 170

ARTICULO 229 - TIPOS DE INDUSTRIA.....170

ARTICULO 230 - INDUSTRIA EXTRACTIVA. 170

ARTICULO 231 - INDUSTRIA TRANSFORMADORA. 171

SUBCAPÍTULO III 172

USOS INSTITUCIONALES.....172

ARTICULO 232 - USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES. 172

ARTICULO 233 - SERVICIOS MUNICIPALES ESPECIALES. 173

ARTICULO 234 - USOS COMPLEMENTARIOS DE LOS USOS INSTITUCIONALES...174

SUBCAPÍTULO IV.....174

ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES, INSTITUCIONALES, ADMINISTRATIVOS Y DE SERVICIOS 174

ARTICULO 235 - ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES, INSTITUCIONALES, ADMINISTRATIVOS Y DE SERVICIOS. 174

ARTICULO 236 - REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, COMERCIALES DE SERVICIOS. 174

ARTICULO 237 - USOS COMPLEMENTARIOS. 175

CAPÍTULO V 175

ZONAS DE PROTECCIÓN Y/O RECUPERACIÓN AMBIENTAL 175

ARTICULO 238 - ÁREA FORESTAL PROTECTORA. 175

ARTICULO 239 - RONDA HIDRÁULICA. 176

ARTICULO 240 - CAUCE NATURAL 176

ARTICULO 241 - ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL DE LAS RONDAS 176

CAPÍTULO VI 178

CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO 178

ARTICULO 242 - LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS COMO FORMAS DE PRODUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. 178

ARTICULO 243 - CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO. 179

ARTICULO 244 - ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DE LOS INMUEBLES PRIVADOS QUE FORMAN PARTE DEL ESPACIO PÚBLICO. 179

ARTICULO 245 - ÁREAS DE CESIÓN. 180

ARTICULO 246 - LAS ÁREAS DE CESIÓN SE DEFINEN DE LA SIGUIENTE MANERA. 180

ARTICULO 247 - TRANSFERENCIA DE ÁREAS DE CESIÓN. 181

ARTICULO 248 - CESIONES PARA VÍAS DE USO PÚBLICO. 181

ARTICULO 249 - UBICACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN. 182

PARTE IV 182

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO 182

DEL MUNICIPIO CAJIBIO 182

CAPITULO I 182

INSTALACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS 182

ARTICULO 250 - SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. 183

ARTICULO 251 - LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMO HERRAMIENTA DE APLICACIÓN DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. 183

ARTICULO 252 - CONDICIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS. 184

ARTICULO 253 - DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. 184

ARTICULO 254 - PROHIBICIÓN DE INSTALAR SERVICIOS PÚBLICOS EN CONTRAVENCIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS. 184

ARTICULO 255 - ÁREA DE COBERTURA DE LOS SERVICIOS QUE PRESTAN LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE CAJIBIO 185

CAPÍTULO II 186

PLANES SECTORIALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS 186

ARTICULO 256 -ADOPCIÓN DE PLANES SECTORIALES. 186

CAPÍTULO I 186

ZONAS VIALES. 186

ARTICULO 257 - ZONAS VIALES. 187

ARTICULO 258 - ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO. 187

ARTICULO 259 - ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO. 187

ARTICULO 260 - EQUIPAMIENTO VIAL. 188

ARTICULO 261 - ZONAS DE RESERVA PARA CONSTITUCIÓN DE FUTURAS AFECTACIONES EN TERRENOS DESTINADOS A VÍAS. 188

CAPÍTULO II 189

PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE 189

ARTICULO 262 - PLAN VIAL. 189

ARTICULO 263 - OBJETIVOS. 190

ARTICULO 264 - SISTEMAS VEHICULARES NUEVOS. 190

ARTICULO 265 - CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS. 191

ARTICULO 266 - CLASIFICACIÓN. 191

ARTICULO 267 - CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS. 192

ARTICULO 268 - SISTEMA VIAL URBANO Y JERAQUIZACION. 192

ARTICULO 269. 193

ARTICULO 270. 194

ARTICULO 271 194

ARTICULO 272. 194

ARTICULO 273. 195

ARTICULO 274. 195

ARTICULO 275. 195

ARTICULO 276. 195

ARTICULO 277 196

ARTICULO 278. 196

ARTICULO 279. 197

ARTICULO 280. 197

ARTICULO 281. 197

ARTICULO 282. 197

ARTICULO 283. 198

ARTICULO 284. 198

ARTICULO 285. 198

ARTICULO 286. 199

ARTICULO 287. 199

ARTICULO 288. 199

CAPITULO III. 199

ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE SEGÚN LOS DIFERENTES USOS DE SUELOS 199

ARTICULO 289. 199

ARTICULO 290. 200

ARTICULO 291. 200

ARTICULO 292. 200

ARTICULO 293. 200

ARTICULO 294. 202

ARTICULO 295. 202

ARTICULO 296. 203

ARTICULO 297. 203

ARTICULO 298. 203

CAPÍTULO I 203

PLAN DEL ESPACIO PÚBLICO....203

ARTICULO 299 - OBLIGACIÓN DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES. 204

ARTICULO 300 - ESPACIO PÚBLICO....204

ARTICULO 301 - ASPECTOS DEL ESPACIO PÚBLICO. 204

ARTICULO 302 - DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO. 205

ARTICULO 303 - CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. 205

ARTICULO 304.- PLANEACIÓN DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. 207

ARTICULO 305.- LICENCIAS PARA INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. 207

ARTICULO 306.- OCUPACIÓN INDEBIDA DEL ESPACIO PÚBLICO. 208

PARTE V 208

TRATAMIENTOS O PETENCIALIDADES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y SUBURBANO 208

CAPITULO I 208

INCORPORACIÓN DE NUEVAS ÁREAS URBANAS.....208

ARTICULO 307 - SECTORES DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA SUSCEPTIBLE DE SER INCORPORADOS COMO ÁREAS URBANAS. 208

ARTICULO 308 - SECTORES DEL TERRITORIO SITUADO DENTRO DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA QUE NO SON SUSCEPTIBLES DE SER INCORPORADOS COMO ÁREAS URBANAS. 209

ARTICULO 309 - ASPECTOS QUE COMPRENDE EL PROCESO DE DEFINICIÓN DEL DESARROLLO EN USOS URBANOS. 210

ARTICULO 310 - DEFINICIÓN INICIAL DEL DESARROLLO PARA EL DESENVOLVIMIENTO DE USOS URBANOS. 211

ARTICULO 311 - EFECTOS DE LOS PRONUNCIAMIENTOS INICIALES SOBRE DEFINICIÓN DEL DESARROLLO PARA EL DESENVOLVIMIENTO DE USOS URBANOS. 212

ARTICULO 312 - LA ADOPCIÓN DE NORMAS URBANISTICAS COMO PARTE DEL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE AREAS URBANAS. 213

ARTICULO 313 - INICIATIVA PARA LA INCORPORACIÓN DE SECTORES DEL TERRITORIO COMO NUEVAS AREAS URBANAS. 213

ARTICULO 314 - PERSONAS AUTORIZADAS PARA PARTICIPAR EN LA DEFINICIÓN DEL DESARROLLO. 214

CAPITULO II.....215

LEGALIZACIÓN DE DESARROLLOS URBANOS.....215

ARTICULO 315 - LEGALIZACIÓN. 215

ARTICULO 316 - DELEGACIÓN EN EL ALCALDE MUNICIPAL. 215

ARTICULO 317 - INICIATIVA PARA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN. 216

ARTICULO 318 - PROCESO DE LEGALIZACIÓN. 217

ARTICULO 319 - FORMACIÓN Y EXAMEN DE EXPEDIENTES. 218

CAPÍTULO III.....*218*

PROGRAMAS DE HABILITACIÓN.....*218*

ARTICULO 320 - HABILITACIÓN. **218**

ARTICULO 321 - AREAS OBJETO DE HABILITACIÓN. **219**

ARTICULO 322 - PROGRAMAS DE HABILITACIÓN......**220**

CAPITULO IV.....*220*

CONSERVACIÓN HISTÓRICA, URBANISTICA, ARQUITECTÓNICA O AMBIENTAL Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO *220*

ARTICULO 323. .....**220**

ARTICULO 324 - DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO......**221**

ARTICULO 325 - CONSERVACIÓN......**221**

ARTICULO 326 - AREAS E INMUEBLES SUJETOS A TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN......**221**

ARTICULO 327 - PLANES PARCIALES SOBRE CONSERVACIÓN DE ZONAS Y EDIFICACIONES DE VALOR HISTÓRICO, ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO O URBANISTICO. **222**

ARTICULO 328 - COMPENSACIÓN POR LIMITACIÓN DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO......**222**

ARTICULO 329 - COMPENSACIÓN. **222**

ARTICULO 330 - ADQUISICIÓN DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO......**223**

ARTICULO 331 - TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO......**223**

ARTICULO 332 - LOCALIZACIÓN DE ZONAS RECEPTORAS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO......**224**

ARTICULO 333 - LÍMITE MÁXIMO DE DESARROLLO ADICIONAL EN ZONAS RECEPTORAS. 224

ARTICULO 334 - FONDO DE COMPENSACIÓN MUNICIPAL. 225

ARTICULO 335 - OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLE 226

CAPITULO V 226

TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES RAICES 226

ARTICULO 336 - TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES. 226

ARTICULO 337 - INICIACION DEL PROCEDIMIENTO. 227

ARTICULO 338 - INICIACION DE OFICIO. 227

ARTICULO 339 - SOLICITUD. 229

ARTICULO 340 - TRAMITE DE LA SOLICITUD. 230

ARTICULO 341 - PRUEBAS PARA ESTABLECER LA FECHA DE LA OCUPACION. ..231

ARTICULO 342 - INICIACION DE LA ACTUACION POR PETICION DE PARTE. 231

ARTICULO 343 - TERMINACION DE LA ACTUACION CUANDO EL BIEN NO PUEDA SER TRANSFERIDO. 232

ARTICULO 344 - EXPEDICION DEL ACTO ADMINISTRATIVO. 232

ARTICULO 345 - DELIMITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. 233

CAPITULO VI 234

ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE POR EL MUNICIPIO DE 234

PARA LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997 234

ARTICULO 346 234

ARTICULO 347 - CONCORDANCIA CON PLAN BASICO DE ORNAMIENTO TERRITORIAL. 234

CAPITULO VII *235*

DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA *235*

ARTICULO 348 - DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA. 235

ARTICULO 349 - INMUEBLES URBANIZABLES NO URBANIZADOS E INMUEBLES URBANIZADOS SIN CONSTRUIR. 236

ARTICULO 350 - PRÓRROGAS 236

ARTICULO 351 - INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA. 237

ARTICULO 352 - PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN FORZOSA. 238

ARTICULO 353 - INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL POR PARTE DEL COMPRADOR. 239

CAPITULO VIII *240*

AVALÚO DE BIENES INMUEBLES *240*

ARTICULO 354 - AVALUOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES. 240

ARTICULO 355 - VALOR COMERCIAL. 241

ARTICULO 356 - DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL. 241

ARTICULO 357 - SOLICITUD DE AVÁLUOS. 241

ARTICULO 358 - VALIDEZ DE AVALÚOS CATASTRALES. 241

ARTICULO 359 - ZONA GEOECONÓMICA HOMOGENEA. 242

ARTICULO 360 - OBLIGACIÓN DE LAS PERSONAS QUE REALICEN AVALÚOS 243

ARTICULO 361 - RESPONSABILIDAD EN LOS AVALÚOS. 243

ARTICULO 362 - SOLICITUD DE AVALÚOS. 243

ARTICULO 363 - REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE AVALÚO. 243

ARTICULO 364 - IMPUGNACIÓN AL AVALÚO. 245

ARTICULO 365 - REVISIÓN DE AVALÚOS. 245

ARTICULO 366 - VIGENCIA DE LOS AVALÚOS. 245

PARTE VI. 246

PLANES PARCIALES Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS. 246

CAPÍTULO I 246

DEFINICIÓN, CONTENIDO, FORMULACIÓN Y PROCEDIMIENTO. 246

ARTICULO 367. 246

ARTICULO 368 - PLANES PARCIALES. 246

ARTICULO 369 - CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES. 248

ARTICULO 370 - CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE AREAS. 250

ARTICULO 371 - CLASIFICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES. 251

ARTICULO 372 - PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES. 252

ARTICULO 373 - INICIATIVA. 253

ARTICULO 374 - ETAPAS. 253

ARTICULO 375 - ETAPA PRELIMINAR. 253

ARTICULO 376 - DIAGNÓSTICO. 254

ARTICULO 377 - FORMULACIÓN. 254

ARTICULO 378 - APROBACIÓN O ADOPCIÓN. 255

ARTICULO 379 - IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO.....256

ARTICULO 380.....257

ARTICULO 381 - ACTUACIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA.....257

ARTICULO 382 - DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....257

ARTICULO 383 - DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....258

ARTICULO 384 - EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. 259

ARTICULO 385 - EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS.....260

ARTICULO 386 - TRAMITE DE REAJUSTE O LA INTEGRACIÓN. 261

ARTICULO 387 - COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPES.....262

ARTICULO 388 - COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.....263

CAPITULO I 263

DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....263

ARTICULO 389.....263

ARTICULO 390 - DEFINICIÓN.....263

ARTICULO 391 - ELEMENTOS.....264

ARTICULO 392 - DELIMITACIÓN. 265

ARTICULO 393 - DISTRIBUCCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.....265

ARTICULO 394 -CESIONES Y SERVICIOS BÁSICOS. 265

ARTICULO 395 - OBLIGACIONES.....266

ARTICULO 396 - INICIATIVA DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN.....267

CAPÍTULO I.....267

PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.....267

ARTICULO 397. 267

ARTICULO 398 - NOCIÓN.....267

ARTICULO 399 - DEFINICIONES. 268

ARTICULO 400 - HECHOS GENERADORES.....268

ARTICULO 401 - EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO.....269

ARTICULO 402 - EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO. 270

ARTICULO 403 - EFECTO PLUSVALIA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO. 271

ARTICULO 404 - EFECTO PLUSVALIA RESULTADO DE EJECUCION DE OBRAS PUBLICAS. 272

CAPITULO II.....273

DE LA PARTICIPACION Y RECAUDO DE LA PLUSVALIA 273

ARTICULO 405 - AREA OBJETO DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA. 273

ARTICULO 406 - MONTO DE LA PARTICIPACION.....273

ARTICULO 407 - PROCEDIMIENTO DE CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA. 274

ARTICULO 408 - LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA. 275

ARTICULO 409 - DIFUSIÓN DEL EFECTO PLUSVALIA EN LAS DIFERENTES ZONAS. 276

ARTICULO 410 - SOLICITUD DE REVISIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. 277

ARTICULO 411 - EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN. 277

ARTICULO 412 - RECALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA. 278

ARTICULO 413 - EXONERACIÓN DEL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. 279

ARTICULO 414 - AJUSTES A LOS MONTOS DE LA PARTICIPACIÓN. 279

ARTICULO 415 - FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN. 279

ARTICULO 416 - DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN. 281

ARTICULO 417 - INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES. 282

PARTE VII 283

ADOPCIÓN DE DOCUMENTOS ANEXOS 283

CAPÍTULO I 283

PLANIFICACIÒN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO 283

ARTICULO 418 - ADOPCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJIBIO. 283

CAPÍTULO II 283

PLANOS GENERALES 283

ARTICULO 419 - ADOPCIÓN DE PLANOS GENERALES. 283

CAPÍTULO III 286

LA GESTIÓN Y FINANCIACIÓN 286

ARTICULO 420 - GESTIÓN Y FINANCIACIÓN. 286

CAPÍTULO IV 286

EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN 286

ARTICULO 421 - ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN. 286

ARTICULO 422 - VIGENCIA Y DEROGATORIA.....286

PROYECTO DE ACUERDO NÚMERO_____.

_____DE 2.00_____

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJIBIO

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE CAJIBIO – CAUCA

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 313 de la Constitución Política Nacional, los artículos 74 y 187 de la Ley 136 de 1994, los artículos 37, 38, 39 y 40 de la Ley 152 de 1994, y el artículo 23 de la Ley 388 de 1998.

ACUERDA:

ARTICULO 1° - ADOPCIÓN.

Apruébase y adoptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Cajibio como un instrumento de planificación permanente, destinado a orientar, regular y promover a corto, mediano y largo plazo, las actividades de los sectores públicos, privado y comunitario, con el fin de propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio, y a utilizar en forma óptima sus recursos, cuya conformación es la siguiente:

ARTICULO 2° - DEFINICIÓN.

Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Cajibio, comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico, económico, social y ambiental del territorio y la utilización del suelo.

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

TÍTULO I
GENERALIDADES DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

CAPÍTULO I
DEFINICIONES Y CONCEPTOS

ARTÍCULO 3° - CONCEPTO.

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

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

ARTICULO 4° - OBJETO.

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

ARTICULO 5° - PRIORIDADES DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.

El ordenamiento territorial del municipio de Cajibio, en las definiciones de ordenamiento, tuvo en cuenta las prioridades del plan de desarrollo del municipio y los determinantes establecidos en normas de superior jerarquía, como son:

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

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

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

ARTICULO 6° - PRINCIPIOS GENERALES.

El ordenamiento del municipio de Cajibio, se fundamenta en los siguientes principios generales:

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

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

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

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

ARTICULO 7° - AUTORIDADES DE PLANEACIÓN.

De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son autoridades de planeación en el municipio de Cajíbio.

El Alcalde, que será el máximo orientador de la planeación en el municipio.

La Oficina de Planeación Municipal, coordinara la planeación

El Consejo de Gobierno Municipal, control político de la planeación

ARTICULO 8° - INSTANCIAS DE PLANEACIÓN.

De conformidad con el artículo 33 de la ley 152 de 1994, son instancias de planeación del municipio de Cajibio.

El Consejo Municipal.

El Consejo Territorial de Planeación, que debe ser permanente y convocado para recomendar sobre planificación del municipio

CAPITULO II
DEL COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO

ARTICULO 9° - COMPONENTES.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cajibio, contempla tres componentes: ***GENERAL, URBANO Y RURAL****, los cuales están constituidos en la forma señalada en los artículos siguientes.*

ARTICULO 10° - COMPONENTE GENERAL.

El componente general del esquema está constituido por políticas de largo plazo, objetivos, estrategias y una visión con contenidos estructurales de largo plazo, comprende la totalidad del territorio del municipio de Cajíbio, y prevalece sobre los demás componentes, esta formulación del plan se desarrollan dentro del documento técnico soporte para cada dimensión del componente rural, como para el urbano.

SUBCAPITULO I
POLITICAS DE ORDENAMIENTO TERRRITORIAL

ARTICULO 11° - POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Para los efectos del presente Acuerdo las políticas de ordenamiento territorial se establecen con el fin de lograr la conformación de una mejor y más eficiente organización urbano-rural y para corregir las deficiencias existentes en la planeación física, estas se desarrollan dentro del documento técnico soporte para

cada dimensión del componente rural, como para el urbano. Es el contenido de las políticas de ordenamiento territorial en el municipio de Cajibio las siguientes.

ARTICULO 12° - PLANIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE CAJIBIO.

Planificación del municipio que incluya, a más del ordenamiento de las áreas urbanas y de expansión urbana, también el de las áreas rurales y el de las zonas de protección, así como los medios de integración con la región a través de programas específicos.

ARTICULO 13° - CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES.

Conservación y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos ecológicos y ambientales del municipio, en concordancia con las definiciones científicas sobre el tema y con sujeción a la normatividad legal vigente.

ARTICULO 14° - PROGRAMACIÓN COORDINADA EN LAS ÁREAS DE SERVICIO PÚBLICO.

Programación coordinada en las áreas del servicio público relacionadas con el desarrollo físico, entendida aquélla como la planificación sectorial de las obras que deban emprenderse o continuarse y de las inversiones correspondientes, primordialmente en los sectores de suministro de agua, alcantarillado, energía, teléfono, recolección y disposición técnica de basuras, vías y transporte.

ARTICULO 15° - DEFINICIÓN DE PRIORIDADES PARA PLANES PARCIALES.

Definición de prioridades para la realización de los planes parciales en aquellos sectores que demanden una actuación urbanística, de manera que sea posible determinar las directrices y prioridades de su desarrollo físico, definir los aspectos de las reglamentaciones urbanísticas que demanden modificación y ser considerados dentro de los presupuestos y planes de inversión.

ARTICULO 16° - INTERVENCIÓN SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO.

Creación, Producción, Conformación, Incorporación, Regulación, Conservación, Rehabilitación, Dotación, Restitución, Recuperación, Administración, Mantenimiento y Aprovechamiento del espacio público.

Son atinentes al espacio público, en particular, los siguientes aspectos del planeamiento físico:

El plan vial general del municipio.

El plan de zonas verdes y comunales de todo orden, para el uso, disfrute y recreación públicos, de manera que se llegue con la participación ciudadana a un cubrimiento total en materia de arborización, adecuación, dotación, amoblamiento, administración, cuidado y explotación.

El plan de servicios públicos y de obras públicas, que integra, tanto los planes maestros de cada servicio público, como las especificaciones técnicas de las redes, obras de urbanismo, infraestructura, drenajes, acueductos, alcantarillados, instalaciones y acometidas, a cargo de propietarios y urbanizadores.

Los programas de inversiones en el espacio público, y los recursos económicos correlativos, reflejados en los respectivos presupuestos de inversión y de ingresos.

La actualización del inventario del patrimonio municipal constituido por los bienes de uso público.

ARTICULO 17° - CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.

Conservación y restauración de determinadas edificaciones o zonas, y su entorno, u obras de cualquier tipo o época, en orden a garantizar la permanencia y recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, ecológicos, culturales, históricos, económicos, sociales y de identidad urbana.

SUBCAPÍTULO II
OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 18° - OBJETIVOS.

Para alcanzar las políticas trazadas se requiere formular los siguientes objetivos territoriales en cuanto a los aspectos, normativos, administrativos, financieros y presupuéstales, estos se desarrollan dentro del documento técnico soporte para cada dimensión del componente rural, como para el urbano.

ARTICULO 19° - OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS NORMATIVOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Son aspectos normativos de las políticas de ordenamiento territorial las directrices de naturaleza legal y reglamentaria que permitan definir el proceso de desarrollo para todas las áreas, sectores e inmuebles que conforman el territorio del municipio de Cajibio tales aspectos comprenden en especial, los siguientes objetivos:

Adopción de reglamentaciones urbanísticas que encaucen el desarrollo y conformación de las áreas urbanas y rurales.
Amplia publicidad de las reglamentaciones urbanísticas, en especial a través del documento resumen del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Expedición prioritaria de las reglamentaciones de los sectores en los cuales falte la precisión necesaria para el otorgamiento de licencias de urbanismo y de construcción para el desenvolvimiento de los usos permitidos.

Adopción de procedimientos claros para el trámite de peticiones relacionadas con el desarrollo físico, de manera que se cumplan los siguientes objetivos específicos:

Distribución y definición precisas de las responsabilidades de los funcionarios encargados de diligenciar y resolver las solicitudes y cumplir determinadas funciones relacionadas con el planeamiento físico.

Observación rigurosa de los términos para el ejercicio de las respectivas competencias.

Vinculación a los procedimientos y decisiones administrativas de todos los interesados y de los terceros potencialmente afectados.

Observación del ordenamiento procesal especial consagrado en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o complementen para el trámite de las licencias, permisos o patentes, para la construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, para urbanización y parcelación, y para el funcionamiento de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales, en las áreas urbanas y rurales.

Observación de los principios orientadores de las actuaciones administrativas, conforme a lo dispuesto por el Código Contencioso Administrativo.

Formación de expedientes con una única identificación mientras se surten todos los actos de trámite y hasta que se profiera la providencia que ponga fin a la actuación.

Sujeción al esquema y a las correspondientes reglamentaciones, de todas las actividades ejercidas por personas o entidades que actúan sobre el suelo y los

demás elementos materiales que constituyen el soporte físico del municipio, en especial las siguientes:

Las actividades de subdivisión, parcelación o loteo de terrenos y creación o segregación de predios por los sistemas de copropiedad y propiedad horizontal.

Las actividades de urbanización de los terrenos susceptibles de ser desarrollados en usos urbanos.

Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación, ampliación y modificación de vías de toda clase y los servicios complementarios de las mismas como zonas verdes.

Las actividades públicas y privadas de dotación, adecuación y amoblamiento de los espacios públicos, en particular aquellos que son bienes de uso público.

Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación, ampliación y modificación de redes de servicios públicos y obras de infraestructura.

Las actividades de explotación en usos agrícolas o mineros de las áreas rurales.

Las actividades de construcción y demolición de edificios.

Las actividades comerciales, industriales, cívicas, institucionales y de servicios potencialmente generadoras de impacto social, ambiental o urbanístico y las actividades contaminantes, así como las actividades de control de los impactos y de la contaminación.

ARTICULO 20° - OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS ADMINISTRATIVOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Los aspectos administrativos de las políticas de ordenamiento territorial buscan establecer un sistema de relaciones jurídico -administrativas y competencias institucionales que sirvan a la realización de los objetivos de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, en forma eficiente y coordinada entre el sector privado y las diversas entidades del sector público. Se destacan entre tales aspectos, los siguientes objetivos:

Eficiencia de las instituciones y organismos de control, así como el fortalecimiento o recuperación de la confianza pública en los mismos, de manera que se garantice una ordenada transformación de los sectores sin desarrollar, la protección de las áreas consolidadas, la utilización quieta y pacífica de la propiedad inmueble con

arreglo a las normas sobre usos de los terrenos y edificaciones, al plan de servicios públicos y de obras públicas y en general, a las reglamentaciones urbanísticas y el agotamiento de la legalización, a fin de que se convierta en actuación urbanística de excepción.

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

Culminación de las actuaciones y gestiones para la expedición de los planes parciales de legalización de las zonas, asentamientos, barrios y desarrollos, ordenados por el presente Acuerdo.

ARTICULO 21° - OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS FINANCIEROS Y PRESUPUESTALES DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Las políticas de ordenamiento territorial en el campo financiero y presupuestal están orientadas a garantizar el financiamiento de las obras públicas requeridas para la realización del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Son objetivos de ordenamiento territorial en este campo, los siguientes:

Definición de modelos de desarrollo económico que permitan la utilización óptima de los recursos tributarios, de la transferencia de los ingresos corrientes de la

nación, de las contribuciones, de las tasas, de los recursos propios y del crédito así como la medición de la rentabilidad social de las inversiones y su proyección.

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

Incorporación de los instrumentos financieros creados por la ley 9° de 1989.

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

Elaboración del presupuesto de inversión del municipio con sujeción al programa de ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, dando prioridad a aquellas obras iniciadas durante vigencias anteriores.

SUBCAPÍTULO III

ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 22° - ESTRATEGIAS DE LARGO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Para alcanzar las políticas y objetivos trazados se requiere adoptar los siguientes contenidos en las estrategias territoriales de largo plazo, estas se desarrollan dentro del documento técnico soporte para cada dimensión del componente rural, como para el urbano:

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

Adecuar y mejorar el ordenamiento físico y el equipamiento urbano y rural.

ARTICULO 23° - ESTRATEGIA DE MEJORAMEINTO, INCREMENTO Y ACELERACIÓN DE CRECIMIENTO ECONÓMICO MUNICIPAL.

La estrategia de mejoramiento, incremento y aceleración de crecimiento económico municipal, con énfasis en la inversión pública y el manejo de los recursos financieros municipales, la producción agropecuaria y la oferta de bienes y servicios, se desarrollará a través de las siguientes acciones:

Actualizar, adicionar y mejorar la información de la base tributaria.

Modernizar y sistematizar los procesos de liquidación, cobro y recaudo de los ingresos fiscales del municipio.

Implementar a nivel municipal las normas y disposiciones en materia tributaria y fiscal vigentes a nivel nacional.

Racionalizar el gasto público para el control de incremento de los gastos de funcionamiento, el servicio de la deuda y las transferencias, de manera que se incremente el margen disponible para inversión.

Identificar y adoptar nuevas fuentes de ingreso municipal.

Racionalizar la utilización de recursos provenientes del crédito para la financiación de programas y proyectos previstos en los planes de desarrollo municipal y en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Asignación de la mayor parte de la inversión al gasto social, de manera que se beneficien los asentamientos subnormales, con más bajos índices de calidad de vida, se redistribuya el ingreso y se estimule al esfuerzo de la comunidad, siendo prioridad, los sectores de agua potable, saneamiento básico, salud, educación, vivienda y nutrición.

Incentivar y fomentar la inversión pública y privada en el municipio, a través de la creación de incentivos tributarios, en aquellos sectores económicos que faciliten o posibiliten la generación de empleos.

ARTICULO 24° - ESTRATEGIA DE ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL ORDENAMIENTO FÍSICO Y EQUIPAMIENTO URBANO Y RURAL.

La estrategia de adecuación y mejoramiento del ordenamiento físico y equipamiento urbano y rural, se llevará a cabo a través de las siguientes acciones:

Ordenar y encauzar el desarrollo físico del municipio, determinando las áreas urbanas y rurales, zonificación, usos del suelo y controlar el uso sobre las tierras de mayor aptitud agrológica.

Adoptar normas, que regulen las actividades de urbanización y construcción.

Elaborar y adoptar el Plan Vial Municipal como un elemento de integración de los diferentes espacios en que se divide y se subdivide el territorio municipal, tanto en sus áreas urbanas, como en las rurales.

Incluir en el plan de inversiones a corto y mediano plazo, los recursos tendientes a mejorar, ampliar y garantizar la construcción y el adecuado mantenimiento de los servicios públicos y de las obras de infraestructura física, a cargo del municipio, involucrando a su vez, una coordinación con los demás niveles de la administración pública.

Racionalizar la utilización del servicio de transporte público y privado en el municipio, buscando con ello una mayor eficiencia en su prestación.

Promover la celebración de convenios con entidades de derecho público y privado, para el establecimiento de mecanismos conjuntos de planificación de los servicios públicos, programas y proyectos de inversión.

ARTICULO 25° - ESTRATEGIAS DE MEDIANO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Para alcanzar las políticas y objetivos trazados se requiere adoptar los siguientes contenidos en las estrategias territoriales de mediano plazo, estas se desarrollan dentro del documento técnico soporte para cada dimensión del componente rural, como para el urbano::

Concertar el desarrollo y participación ciudadana y comunitaria.

Adecuar la administración para una mejor presentación de los servicios.

ARTICULO 26° - ESTRATEGIA DE CONCERTACIÓN DEL DESARROLLO Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y COMUNITARIA.

La estrategia de concertación del desarrollo y participación ciudadana y comunitaria, estará orientada a buscar una mayor integración de las diferentes autoridades, instancias y factores sociales, por medio del fomento del espíritu cívico de la solidaridad ciudadana con los programas y proyectos que se emprendan en el municipio. Está se efectuará por medio de las siguientes acciones:

Utilizar tecnologías intensivas en el uso de mano de obra y contratar con las organizaciones no gubernamentales - ONG's para tal fin, la construcción y mantenimiento de las obras de infraestructura social y de servicios públicos que se ejecuten en cumplimiento de los programas y proyectos de desarrollo municipal.

Promover la capacitación y la organización ciudadana en diferentes sectores económicos, a fin de elevar el nivel de los habitantes, con énfasis en las zonas subnormales.

Promocionar la participación ciudadana a nivel de juntas de acción comunal, agremiaciones, organizaciones civiles, asociaciones, juntas administradoras de servicios públicos, entre otras, en el estudio y la formulación de soluciones a corto y mediano plazo de las diversas necesidades de la comunidad, promover su participación en la elaboración, ejecución y evaluación de los planes, programas y proyectos de desarrollo municipal.

Estimular la constitución y consolidación de organizaciones cívicas con objetivos claros y precisos en el municipio.

ARTICULO 27° - ESTRATEGIA DE LA ADECUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.

La estrategia de adecuación de la administración para una mejor prestación de los servicios públicos estará encaminada a buscar una mayor eficiencia en el manejo de los recursos a cargo del municipio, por medio de las siguientes acciones:

Modernización de la administración municipal, con el fin de implementar las reformas contempladas en las disposiciones sobre descentralización.

Promover la capacitación de los empleados de la administración municipal a través de un programa de desarrollo institucional.

Fortalecer la integración Interinstitucional para la elaboración, ejecución y evaluación de estudios y proyectos de beneficio mutuo.

ARTICULO 28° - PREVALENCIA DEL COMPONENTE GENERAL.

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

CAPITULO III
DEL COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO

ARTICULO 29° - DEFINICIÓN.

El componente urbano del esquema, está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano de la cabecera municipal y los centros poblados El Rosario y El Carmelo.

SUBCAPÍTULO I
POLÍTICAS, ACCIONES Y PROGRAMAS

ARTICULO 30° - REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS.

Reubicación de comunidades sobre las que se ciernen graves riesgos, en especial aquellos asentamientos humanos situados en el plano de riesgos levantado por la administración y que hace parte del presente Acuerdo, en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 56 de la ley 9° de 1989 y los que determine el Comité de Prevención y Atención de Desastres del Municipio de Cajibio.

ARTICULO 31° ZONA EN DESARROLLO URBANO

Son áreas en las que todavía falta por densificar el uso del suelo y actividades que se encuentran en el documento técnico de soporte. La densificación es el manejo que se aplica a las áreas que tienen capacidad de aumentar la densidad de la construcción y de aprovechar de manera eficiente la infraestructura instalada, sin alterar sustancialmente las características ambientales y urbanas del sector. Esta

zona comprende todas las manzanas urbanizadas y semi – urbanizadas, en donde se localizan lotes dotados de infraestructura vial y de servicios públicos.

Sobre cada una de estas manzanas debe actuar directamente la secretaria de planeación, haciendo cumplir las normas establecidas en este acuerdo. Esto se desarrollan dentro del documento técnico soporte y en el capitulo III Zonificación del Municipio, articuló 167 del presente acuerdo.

ARTICULO 32° AREA DE CONSOLIDACIÓN.

Consolidación de las áreas residenciales en usos de vivienda y usos distintos del mismo, siempre que éstos sean calificables de complementarios y solo excepcionalmente en usos compatibles.
Esta área se encuentra dentro del perímetro urbano y en el uso actual la encontramos como lotes y/o patios y como uso agrícola. La consolidación se refiere al manejo propuesto para aquellas áreas de la cabecera donde existe carencia de servicios públicos, equipamientos de servicios sociales, zonas recreativas y problemas de accesibilidad, pero al estar dentro del perímetro urbano, podrá ser dotada de estos servicios integrándolos a la infraestructura urbana existente. Esto se desarrollan dentro del documento técnico soporte y en el capitulo III Zonificación del Municipio, articuló 167 del presente acuerdo.

ARTICULO 33° DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y SOCIALES.

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

ARTICULO 34° - POTENCIAL INDUSTRIAL Y COMERCIAL.

Promoción del potencial industrial y comercial del municipio y fortalecimiento de las fuentes de trabajo consolidadas, mediante el fomento a las actividades de construcción de espacios y edificios adecuados.

SUBCAPÍTULO II
DELIMITACIÓN DE ÁREAS

ARTICULO 35° - DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES.

Dentro de las áreas urbanas del municipio de Cajibio se delimita las siguientes áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte:

Deslizamiento mayor activo.
Deslizamiento menor activo.
Bordes de taludes erosionados.
Zonas con laderas inestables.
Zona inestable (asentamiento).
Área inundable asociada al alcantarillado.
Zona potencialmente inundable en invierno.
Zonas urbanizadas y semi urbanizadas se encuentran sin amenazas.

ARTICULO 36° - DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.

Dentro del área urbana del municipio de Cajibio se delimitan áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajístico y de los conjuntos urbanos, históricos y culturales, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte y en el capitulo III Zonificación del Municipio, articuló 167 del presente acuerdo.

SUBCAPÍTULO III

NORMAS URBANÍSTICAS

ARTICULO 37° - LAS NORMAS URBANÍSTICAS COMO MEDIOS DE INDUCCIÓN DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.

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

Este conjunto de normas se desempeñará como instrumento jurídico inductor del ordenamiento territorial en sus aspectos físicos y todas ellas estarán

comprendidas, para los efectos del presente Acuerdo, dentro de la denominación genérica de "normas urbanísticas".

ARTICULO 38° - POTESTAD DEL CONCEJO MUNICIPAL EN MATERIA DE NORMAS URBANÍSTICAS.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 313 de la constitución política, es competencia del Concejo Municipal dictar a iniciativa del Alcalde las reglamentaciones urbanísticas.

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

ARTICULO 39° - ACTOS DEL ALCALDE COMPRENDIDOS DENTRO DE LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE NORMAS URBANÍSTICAS.

Con arreglo a las competencias especificas originadas en la ley y en los acuerdos municipales, se entienden comprendidos dentro de la denominación genérica de "normas urbanísticas", los siguientes decretos del Alcalde:

Los decretos expedidos en ejercicio de facultades extraordinarias otorgadas en el presente Acuerdo.

Los decretos reglamentarios.

Los decretos expedidos para reglamentar la tramitación interna de las peticiones que les corresponda resolver a los organismos municipales encargados de la aplicación de las normas urbanísticas.

Los decretos, contentivos de normas urbanísticas especificas y restricciones administrativas, en los casos expresamente contemplados en el presente Acuerdo.

ARTICULO 40° - ACTOS DE OTRAS AUTORIDADES DISTINTAS DEL ALCALDE A LOS QUE SE HACE EXTENSIVA LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE "NORMAS URBANÍSTICAS".

A más de los decretos de que trata el artículo anterior se clasifican también dentro de las reglamentaciones urbanísticas las resoluciones del Jefe de Planeación Municipal, dentro del marco de las precisas competencias que, en materia urbanística, les hayan sido conferidas por las leyes, los acuerdos del Concejo y los decretos del Alcalde.

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

ARTICULO 41° - INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Los instrumentos de control del ordenamiento territorial son las instituciones jurídicas por medio de las cuales se sanciona el incumplimiento de las normas urbanísticas, se impide la infracción de las mismas y su continuación en el tiempo y se destruyen sus efectos, conforme a los procedimientos preestablecidos para cada caso.

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

Las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la ley 388 de 1997 y las normas que las reglamentan, modifiquen o adicionen, para las infracciones allí descritas.

Las órdenes dadas por el inspector y /o el jefe de Planeación, de suspensión y sellamiento de las obras, en los casos contemplados por el artículo 104 de la ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

Las órdenes dadas por el inspector y/o el jefe de Planeación, de sellamiento de inmuebles, en los casos contemplados por el artículo 104 de la ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en el artículo 104 de la ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

La acción popular para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata el artículo 8° de la ley 9° de 1989 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

Las licencias o permisos de que trata el artículo 99 de la ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen y los actos de revocación de las mismas, conforme a la ley.

Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la ley y en los acuerdos municipales.

La gestión oficial de interventoría y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público.

El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la ley.
Las demás medidas administrativas emanadas de la ley o de los acuerdos del Concejo, cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.

SUBCAPITULO IV
LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 42°

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

ARTICULO 43° - DEFINICIÓN DE LICENCIAS.

La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

ARTÍCULO 44° - CLASES DE LICENCIAS.

Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

ARTICULO 45° - LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES.

Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

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

ARTICULO 46° - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES.

Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del Municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

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

ARTICULO 47° - OBLIGATORIEDAD.

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansiones urbanas y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la oficina de Planeación Municipal antes de la iniciación. Igualmente se requerirá licencia para él loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

ARTICULO 48° - COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.

El estudio, trámite y expedición de licencias en el municipio de Cajibio será competencia de la oficina de planeación municipal.

ARTICULO 49° - TITULARES DE LICENCIAS.

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

ARTÍCULO 50° - SOLICITUD DE LICENCIAS.

El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas. La expedición de la licencia conlleva por parte de la oficina de planeación municipal la realización de las siguientes actuaciones, entre otras:

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

- *La rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten.*

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

- *La citación y notificación a vecinos.*

- *La gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.*

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

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

ARTICULO 51° - DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA.

Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

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

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

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO 1°- *Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de*

Los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la misma oficina de planeación municipal. Esta deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguiente a la fecha de la solicitud.

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

ARTICULO 52° - REQUISITOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LAS SOLICITUDES DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Además de los requisitos establecidos en el artículo anterior, las solicitudes de las licencias de construcción de vivienda de interés social deben acompañar copia de los presupuestos de obra mediante los cuales se pueda determinar por parte de la oficina de planeación municipal, el valor de las soluciones de vivienda.

ARTICULO 53° - DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO.

Cuando se trate de licencia de urbanismo además del documento señalado en los numerales 1 a 7 del artículo 51 del presente Acuerdo deben acompañarse:

- *Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.*

- *Certificación expedida por la autoridad competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.*

***PARÁGRAFO** - En caso de que el proyecto no tenga disponibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado se debe anexar los permisos, concesiones y autorizaciones por parte de la autoridad ambiental competente de acuerdo con el articulo 19 de decreto 1728 de 2002, o norma que lo sustituya.*

ARTICULO 54° - DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 51 del presente Acuerdo, deberá acompañarse:

Certificación expedida por la autoridad competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.
Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

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

***PARÁGRAFO** - En caso de que el proyecto no tenga disponibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado se debe anexar los permisos, concesiones y autorizaciones por parte de la autoridad ambiental competente de acuerdo con el articulo 19 de decreto 1728 de 2002, o norma que lo sustituya.*

ARTÍCULO 55° - EXIGENCIAS Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE.

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

ARTÍCULO 56° - MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO.

En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo II del título III de la ley 400 de 1997 o normas que la modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 57° - REVISIÓN DE LOS DISEÑOS.

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

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

ARTICULO 58° - COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS.

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

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

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

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

ARTICULO 59° - TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS.

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

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

ARTICULO 60° - CONTENIDO DE LA LICENCIA.

La licencia contendrá:

- *Vigencia.*

- *Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.*

- *Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.*

- *Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.*

- *Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.*

ARTICULO 61° - INDICACIONES SOBRE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.

La oficina de planeación municipal deberá indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

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

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

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

ARTÍCULO 62°- NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS.

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

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

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

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

ARTÍCULO 63°- VÍA GUBERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES.

Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 64°- VIGENCIA Y PRÓRROGA.

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

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

ARTÍCULO 65°- TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS.

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

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

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

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

ARTICULO 66°- VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá

Elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la oficina de planeación

municipal. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

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

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

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

ARTÍCULO 67°- IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS.

En desarrollo de las normas previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción

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

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

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

ARTICULO 68° - OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN DE LICENCIAS.

La oficina de planeación municipal, en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993, remitirá al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que haya autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.
Igualmente informará trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre

de cada año, la información sobre las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas en el municipio, correspondientes al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

ARTICULO 69° - FÓRMULA PARA EL COBRO DE LAS EXPENSAS POR LICENCIAS Y MODALIDADES DE LAS LICENCIAS.

La oficina de planeación municipal cobrará el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias de acuerdo con la siguiente ecuación:

*E= a*i+b*i* Q*
Donde a = cargo fijo ($ 65.000.oo)
b = cargo variable por metro cuadrado = ($ 250.oo)
Q = número de metros cuadrados

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

USOS	***ESTRATOS***

VIVIENDA	1	2	3	4	5	6
	0.5	0.5	1	1.5	2	2.5
CATEGORIAS						
USO	1		2		3	
INDUSTRIA	De 1 a 300m2		De 301 a1000m2		Más de 1001m2	
	1.5		2		3	
COMERCIO Y	De 1 a 100m2		De 101 a 500m2		Más de 501 m2	
SERVICIOS	1.5		2		3	
INSTITUCIONAL	De 1 a 500 m2		De 501 a 1500m2		Más de 1.501 m2	
	1.5		2		3	

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

ARTICULO 70° - LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE URBANSIMO.

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

ARTICULO 71° - LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, en la ecuación del artículo 69, el cálculo de los metros cuadrados se efectuará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto.

ARTICULO 72° - LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LICENCIAS SIMULTÁNEAS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO.

La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.

ARTICULO 73° - LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS MODIFICACIONES DE LICENCIAS.

Para la liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará la ecuación del artículo 69 sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente.

ARTICULO 74° - LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR EN SERIE.

Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción en serie de proyectos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, en la ecuación del artículo 69 el cobro se ajustará a la siguiente tabla, la cual se aplicará de forma acumulativa.

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

De la unidad once(11) a la cincuenta(50), el setenta y cinco por ciento(75%) del valor total de las expensas liquidadas.
De la unidad cincuenta y uno(51) a la cien(100), el cincuenta por ciento(50%) del valor total de las expensas liquidadas.

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

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

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

ARTICULO 75° - EXPENSAS EN LOS CASOS DE EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, generarán a favor del municipio una expensa única equivalente a dos(2) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación.

ARTICULO 76° - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUE NO EXCEDAN EL RANGO DE LOS NOVENTA(90) SALARIOS MÍNIMOS.

En las urbanizaciones de loteo de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa(90) salarios mínimos legales mensuales debidamente autorizadas, se permitirá que sus propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto urbanístico de loteo. Como consecuencia de lo anterior, las licencias a que se refiere este artículo, deberán precisar las normas generales de construcción de la urbanización autorizada, dentro del plan de ordenamiento territorial, planes parciales y normas urbanísticas.

Así mismo, en el caso de legalización de urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales, el acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes de la urbanización. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización.

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

una certificación en ese sentido y la licencia solicitada, siempre que la solicitud de la misma también se ajuste a la norma.

ARTICULO 77° - ARCHIVOS CON LAS ACTUACIONES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.

La oficina de planeación municipal deberá mantener un archivo clasificado y actualizado de las licencias otorgadas junto con los planos.

SUBCAPÍTULO V
INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA Y SANCIONES URBANÍSTICAS

ARTICULO 78° - COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.

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

- *Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto- Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen.*

- *Radicar los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) del numeral 2° del Decreto- Ley 78 de 1987, acompañados de los planes y presupuestos financieros respectivos; Como requisito para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2° del Decreto-Ley 2610 de 1979. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de*

dichos planes en todo momento, con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de su adquisición.

- *Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos, previo el lleno de los requisitos contemplados en el presente Acuerdo.*

- *Controlar el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o de vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a la vigilancia de otros organismos estatales.*
- *Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la ley 66 de 1968 y el decreto- Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen.*

- *Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto- Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen.*

- *Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto-Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos previamente aprobados por la administración municipal.*

- *Informar a la entidad que ejerza la inspección, sobre la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la ley 66 de 1968 para los efectos a q ue haya lugar.*

- *Visitar las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades municipales y a las ofrecidas en venta, y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.*

- *Solicitar ante los jueces competentes, la declaratoria de nulidad de los contratos de enajenación o de promesa de venta celebrados, en los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 66 de 1968(artículo 18 del Decreto- Ley 2610 de 1979).*

- *Las demás actuaciones o trámites que sean inherentes a las relacionadas anteriormente o que se desprendan de ellas, así como aquellas funciones que sean delegadas o asignadas por el Alcalde.*

ARTICULO 79° - DE LA SUSTANCIACIÓN Y TRÁMITE DE LAS PETICIONES.

Los funcionarios responsables de la oficina de planeación municipal, substanciarán los actos administrativos a que haya lugar y darán el trámite correspondiente en cada caso a las peticiones relacionadas con las funciones, trámites y actuaciones a que se refiere este capítulo.

ARTICULO 80° - DE LOS TÉRMINOS.

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

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

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

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

ARTICULO 81° - DE LAS NOTIFICACIONES.

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

ARTICULO 82° - DEL REGISTRO DE PERMISOS Y RADICACIONES.

De conformidad con lo previsto en el artículo 3° del Decreto-Ley 78 de 1987 o normas que lo modifiquen o adicionen, las resoluciones en virtud de las cuales se deberán ser registradas en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, dentro de los dos (2) meses siguientes, a partir de la fecha de ejecutoria de dichas providencias en la Oficina de Registro de Instrumentos de la Jurisdicción. Con posterioridad al registro, el interesado deberá protocolizar el permiso y demostrar ante la administración municipal que éste fue registrado en el término oportuno.

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

PARÁGRAFO- *Aunque se haya incumplido con la obligación de registro a que se refiere el presente artículo, con posterioridad a la radicación de los documentos podrá constituir sobre él ningún gravamen o limitación del dominio como la hipoteca, el censo, la anticresis, servidumbre, ni darlo en arrendamiento sin la previa autorización de la oficina de planeación municipal. La omisión de este requisito será causal de nulidad absoluta del gravamen o limitación del dominio constituido.*

ARTICULO 83° REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS.

Para obtener el registro de que trata la literal a) del artículo 80 del presente Acuerdo, el interesado deberá presentar ante la alcaldía municipal, solicitud en formato suministrado por la administración, diligenciado conforme a las instrucciones enunciadas en el mismo, el cual contendrá una declaración jurada

donde conste su nombre y apellidos completos, nacionalidad, domicilio y dirección precisa. Las personas jurídicas acompañarán, además, las pruebas correspondientes de su existencia y representación legal.

ARTICULO 84° - NATURALEZA Y EFECTOS DEL REGISTRO.

Mediante las solicitudes presentadas en la forma establecida en el artículo anterior, la oficina de planeación municipal, procederá a realizar los registros y a expedir las certificaciones a que hubiere lugar.

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

ARTICULO 85° DEL RECIBO Y LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA.

En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 57 de la Ley 9° de 1989, sustituido por el artículo 120 de la ley 388 de 1997, presentados los documentos a que se refiere la norma, la oficina de planeación municipal, verificará el cumplimiento de todos los requisitos exigidos y en caso de que se cumplan, previo estudio y análisis en los términos del artículo 80 numeral b) del presente Acuerdo, se autorizará la radicación con las firmas correspondientes; En el evento de no cumplir con la totalidad de los requisitos, se deberá informar al interesado para que subsane la falta y en caso de insistencia en la presentación de los documentos, se dejará

expresa constancia de las advertencias realizadas por la administración, sin perjuicio de la recepción de los mismos, la cual no se tendrá como la radicación a que se refieren las normas en mención y por consiguiente, no se expedirá certificación o constancia alguna en tal sentido. Para los fines de este artículo la oficina de planeación municipal llevará un control de radicación independiente.

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

PARÁGRAFO 2*- Previamente a la radicación de los documentos contemplados en el numeral b) del artículo 80 del presente Acuerdo, la oficina de planeación municipal, podrá realizar visitas a las obras con el fin de controlar su avance y sus especificaciones, observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.*

ARTICULO 86° - OBLIGACIONES DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.

De conformidad con el Decreto 2391 de 1989, toda organización popular de vivienda para adelantar planes por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción deberá cumplir con las siguientes obligaciones ante el municipio, con el fin de facilitar el ejercicio de las funciones de control y vigilancia:

1) *Obtener personería jurídica como entidad sin animo de lucro, de conformidad con el procedimiento establecido por el Decreto-Ley 2150 de 1995 y normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.*

2) Registrarse ante el municipio en los términos del presente Acuerdo.

3) Allegar debidamente aprobado por la asamblea, el reglamento interno de vivienda, el cual deberá contener:

a)Número de afiliados.

b)Requisitos para el ingreso al programa.

c)Clases de cuotas, señalando en todo caso la cuantía de las mismas y el procedimiento para modificar este monto.

d)Derechos y deberes de los afiliados.

e)Procedimiento para la adjudicación de las viviendas.

f)Régimen disciplinario:

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

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

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

a) El presupuesto de gastos e inversiones, con la constancia de aprobación del órgano social correspondiente.

b) Estados financieros, suscritos por el Representante Legal y contador público, debidamente aprobados por el máximo órgano de la entidad.

5) Relación de ingresos y egresos trimestrales, con indicación del total recaudado por concepto de cuotas de vivienda y de las otras fuentes de financiación, debidamente discriminadas.

6) Prueba del registro de los nombramientos ante la Cámara de Comercio.

7) Informes de la evolución semestral del proyecto que contendrá básicamente el avance de la obra, número de adjudicaciones realizadas, número de socios, dificultades que se hubieren presentado en cualquier orden(financiero, administrativo, etc.) el cual se presentará en los primeros cinco(5) días de los meses de enero y julio de cada año.

ARTICULO 87° - ASESORÍA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL A LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.

De conformidad con el artículo 8° del Decreto 2391 de 1989, Las organizaciones populares de vivienda, antes de adquirir los predios para su programa de vivienda deberán consultar por escrito a la oficina de planeación municipal, sobre las características especiales del mismo. En la consulta debe indicarse los linderos y las particularidades especiales del predio si las hubiere.

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

a) Situación del predio frente al plan de desarrollo municipal.

b) Localización del predio con respecto al perímetro de servicios públicos.

c) Tipo de afectaciones futuras que pueda sufrir el predio.

d) Zonas de reserva.

e) Posibles usos contaminantes del entorno inmediato.

f) Confrontación de linderos del predio con la cartografía del municipio.

g) Dictaminar las normas urbanísticas que para tal desarrollo existan en el municipio.

ARTICULO 88° - REQUISITOS PARA EL PERMISO DE CAPTACIÓN.

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

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

b) Nombre del plan y la ubicación del mismo.

c) Acreditar la propiedad y tradición de los terrenos en donde se pretende desarrollar el plan, adjuntando el folio de matricula inmobiliaria actualizado y la

carta, o documento de intención de venta del globo del terreno entre el propietario y la entidad solicitante.

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

e) Los conceptos favorables emanados de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, relativos a la factibilidad de servicios públicos.
f) El número de participantes del plan, el cual no podrá exceder al número de unidades proyectadas, que a su vez no podrán ser más de 200.

g) Un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos, analizando pormenorizadamente:

1. *Valor del terreno.*
2. *Costo de instalación y conexión de los servicios públicos.*
3. *Costo de honorarios, diseño y asesorías.*
4. *Ingresos por cuotas de afiliación y de vivienda, y su forma de pago.*
5. *Inversión de los recursos que se capten.*

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

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

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

ARTICULO 89° - EXPEDICIÓN DEL PERMISO DE CAPTACIÓN.

Examinados los documentos anteriores, el jefe de la oficina de planeación municipal, expedirá el correspondiente permiso de captación, siempre que en dicho estudio establezca la viabilidad del programa.

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

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

ARTICULO 90° - CAMBIOS EN EL PROYECTO INICIAL DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.

En el evento en que se decida por parte de los afiliados de la organización popular de vivienda reunidos en asamblea, adquirir un terreno distinto a aquel en que se proyectaba adelantar el plan de vivienda, deberá comunicarlo a la oficina de planeación municipal, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, e igualmente, dentro de un plazo máximo de dos(2) meses, acreditar el cumplimiento de los requisitos contemplados en los literales c), d), e), f), g), h) del artículo 86 de este Acuerdo, respecto del nuevo predio que se pretende adquirir y con base en ello resuelva si el plan debe continuar o revoca el correspondiente permiso de captación.

ARTICULO 91° - COMUNICACIÓN DE MODIFICACIONES.

Toda modificación que se introduzca al programa de vivienda que supere más del 10% de su valor, diferente a la contemplada en el artículo anterior, deberá someterse a la aprobación de los afiliados reunidos en asamblea de acuerdo con sus estatutos, y comunicarse a la oficina de planeación municipal, dentro del mes siguiente a la fecha de su aprobación.

A igual procedimiento se someterá cualquier modificación a las características físicas del lote, o variación de las áreas de las unidades de vivienda, dejando claramente establecido en el acta de la asamblea correspondiente, cuales van a ser las nuevas especificaciones del programa de vivienda.

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

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

ARTICULO 92° - DEL PERMISO DE ESCRITURACIÓN.

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

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

ARTICULO 93 - INGRESOS DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.

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

ARTICULO 94 - CONTROL DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS.

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

ARTICULO 95 - CANCELACIÓN DEL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS A SOLICITUD DEL INTERESADO.

De conformidad con el artículo 3° del Decreto- Ley 2610 de 1979, para obtener la cancelación de los registros a que se refiere este Acuerdo, el interesado deberá elevar solicitud ante la Alcaldía Municipal, acompañando a ella declaración jurada en la que indique el hecho de no estar ejerciendo en la actualidad la actividad de enajenación de unidades destinadas a vivienda.

ARTICULO 96 - CANCELACIÓN OFICIOSA DEL REGISTRO.

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

ARTICULO 97 - PRESENTACIÓN DE QUEJAS.

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

ARTICULO 98 - TRÁMITE DE QUEJAS.

Cumplidos los requisitos señalados en el artículo anterior, se podrá ordenar la práctica de una visita por parte de un funcionario autorizado por la oficina de

planeación municipal, quien deberá rendir un informe por escrito en el cual expondrá su concepto sobre los puntos materia de la queja.

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

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

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

ARTICULO 99 - SANCIONES.

La alcaldía impondrá, con destino al tesoro municipal, multas con carácter sucesivo mensual, según las infracciones urbanísticas y por los valores contemplados en el presente Acuerdo, a las personas naturales o jurídicas y organizaciones populares de vivienda que incumplan las órdenes o requerimientos expedidos con base en sus facultades y además, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento al que deben someterse con relación a su actividad de enajenación de vivienda o de

autoconstrucción, participación comunitaria o autogestión, así como respecto de las demás actividades a que se refiere este Acuerdo.

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

ARTICULO 100 - AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN.

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

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

PARÁGRAFO 1°- *Para el fin señalado, el escrito de queja deberá reunir la mención de los hechos que se denuncian, las normas o situaciones pactadas que han sido*

objeto de violación por parte del presunto infractor, y a dicho escrito se acompañaran las pruebas que sustentan tales afirmaciones.

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

ARTICULO 101 - INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

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

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

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

ARTICULO 102 - SANCIONES URBANÍSTICAS.

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

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

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

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

2) Multas sucesivas que oscilarán entre setenta(70) y cuatrocientos(400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

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

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

4) Multas sucesivas entre treinta(30) y doscientos(200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando las transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.
En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.

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

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

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

ARTICULO 103 - ADECUACIÓN A LAS NORMAS.

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

En los casos previstos en el numeral 3° del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor

dispondrá de sesenta(60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso, Si vencido este plazo no se hubiera tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1° del artículo anterior.

ARTICULO 104 - OBLIGACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN.

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

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

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

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

ARTICULO 105 - RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.

De conformidad con el artículo 107 de la Ley 388 de 1997 los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fueren destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

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

ARTICULO 106 - RESTITUCIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

De conformidad con el parágrafo del artículo 108 de la Ley 388 de 1997, la restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata este Acuerdo y cese la conducta infractora.

ARTICULO 107 - FUNCIONES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN.

Para los fines del presente capítulo, la oficina de planeación municipal, tendrá a su cargo las funciones a las cuales se refieren el Decreto-Ley 78 de 1987 y además disposiciones concordantes, de acuerdo con lo dispuesto en los siguientes artículos.

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

ARTICULO 108 - EXPEDICIÓN DE RESOLUCIONES DE PERMISOS Y SANCIONES.

El Alcalde expedirá las resoluciones relativas a los permisos y sanciones a que se refiere el presente capítulo.

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

ARTICULO 109 - REGISTROS Y RADICACIONES.

Los registros, las radicaciones, sus cancelaciones y los certificados a que se refiere el presente acuerdo, se harán por el jefe de planeación Municipal.

ARTICULO 110 - RESPUESTAS A SOLICITUDES Y CONSULTAS.

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

CAPÍTULO IV
DEL COMPONENTE RURAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

ARTICULO 111 – DEFINICIÓN.

El componente rural está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

SUBCAPÍTULO I
POLÍTICAS, PROGRAMAS, ACCIONES Y NORMAS

ARTICULO 112 - POLÍTICAS, PROGRAMAS, ACCIONES.

Para los fines del presente Acuerdo las políticas de corto y mediano plazo de ordenamiento territorial, los programas y acciones para el área rural son las siguientes:

a) Conservación y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos ecológicos y ambientales de las áreas rurales del municipio.

b) Optimización de los usos del suelo rural en busca de potenciar el desarrollo agropecuario del municipio.

c) Controlar el uso sobre las tierras de mayor aptitud agrológica.

ARTICULO 113 - NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE INMUEBLES DENTRO DEL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO.

En cuanto a procedimiento, expensas, requisitos, inspección, control y vigilancia para las actividades de parcelación de inmuebles rurales, se dará cumplimiento en todo lo pertinente a las disposiciones establecidas en el presente acuerdo para las actividades de urbanización o construcción en la parte urbana del presente plan.

SUBCAPÍTULO II
DELIMITACIÓN DE ÁREAS

ARTICULO 114 - DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES.

Dentro del área rural del municipio se delimitan las siguientes áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte y se localiza en el Mapa Preliminar de Amenazas por remoción en masa.

ARTICULO 115.

Se consideran áreas expuestas a amenazas por remoción en masa las siguientes: las veredas La Balastrera, Matatigre, La Tropical, San Lorenzo, San Miguel de Dinde, San José, Buena vista, San Antonio, San Miguel, Dinde, Limonalto y El Carmelo. La zona de amenaza alta comprende un área de 5591,32 ha. Correspondiente al 10.37% del Municipio y en esta área se encuentran ubicadas algunas fincas y carreteras terciarias de los corregimientos del Municipio. La administración municipal realizará los estudios tendientes a definir las zonas de

riesgo en un plazo máximo de un año contado a partir de la aprobación del siguiente Acuerdo..

ARTICULO 116.

Quien pretenda establecer servicios de turismo, recreación o deporte en ríos, lagos u otros depósitos de agua, deberá obtener permiso otorgado por la CRC, la Unidad Administrativa Especial Sistema de Parques Naturales o la entidad encargada de la administración y manejo de los Servicios Naturales Renovables. Las obras que se permitan construir en el área rural deberán mantener la armonía con la estructura general del paisaje.

ARTICULO 117.

Están obligados a dejar una faja paralela a la cota máxima de inundación del cauce de los ríos, quebradas, lagos y lagunas hasta mínimo de treinta (30) metros de ancho que deberán ser utilizados para la protección. Deberán estar libres de edificaciones y cultivos que será utilizado para manejar el respectivo curso de agua, o realizar actividades como pesca, reforestación y actividades agroforestales y silvopastoriles avaladas por la Corporación Autónoma CRC.

ARTICULO 118.

Toda persona natural, jurídica, pública o privada que proyecta realizar o realice cualquier obra o actividad susceptible de producir deterioro ambiental, está obligado a declarar el peligro presumible que sea consecuencia de la actividad,

ante la CRC, la UAESPNN o la entidad encargada de la Administración y manejo de los Servicios Naturales Renovables y de protección del medio ambiente.

ARTICULO 119.

Los propietarios, poseedores, tenedores y ocupantes de predios rurales, deberán adoptar las medidas tomadas por el Comité Local de Emergencias, con el fin de prevenir y controlar eventos catastróficos naturales y antrópicos.

ARTICULO 120.

Se prohíbe la tala y quema de vegetación en general en todo el municipio y la alteración de la configuración de lugares de paisajes declarados como lugares de protección.

ARTICULO 121.

Se consideran áreas no ocupables, las zonas de fallas geológicas, de deslizamientos, de Parque Nacional Natural, las áreas potencialmente inestables en una faja determinada de acuerdo con las características geológicas del área por parte de la CRC, la UAESPNN o la entidad encargada de la Administración y Manejo de los Servicios Naturales Renovables. La Administración Municipal deberá realizar los estudios necesarios para identificar estas áreas.

Una franja mínima de cincuenta metros (50 mts.) a lado y lado de la separación de aguas entre cuencas.

La franja mínima de los ríos de cauces iguales o mayores a 10.000 lt / seg., no podrá ser, en ningún caso, menor de 50 metros, paralela a las líneas de mareas máximas de los cauces.

Una faja mínima de treinta metros (30 mts.) de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas de los cauces de los ríos, quebradas, arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos, lagunas y depósitos de agua.

Los nacimientos de fuentes de agua en una extensión de por lo menos cien metros (100 mts.) a la redonda, medidos a partir de su periferia.

Los terrenos con pendientes superiores al 100% (45º). Todas aquellas áreas protegidas con bosques y/o vegetaciones naturales.

PARÁGRAFO : *La franja de protección de los ríos debe ser dedicada únicamente a la arborización y solo se permitirán actividades que propendan por la conservación, protección y recuperación de los recursos vegetales y paisajísticos existentes. En la medida que cuenten con el aval de la CRC podrán ser utilizadas para actividades sostenibles como sistemas agroforestales.*

A continuación se presentan los principales Sistemas hídricos del Municipio, los cuales deben ser conservados, protegidos y/o recuperados; teniendo en cuenta que todos los cursos y/o nacimientos de agua (acequias, cañadas, quebradas, riachuelos y ríos), deben cumplir la premisa fundamental mencionada en el párrafo inmediatamente anterior:

Palacé
Urbio
Cajíbio
Puente alto
Mambial

Mandíguaico
Pedregosa
Piendamó
Dinde
afluentes margen izquierda del río cauca
afluentes margen derecha del río cauca
Seguenguito

ARTICULO 122.

La Oficina de Planeación Municipal, UMATA y la CRC serán las entidades encargadas de imponer las sanciones y ejercer el control de acuerdo a sus competencias.

ARTICULO 123.

Queda prohibido descargar residuos, basuras, desperdicios y escombros que deterioren los suelos, aguas y aire o causen daños o molestias a individuos o núcleos humanos.

ARTICULO 124.

El desarrollo y ocupación del área rural deberá propender por la protección del medio ambiente y conservación de los recursos naturales con criterios de desarrollo humano sostenible.

ARTICULO 125.

La Administración Municipal buscará el restablecimiento y/o mantenimiento del equilibrio, entre el aprovechamiento racional y técnico de los recursos naturales de la zona plana, la ladera, la montaña y de las cuencas hidrográficas del municipio, así como de la preservación de la flora, la fauna y los recursos hídricos de las cuencas mencionadas.

ARTICULO 126.

La Administración Municipal buscará la participación de la comunidad en las decisiones que tengan que ver con el mantenimiento y disfrute de un ambiente sano, adoptando el medio de consulta comunitaria en los términos establecidos por la ley.

ARTICULO 127.

Todo propietario o poseedor de terreno en el área rural que los explote económicamente, ocupe con vivienda permanente o de recreo, debe ejecutar obligatoriamente reforestación en ello y aislamientos de los nacimientos de agua.

ARTICULO 128.

La construcción de vías, embalses, represas, edificaciones y la realización de actividades económicas en las áreas de reserva forestal y de uso agropecuario requerirán de una licencia previa de la CRC o la entidad encargada de la administración de los recursos naturales renovables.

ARTICULO 129.

Defínese el área de protección del Río Cauca en una extensión de 50 metros desde la cota máxima de inundación del Río. En esta área se establecerán principalmente bosques protectores y en la medida que tenga el aval de la CRC actividades agroforestales, permitiéndose restringidamente explotaciones de industria extractiva de materiales de lecho del río, según reglamentaciones específicas de la CRC o de la entidad encargada de administración y manejo.
Esta entidad inspeccionará y controlará las explotaciones existentes en esta zona.

ARTICULO 130 - DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.

Dentro del área rural del municipio se delimitan las siguientes áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajístico y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte y se encuentran en el mapa de zonificación ambiental

ARTICULO 131.

En el territorio municipal de Cajíbio se determinan como paisajes que tendrán protección de la Administración Municipal los siguientes:

1- Los ríos, lagos, lagunas, humedales y quebradas del municipio, especialmente las áreas protectoras de nacimientos de agua, recarga de acuíferos, de sus cauces o lechos y de microcuencas.

2- Los bosques naturales y artificiales del municipio - (Bosques de Niebla, Forestales tipo 1,2.3, rastrojos altos), se hace especial énfasis en la preservación, sostenimiento y recuperación de acuerdo a lo establecido en la Ley 99 / 93.

3- Los Cerros, Cuchillas, planadas, valles y mesetas del piedemonte de la Cordillera en toda la extensión municipal, contenidos en el mapa de zonificación ambiental

ARTICULO 132.

Tendrán la protección y conservación prioritaria de la Administración Municipal los siguientes ecosistemas estratégicos que por sus valores ecológicos, culturales o históricos – Ley 99/93-, ofrecen beneficios directos a la población y al desarrollo municipal bajo estricto manejo técnico sostenible para las tierras de ladera: (Teniendo en cuenta el Articulo 131 de este Acuerdo). Los ecosistemas se pueden identificar en los diferentes mapas y planos temáticos de acuerdo a su clasificación:.

•*Ecosistemas Estratégicos para el mantenimiento del equilibrio ecológico y la biodiversidad.*

- De regulación Climática.
- De regulación Hídrica.
- De conservación de Suelos.
- De depuración de la atmósfera.
- De riqueza biótica – recursos naturales renovables.
- De biodiversidad.

•*Ecosistemas Estratégicos para el abastecimiento de la población y los procesos productivos.*

- Agua.
- Aire.
- Suelo.
- Alimentos.
- Energía.
- Recreación.

•*Ecosistemas estratégicos de Alto Riesgo - Áreas municipales erosionadas propensas a avenidas torrenciales, deslizamientos, inundaciones, incendios forestales.*

ARTICULO 133.

Serán competentes para conceptuar y ejecutar control y manejo de los recursos naturales renovables, usos del suelo, suministro de servicios públicos, tratamiento de aguas residuales, desechos sólidos, líquidos, ruidos, vibraciones, emanaciones atmosféricas; la Oficina de Planeación Municipal, CRC, UMATA, la entidad encargada de la administración y manejo en la zona.

ARTICULO 134.

La utilización directa o indirecta de la atmósfera, del agua y del suelo, para introducir o arrojar desechos o desperdicios agrícolas, mineros o industriales, aguas negras servidas de cualquier origen, humus, vapores y sustancias nocivas que sean el producto de actividades antrópicas – por el hombre -, o actividades

económicas o de servicios sean o no lucrativas, se sujetarán al pago de tasas retributivas por las consecuencias nocivas de las actividades expresadas.

PARTE II
DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE CAJIBIO

TITULO I
ÁREAS URBANAS, DE EXPANSIÓN URBANA Y RURALES

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

ARTICULO 135 - DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ÁREAS.

Para los efectos de la aplicación de las reglamentaciones urbanísticas el territorio del municipio se divide en áreas urbanas de expansión urbana y rurales, con categorías de protección para las tres áreas y suburbanas para las rurales.

ARTICULO 136 - PERÍMETROS.

- *Los perímetros son las líneas que delimitan las áreas antes mencionadas.*
- *Los perímetros que delimitan las áreas urbanas de las áreas de expansión urbana y rurales se denominan "perímetros urbanos". y se encuentran referenciados en los siguientes planos de la cabecera municipal y los centros poblados El rosario Y El Carmelo, el plano de Zonificación Urbana Propuesta, el plano Uso de Suelo Propuesta y el plano del Plan Vial Propuesta.*

- *En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios.*
- *En la delimitación se incluyen la zona de desarrollo urbano, el área de consolidación y el área de expansión de la cabecera municipal y de cada centro poblado respectivamente.*
- *Las coordenadas planas aproximadas de los vértices del polígono que conforman el área urbana de Cajibio y los centros poblados de El Rosario, El Carmelo, están contenidas en el plano zonificación urbana propuesta por cada localidad y se relacionan a continuación.*

- *Cabecera municipal de Cajibio:*
- *Coordenadas Norte: 781.300-782.200*
- *Coordenadas Este: 1.056.700-1.055900*
- *Centro poblado El Rosario:*
- *Coordenadas Norte: 779.800-780.300*
- *Coordenadas Este: 1.036900-1.036.400*
- *Centro poblado El Carmelo:*
- *Coordenadas Norte: 786.100-786.700*
- *Coordenadas Este: 1.041.900-1.041.200*

CAPÍTULO II

AREAS URBANAS

ARTICULO 137 - ÁREAS URBANAS.

Son aquéllas cuyo desarrollo debe definirse en los usos urbanos que se adopten para los diferentes sectores, determinando entre otros, los sectores institucionales,

comerciales y de servicios, múltiples, recreacionales, residenciales, parques y/o zonas verdes y áreas de protección y conservación ambiental.

ARTICULO 138 - DESARROLLO EN USOS URBANOS.

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

Definición de los usos urbanos.

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

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

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

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

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

- *Las características del espacio público, en general.*

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

- *Las características del equipamiento comunal privado.*

ARTICULO 139 - PRERREQUISITOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS URBANOS.

Los usos permitidos en las áreas de actividad y zonas dentro del área urbana del municipio no podrán funcionar sino cuando se haya concluido el proceso de urbanización de los terrenos y la construcción de las edificaciones adecuadas para los usos permitidos.

Tales edificaciones deberán contar con servicios públicos instalados y en condiciones de ser prestados, todos ellos de conformidad con las licencias de urbanismo y construcción regularmente expedidas, en las cuales deben quedar establecidas las obligaciones de propietarios, urbanizadores, constructores y demás interesados, de manera que se garantice la viabilidad y aptitud de las estructuras y edificaciones para el funcionamiento de los usos permitidos.

Se exceptúa de lo anteriormente establecido, el funcionamiento de los usos urbanos en los barrios, asentamientos o desarrollos que sean objeto de planes parciales mediante los cuales se adopte la reglamentación urbanística de la zona, barrio, asentamiento o desarrollo legalizado, aun sin el cumplimiento de todos los presupuestos de que trata el presente artículo.

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

ARTICULO 140 - USOS URBANOS.

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

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

- ***Calidad**: que no sean nocivos ni peligrosos para la vida y la salud.*

- ***Magnitud:** Que sea posible su ubicación y funcionamiento dentro del complejo urbano, lo cual conlleva limitaciones a la magnitud de los terrenos y edificaciones destinados a tales usos.*

- ***Frecuencia**: Que se presenten con la suficiente intensidad en el territorio de manera que utilicen la infraestructura de servicios de características urbanas y que generen zonas de actividad.*

- ***Interrelación**: Que generan una relación de interdependencia económica y funcional, que es a la vez causa y efecto de la conurbación.*

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

No se podrán permitir los usos agrícolas, mineros o de industria extractiva ni siquiera como compatibles con los usos urbanos, así sea con restricciones, sino con autorización de la Alcaldía Municipal, previa obtención de la licencia ambiental respectiva.

Por otra parte, los usos urbanos se consideran prohibidos en las áreas no urbanas del municipio. De ahí que para poder definir el desarrollo en usos urbanos de los terrenos de las áreas rurales, sea preciso incorporarlos previamente como nuevas áreas urbanas.

CAPÍTULO III

ÁREAS RURALES

ARTICULO 141 - ÁREAS RURALES.

Son aquéllas cuyo desarrollo debe definirse en usos agrícolas y en usos complementarios y compatibles con los agrícolas, de acuerdo a lo propuestos en el documento técnico soporte y en el Mapa Zonificación y Categorías de Usos para Reglamentación del Suelo que se adoptan para los diferentes sectores de las áreas rurales.

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

La definición del desarrollo en los usos de que tratan los incisos anteriores supone obras de infraestructura, seguridad, prevención de accidentes y desastres, saneamiento y servicios públicos apropiados para el desenvolvimiento de los usos

agrícolas y los demás que sean viables con arreglo al Esquema de desarrollo del respectivo sector.

ARTICULO 142 - SUELOS DESTINADOS A USOS AGRÍCOLAS.

Salvo que exista disposición especial en contrario, o acto administrativo de carácter particular y concreto que conlleva la utilización de los suelos en usos urbanos, u otros usos no agrícolas del suelo, se entiende que están destinados a los usos agrícolas todos los terrenos situados en las áreas rurales de municipio, teniendo en cuenta las zonificaciones usos por potencialidad y manejos propuestos en el documento técnico soporte y en el Mapa Zonificación y Categorías de Usos para Reglamentación del Suelo.

ARTICULO 143.

La apertura y ampliación de vías en el área rural, sólo podrá realizarse una vez se obtenga aprobación de la Oficina de Planeación Municipal y la licencia ambiental de la CRC o la entidad encargada de la administración y manejo de los recursos naturales renovables, según lo establecido en la legislación pertinente. La ejecución de obras civiles deberá presentar el estudio de Impacto Ambiental.

ARTICULO 144.

Las vías que se construyan en el suelo rural del Municipio de Cajibio deberán preservar los elementos naturales, las áreas forestales, las áreas de reserva forestal, la identidad de las cuencas hidrográficas siguiendo en lo posible las

curvas de nivel sin exceder en ningún caso el 15 % de la pendiente. La pendiente del talud perpendicular a la vía, no podrá superar el 100% (45°).

ARTICULO 145.

Las secciones transversales tipo de las vías regionales secundarias y rurales principales, tendrán como mínimo una calzada de 5 metros, bermas laterales a cada lado de 1.5 metros y 5 metros de banca..

PARTE III
ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

TITULO I
NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

ARTICULO 146 - ZONIFICACIÓN.

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

ARTICULO 147 - USO.

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

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

ARTICULO 148 - USOS PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS, COMPATIBLES Y RESTRINGIDOS

Se adopta para efectos de este acuerdo los usos principales, complementarios, compatibles y prohibidos, que se utilizarán en la zonificación por áreas de actividad.

PARAGRAFO 1- uso principal: *es aquel señalado como uso predominante, que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.*

PARAGRAFO 2- Uso complementario*: es el que contribuye al menor funcionamiento del uso principal de una área o zona de actividad*

PARAGRAFO 3- Uso compatible. *Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal, y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública*

PARAGRAFO 4- Uso restringido*: es aquel cuyo funcionamiento en un área está supeditada a tratamiento al cual se somete el área; se expide en forma condicional, y debe cumplir para su funcionamiento con el concepto que emita la oficina de Planeación Municipal.*

ARTICULO 149 - INTENSIDAD DEL USO.

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

ARTICULO 150 - LA ZONIFICACIÓN COMO FACTOR DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Toda zonificación implica la adopción de determinadas normas dentro de unos límites precisos, por medio de las cuales se regulan los usos y su intensidad.

Las reglamentaciones incluyen, además, como normas condicionantes de la viabilidad de las estructuras para el funcionamiento de los usos permitidos, las normas urbanísticas, arquitectónicas, de construcción, ambientales y de higiene

que deben cumplir los inmuebles, edificios o desarrollos destinados a dichos usos, teniendo en cuenta para ello la intensidad del uso y las características del entorno y de las zonas de influencia, cuando se trate de usos que produzcan impacto o requieran de particulares especificaciones técnicas para las vías, o la infraestructura de servicios públicos.

ARTICULO 151 - VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS.

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

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

ARTICULO 152 - IMPACTO DE LOS USOS EN LA ESTRUCTURA URBANA.

Impacto es el efecto producido en un sector, zona o área determinada por la actividad inherente a un uso especifico.

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

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

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

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

ARTICULO 153 - EL CONTROL DE LOS IMPACTOS COMO MOTIVO DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

La necesidad de controlar efectivamente los impactos ambiental, social y urbanístico que las actividades ciudadanas generan, impactos que inciden, tanto en la calidad de vida de los ciudadanos como en la estabilidad de las propias estructuras urbanas y de los elementos materiales que las conforman y que están destinados a servir de sustentáculo físico al municipio, es la principal razón de ser de las restricciones y exigencias que son inherentes a las normas urbanísticas.

ARTICULO 154 - LAS ACTIVIDADES CONTAMINANTES COMO FUENTE DE IMPACTOS NEGATIVOS.

Las actividades contaminantes son fuente de impactos negativos, en especial impactos ambientales.

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

Entre las formas de contaminación más frecuentes se destacan:

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

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

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

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

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

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

CAPITULO II
ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO

ARTICULO 155 - REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO.

El reglamento de usos del suelo es el conjunto de normas urbanas específicas que permiten definir los usos autorizados o prohibidos, así como las condiciones bajo las cuales se puede edificar, de acuerdo con las metas fijadas por las políticas de desarrollo en cada una de las zonas de que trata el presente Acuerdo.
El reglamento cuenta con un subcapítulo por zona. En cada subcapítulo aparecen 12 artículos que constituyen el reglamento de zona. Todas las normas necesarias a un control efectivo de la edificación se distribuyen en cada uno de estos artículos:

1) Tipo de ocupación y uso del suelo autorizados.

2) Tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos.

3) Condiciones de accesibilidad a la red vial.

4) Características del terreno (forma, área, etc.).

5) Implantación de la construcción en relación con el espacio público, principalmente las vías (parámetro, retiro, antejardín, voladizo, etc.)

6)Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes (aislamientos).

7) Implantación de las construcciones entre sí en un mismo lote (urbanización, conjuntos, etc.)

8) Índice de ocupación del suelo, porcentaje del área del lote que se puede edificar.

9) Altura de la construcción.

10)Aspecto exterior (formas, materiales, colores, etc.)

11)Estacionamiento, garajes.

12)Tratamiento de las zonas libres y verdes.

ARTICULO 156 - CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Para la clasificación de las edificaciones y para su asignación a las diferentes zonas, se consideran dos parámetros fundamentales:

- *El uso o actividad que se desarrolla en la edificación o predio.*

- *El tipo de impacto que genera tal actividad sobre el entorno aledaño a la edificación.*

ARTICULO 157 - CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES RESPECTO AL TIPO DE SUELO.

En la cabecera municipal de Cajibío y en los centros poblados se determinaron los siguientes usos propuestos, ver plano Usos del Suelo Propuesta para cada localidad.

USOS PROPUESTOS	***DESCRIPCION***
Institucional	*Conformados por todos los entes administrativos y las instituciones ligadas al Gobierno Nacional. Ejemplo: Alcaldía, colegios, bancos, hospitales, etc.*
Comercio y servicios	*Está conformado por todos los establecimientos dispuestos a surtir y satisfacer las necesidades de los habitantes. Es la venta de bienes y servicios. A este pertenecen los hoteles, restaurantes, tiendas, droguerías, talleres, etc.*
Múltiple	*La actividad principal sobre esta zona es comercial de baja intensidad donde se presta servicios de tiendas, restaurantes, panadería y taberna, combinados con vivienda*

	como factor jerarquizador del uso múltiple.
Fabril e Industrial	*Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación; Como empresa de marroquinería, confecciones, Cerrajería, Dulcererias, orfebrería y otras.*
Recreacional	*Es aquel dedicado al esparcimiento público o privado.*
Vivienda Residencial	*Son las áreas donde residen los habitantes de determinada población, donde realizan las actividades de interacción familiar y satisfacen las necesidades prioritarias para el diario subsistir*
Parque y/o zonas verdes	*Es el área destinada a embellecer y congregar personas, este uso es para el disfrute colectivo*
Agrícola	*Son las áreas que se localizan atrás de las viviendas, conocidas como huertas y en estas se encuentran pequeños cultivos*
Área de Protección y Conservación Ambiental	*Es el área en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con mérito o valor para el paisaje urbano o rural.*
Suelo suburbano	*En la cabecera municipal se determino esta área porque no tiene acceso a servicios públicos y además presenta actividades de área rural mezcladas con la de área urbana*

ARTICULO 158 - CLASIFICACIÓN DE IMPACTOS.

La clasificación de los impactos en relación con el uso o actividad que se desarrolla en una edificación es la siguiente:

A Impacto ambiental.
A1 Contaminación por ruido.
A2 Contaminación por olores.

A3 Vibraciones.
A4 Contaminación por residuos atmosféricos.
A5 Contaminación por residuos líquidos.
A6 Inflamabilidad.
A7 Consumo de servicios públicos.
B Impacto urbano.
B1 Ocupación sobre calzada.
B2 Ocupación sobre anden y/o zona verde.
B3 Congestión vehicular y/o peatonal.
B4 Actividad de cargue y descargue.
B5 Deterioro vial y/o ambiente.
C Impacto social.
C1 Molestias socio- psicológicas, causadas a los vecinos.

ARTICULO 159 - CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO INSTITUCIONAL Y RECREACIONAL.

Para la clasificación de los establecimientos de uso institucional se tiene en cuenta, además del impacto que pueden generar, el tipo de servicios que prestan.

GRUPO 1 : Sector Administración Y Seguridad.
Centro Administrativo Municipal O Alcaldía.
Sede de La Policía.
Sede de Los Organismos De Justicia.
Sede del Cuerpo De Bomberos.
Sede de La Defensa Civil.
Cárcel.

GRUPO 2 : Sector Servicios Sociales Y Comunitarios.

Educación.
Salud.
Cultura.
Recreación Y Deporte.
Sedes De Las Asociaciones Comunitarias.

GRUPO 3: Sector Servicios Públicos.

Plaza de Mercado.
Centro de Acopio.
Matadero.
Terminal de Transporte.
Plantas de Acueducto, Alcantarillado, Energía y Disposición de Desechos Sólidos(D.DS).

PARAGRAFO: *Los mataderos y rellenos sanitarios(D.D.S.) que hacen parte de los servicios públicos deben localizarse en suelos suburbanos o rurales.*

ARTICULO 160 - CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO COMERCIAL, DE SERVICIO Y MULTIPLE.

GRUPO 1 : Comercio Minorista Y Prestación De Servicios Profesionales.

Son los establecimientos destinados a la comercialización al detal y/o a la prestación de servicios profesionales de uso diario, que por lo general no generan impactos ambientales ni urbanos, se consideran compatibles y complementarios del

uso residencial. A este pertenecen los hoteles, restaurantes, tiendas, droguerías, talleres, etc.

GRUPO 2 : Comercio Mayorista Y Presentación de Servicios Especiales.

Son los establecimientos destinados a la distribución al mayor, acopio y almacenamiento de bienes y a la prestación de servicios especiales de uso ocasional, que por general impactos ambientales y urbanos moderados, se consideran compatibles pero no complementarios de uso residencial y cuya localización será restringida.
GRUPO 3- Comercio y prestación de alta peligrosidad.

Son los establecimientos destinados a la distribución y/o almacenamiento de productos altamente inflamables, combustibles o potencialmente explosivos, incompatibles con el uso residencial por el peligro que presenta.

ARTICULO 161 - CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO FABRIL E INDUSTRIAL.

GRUPO 1: Uso fabril e industrial compatible.

Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por general impactos ambientales de tipo A1, A2 y A3 en forma leve, se consideran compatibles y complementarios de uso residencial.

GRUPO 2: Uso fabril e industrial compatible. Con restricción.

Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos urbanos de todo tipo y ambientes de tipo A1, A2 y A3, en forma

moderada, se consideran como compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización será restringida.

GRUPO 3: Uso fabril e industrial incompatible.

Son los establecimientos destinados a la transformación y producción que por generar impactos ambientales y/o urbanos de todo tipo, así como riesgos de alta peligrosidad se consideran como incompatibles con cualquier otro uso y cuya localización será restringida a una zona específica.

GRUPO 4: Industria extractiva.

Son las actividades económicas orientadas a la extracción, explotación y beneficio de los materiales de la corteza terrestre bajo las siguientes formas:

Explotación de materiales de arrastre y aluviones.
Explotación de depósitos de piedra, arena y cascajo destinados a la construcción.
Explotación de materiales metálicos y no metálicos.

ARTICULO 162 - USO RESIDENCIAL.

La clasificación de las edificaciones de uso residencial tiene en cuenta dos factores básicos:

La densidad.
El respecto de la tipología predominante de la zona.

Se puede así distinguir cuatro modalidades diferentes:

•*La vivienda unifamiliar puntual, o sea una casa individual implantada en un lote independiente.*

•*La vivienda unifamiliar agrupada, o sea un conjunto de casas individuales organizadas en un plan de vivienda o condominio.*

•*El multifamiliar puntual, o sea un edificio de dos o más apartamentos implantados en un lote independiente.*

•*Multifamiliar agrupado, o sea un conjunto de edificios de dos o más apartamentos, no contiguos e implantados en un mismo lote.*

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

CAPÍTULO III
ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 163 - ZONIFICACIÓN.

La zonificación del territorio debe responder a las políticas de crecimiento y desarrollo que definen la vocación privilegiada de los diferentes barrios, y así preservar el equilibrio entre las funciones y los valores de los paisajes urbanos.
Para tal efecto en la cabecera municipal de Cajibío y en los centros poblados de El Rosario y El Carmelo, se establece la clasificación de las diferentes zona (ver plano

Zonificación Urbana Propuesta para cada localidad) y los usos (ver plano Uso de Suelo Propuesta para cada localidad) según es estado de desarrollo y consolidación en cada área de la siguiente manera:

Zonas:

- Zona en desarrollo urbano
- Área de consolidación
- Área de expansión

Usos:

- Institucional
- Comercio y servicios
- Múltiple
- Recreacional
- Vivienda
- Parque y/o zonas verdes
- Agrícola
- Área de Protección y Conservación Ambiental
Suelo suburbano

ARTICULO 164 - ZONA EN DESARROLLO URBANO.

En la cabecera municipal de Cajibío y los centros poblados El Rosario y El Carmelo se encuentran áreas en las que todavía falta por densificar el uso del suelo. La densificación es el manejo que se aplica a las áreas que tienen capacidad de aumentar la densidad de la construcción y de aprovechar de manera eficiente la infraestructura instalada, sin alterar sustancialmente las características ambientales y urbanas del sector. Esta zona comprende todas las manzanas

urbanizadas y semi – urbanizadas, en donde se localizan lotes dotados de infraestructura vial y de servicios públicos.

Sobre cada una de estas manzanas debe actuar directamente la secretaria de planeación, haciendo cumplir las normas establecidas en este acuerdo.

PARAGRAFO. *En el centro poblado El Carmelo se propone densificar los lotes que son aptos para construir y el área urbanizada sin desarrollar, para mejorar las condiciones de uso del suelo.*

En esta localidad no se definió área de expansión como tal si no que se propone densificar la zona urbana existente ya que hay demasiados lotes y área por construir.

También se propone para el centro poblado El Carmelo la ampliación del perímetro urbano en dirección oriente cubriendo el sector Pueblo Nuevo hasta donde se proyectar una PTAR y en dirección occidente hasta donde se proyecta la otra PTAR de la localidad.

ARTICULO 165 - AREA DE CONSOLIDACION.

Esta área se encuentra dentro del perímetro urbano y en el uso actual la encontramos como lotes y/o patios y como uso agrícola. La consolidación se refiere al manejo propuesto para aquellas áreas de la cabecera donde existe carencia de servicios públicos, equipamientos de servicios sociales, zonas recreativas y problemas de accesibilidad, pero al estar dentro del perímetro urbano, podrá ser dotada de estos servicios integrándolos a la infraestructura urbana existente.

La mayor área de consolidación se encuentra en el oriente de la cabecera municipal, entre la carrera segunda y la vía que conduce al cementerio; también se localiza el área aledaña al centro cultural y polideportivo de Cajíbio.

En el sector occidente de la cabecera municipal, se encuentra otra área para consolidación que se encuentra limitada por la calle quinta y las zonas aledañas al barrio Ciudad Jardín.
En estas áreas se proponen usos de vivienda, comercio y servicios, institucional, recreacional y zonas de protección, los cuales se detallaran en el uso del suelo propuesto.

ARTICULO 166 - ZONA DE EXPANSION.

Es aquella que esta delimitada entre el perímetro urbano y suelo rural en la zona occidente de la cabecera municipal. Presenta condiciones aceptables para la urbanización y aunque no posee la totalidad de servicios públicos, podrá ser dotada de ellos, pudiendo estar éstos integrados a la infraestructura urbana.

El área de expansión de la cabecera municipal de Cajibío se calculo de acuerdo a las necesidades proyectadas para viviendas en las que se tuvo en cuenta una taza de crecimiento del 2.36%. Se necesitan alrededor de 2 hectáreas aproximadamente para vivienda, las cuales se encuentran distribuidas entre el área de consolidación y el área de expansión.

En el área de expansión se propone uso de vivienda, recreacional y parque y/o zona verde.

La expansión urbana está proyectada a largo plazo, conociendo el índice de crecimiento de la cabecera municipal de Cajibío y el requerimiento de obras de

construcción, que mejoren las necesidades de la población, debido a que el área de consolidación es mas grande comparada con la de expansión.

PARAGRAFO . *En el centro poblado El Rosario el área de expansión esta delimitada entre el perímetro urbano y suelo rural en la zona occidente de la localidad, denominado sector Pueblo Nuevo. Presenta condiciones aceptables para seguir urbanizando y aunque no posee la totalidad de servicios públicos, podrá ser dotada de ellos, pudiendo estar éstos integrados a la infraestructura urbana.*
Se considero esta zona de expansión debido a que el crecimiento de la localidad se ha dado hacia ese sector, además las viviendas que hay establecidas en el sector Pueblo Nuevo interactúan con la dinámica del centro poblado.

ARTICULO 167 - AREA DE PROTECCION Y CONSERVACION AMBIENTAL.

Es el área en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con mérito o valor para el paisaje urbano o rural. Se deben dejar treinta (30) metros a cada lado del cauce para esta área.
Las áreas señaladas deben tener especial cuidado por ser las únicas existentes alrededor del cabecera municipal. Estas áreas no deben ser intervenidas con ninguna estructura a no ser que sea para protección o similares.

PARAGRAFO 1. *En la cabecera municipal de Cajibío está ubicada a lo largo de la quebrada La Pedregosa, la quebrada El Chorrito y los dos zanjones que en la zona occidente de la cabecera municipal de Cajibío.*
En algunos sectores como las rondas de ríos pueden haber proyectos especiales de paisajismo, control ambiental y ecológico; como es el caso del proyecto ecoparque Cajibío que se ubicara en el sector nororiente de la cabecera, cerca de la quebrada La Pedregosa.

PARAGRAFO 2. *En el centro poblado El Rosario esta área se ubicada a lo largo de la quebrada Nazareth en el sector norte y la quebrada Agua Tibia en el sector sur.*

PARAGRAFO 3. *En el centro poblado El Carmelo está área se ubicada a lo largo del río Mandigüaico, río Manvial, quebrada Santa Clara y nacimientos cercanos.*

DELIMITACIÓN	***CLASE DE ÁREA***
- Franja paralela a la quebrada La Pedregosa comprendida por la zona inundable cerca de la PTAR 2 de la cabecera municipal y/o treinta metros a cada lado de este recurso hídrico.	*Zona natural de protección.*
- Franja paralela a la quebrada El Chorrito en la cabecera municipal, comprendida por los treinta metros a cada lado de este recurso hídrico.	*Zona natural de protección.*
- Franja paralela a los zanjones de la zona occidente de la cabecera municipal, comprendida por los treinta metros a cada lado.	*Zona natural de protección.*
- En el centro poblado El Rosario, franja paralela a la quebrada Agua Tibia y quebrada Nazareth comprendida por los treinta metros a cada lado de estos recursos hídricos.	*Zona natural de protección.*
- En el centro poblado El Carmelo, franja paralela al río Mandiguaico, al río Manvial y a la quebrada Santa Clara comprendida por los treinta metros a cada lado de estos recursos hídricos.	*Zona natural de protección.*
- En la cabecera municipal la Parroquia San Juan Bautista	*Zona histórica cultural*
- En el centro poblado El Rosario Parroquia Nuestra Señora del Rosario.	*Zona histórica cultural*
- En el centro poblado El Carmelo Parroquia Nuestra Señora del Carmen	*Zona histórica cultural*

ARTICULO 168 - USO INSTITUCIONAL.

En la cabecera municipal de Cajibío se dejan las áreas de los centros educativos para primaria y secundaria como están ubicados. Lo mismo sucede con la administración municipal, la parroquia San Juan Bautista, el hospital local y demás instituciones ubicadas en el plano de uso actual del suelo.

Se propone en el sector de la calle sexta entre carreras segunda y tercera, dejar una zona netamente institucional donde esta ubicado el banco agrario y la casa cultural, para consolidarlo este uso, además que se encuentra en todo el centro de la cabecera municipal.

La esquina de la calle quinta con carrera segunda se propone consolidar el uso institucional, donde se encuentra las oficinas de Telecom y se puede establecer infraestructura de este uso de acuerdo a las normas urbanísticas.

Las instalaciones del matadero en el uso del suelo propuesto queda en medio de las áreas residenciales por lo que hay que reubicar este equipamiento fuera del perímetro urbano, cerca del área de comercio que se propone. Es de aclarar que en estos momentos el matadero no presenta molestias a la comunidad cercana y la administración no ha contemplado la posibilidad de reubicarlo pero si la necesidad de mejorar las instalaciones para el tratamiento de las aguas residuales, que generan contaminación en los zanjones cercanos.

La reubicación del matadero municipal puede ser a mediano plazo, antes de dar inicio al desarrollo de la zona de expansión que se encuentra cercana. En el matadero actual se debe acondicionar un sistema de tratamiento primario que consiste en una rejilla para separar los sólidos, una trampa de grasas y un tanque imnhoft con filtro percolador, para poder verter el efluente a los zanjones que se encuentran cerca.

El cementerio conserva su uso, pero la propuesta es la reparación y remodelación para convertirlo en un parque cementerio que tenga una mejores condiciones paisajistas.

PARAGRAFO 1. *En el centro poblado El Rosario se deja el uso institucional como esta ubicado en el uso actual del suelo. Se propone la construcción del matadero a corto plazo para el centro poblado, fuera del perímetro urbano. El cementerio conserva su uso, pero la propuesta es la reparación y remodelación para convertirlo en un parque cementerio.*

PARAGRAFO 2. *En el centro poblado El Carmelo se dejan las áreas de los centros educativos para primaria y secundaria como están ubicados. Los mismo sucede con la parroquia Nuestra Señora del Carmen, el centro de salud y demás instituciones ubicadas en el plano de uso actual del suelo.*

Se propone la reubicación del matadero cerca de la PTAR sector Pueblo Nuevo ya que las instalaciones actuales se encuentran en malas condiciones además que no cuenta con ningún sistema de tratamiento de aguas residuales.

El cementerio conserva su uso, pero la propuesta es la reparación y remodelación para convertirlo en un parque cementerio que tenga una mejores condiciones paisajistas.

ARTICULO 169 - USO COMERCIO Y SERVICIOS .

En la cabecera municipal de Cajibío se propone un área de comercio y servicios en la zona de mayor consolidación que queda al oriente de la cabecera municipal, en donde se puede ubicar la plaza de mercado, un centro de acopio y la terminal de

transporte, las cuales en la actualidad generan desorden vehicular y peatonal el día de mercado.

Esta zona comercial se propone con el fin de que preste los servicios más cómodamente a la comunidad que habita la cabecera municipal.

PARAGRADO 1. *En el centro poblado El Rosario se propone un área de comercio y servicios donde se puede localizar la plaza de mercado, centro de acopio y terminal de transporte, ya que el centro poblado no tiene ninguno de estos equipamientos y esto permitirá ordenar el sector de la plaza central el día de mercado.*

ARTICULO 170- USO MULTIPLE .

La actividad principal sobre esta zona es comercial de baja intensidad donde se presta servicios de tiendas, restaurantes, panadería y taberna, combinados con vivienda como factor jerarquizador del uso múltiple.

PARAGRAFO 1. En la cabecera municipal de Cajíbio se propone este uso sobre la calle quinta entre las carreras segunda y quinta, como se encuentra demarcada sobre el plano de uso de suelo propuesta.

PARAGRAFO 2. *En El centro poblado El Rosario se propone este uso sobre la calle segunda entre las carreras primera y tercera, vía artería.*

PARAGRAFO 3*. En el centro poblado El Carmelo se propone este uso sobre la calles tercera y cuarta entre carreras tercera y cuarta, como se encuentra demarcada sobre en plano de uso de suelo propuesta.*

ARTICULO 171 - USO VIVIENDA.

Comprende la mayor parte de la cabecera municipal de Cajíbio y los centros poblados El Rosario y El Carmelo (ver plano Uso del Suelo Propuesta). Estas áreas tienen como uso principal la función de habitar y permitir la interacción familiar, están consolidadas como tal.

ARTICULO 172 - USO AGRICOLA.

En la cabecera municipal de Cajíbio y en los centros poblados El Rosario y El Carmelo, este uso se localiza principalmente en las áreas cercanas a la zona de protección de las fuentes hídricas y también en la parte trasera de las viviendas donde están las huertas y predomina la agricultura tradicional.

PARAGRAFO 1. *A partir de la vigencia del presente acuerdo no se permitirá el uso agrícola en los corredores viales. Para tal fin la oficina de planeación municipal dará un tiempo de seis meses para el cierre total del lote y de acuerdo al desarrollo y consolidación de cada localidad, estos lotes se deberán utilizar para construcción de vivienda o infraestructura de interés colectivo si se necesitará.*

PARAGRAFO 2. *Se permitirá el uso agrícola en la parte trasera de las viviendas, entendiéndose este como tradicional de subsistencia, sin utilizar fumigación o equipos de alta tecnología que alteren las actividades cotidianas de la población cercana.*

ARTICULO 173 - USO RECREACIONAL.

En la cabecera municipal, este uso comprende el existente que se ubica en el plano de uso actual del suelo y el cual es suficiente para la cabecera municipal ya que

cuenta con un centro recreacional, una cancha de fútbol y un centro cultural y polideportivo.

Se propone la recuperación de la infraestructura donde se ubicaría la plaza de toros para este servicio o para la adecuación como teatro al aire libre. También en el área de expansión se deja una zona para este uso, donde se puede ubicar un parque recreacional para niños.

PARAGRAFO 1. *En el centro poblado El Rosario se propone la construcción de una cancha múltiple con cubierta en un lote ubicado a la salida de la vereda La Esperanza, también el mejoramiento de las áreas cercanas a la cancha de fútbol.*

PARAGRAFO 2. *En el centro poblado El Carmelo se propone la construcción del polideportivo en el sector Pueblo Nuevo y la construcción de una cancha múltiple con cubierta, para brindar a la población espacios donde pueda realizar actividades deportivas.*

ARTICULO 174- USO PARQUES Y/O ZONAS VERDES

En este se encuentra el parque central de la cabecera municipal. Se proponen diferentes áreas sobre la cabecera municipal y en el área de expansión urbana, para desarrollar esta actividad ya que en el momento en el que se realizó el levantamiento de uso del suelo, no existe la suficiente cantidad de zonas utilizadas para este fin.

PARAGRAFO 1. *En el centro poblado El Rosario se proponen adecuar la plaza central como parque para mejorar las condiciones paisajistas del área y que el centro poblado tenga un punto de identidad como son los parque centrales.*

PARAGRAFO 2. *En el centro poblado El Carmelo se propone la recuperación de la plaza central para que se realice este espacio de esparcimiento y de identidad para la localidad.*

Para este propósito se hace necesario que la administración municipal lidere el proceso de traslado del comercio del día de mercado, el cual se establece en la plaza central. El traslado se debe hacer a la infraestructura de la galería la cual es lo suficientemente amplia para establecer el comercio de este centro poblado.

ARTICULO 175 - SUELO SUB URBANO

En la cabecera municipal de Cajíbio se determino esta área porque no tiene acceso a servicios públicos y además presenta actividades de área rural mezcladas con actividades de área urbana. En este suelo se ubica el uso agrícola comercial, el cual es una categoría de los usos agrícolas.

ARTICULO 176 - USO PARQUES Y/O ZONAS VERDES.

Desmotivar la construcción, reubicar a corto plazo las viviendas en construcción mas critica, realizar las obras de mitigación necesarias y rescatar las márgenes como paseo urbano peatonal y/o vehicular restringido.

SUBCAPÍTULO I
NORMAS URBANÍSTICAS AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

ARTICULO 177 - ZONIFICACION POR AREAS DE ACTIVIDAD

Para efectos de zonificación del territorio de la cabecera municipal de Cajíbio y los centros poblados de El Rosario y El Carmelo, en el ámbito de aplicación del presente acuerdo, adóptese la siguiente división por áreas de actividad.

PARAGRAFO. *Adóptese como zonificación general las siguientes áreas comprendidas de la cabecera municipal de Cajíbio y los centros poblados de El Rosario y El Carmelo que se desarrollaran a partir de la vigencia de este acuerdo y se localizaran en cada uno de los usos propuestos respectivamente, en la zona en desarrollo urbano, área de consolidación, área de expansión y área de protección y conservación ambiental de cada localidad.*

Área de actividad residencial AR-1
Área de actividad residencial AR-2
Área de actividad comercial A-AC
Área de actividad múltiple A-AM
Zona de servicio municipal Z-SM
Zona de servicios institucional Z-SI
Área de servicio recreativo A-SR
Área de protección y conservación ambiental A-PCA

ARTICULO 178.

Para la aprobación de proyectos individuales en lotes ya constituidos en todas las áreas de actividad que no cumplan con las áreas mínimas exigidas en el presente capítulo, la oficina de planeación exigirá el óptimo desarrollo arquitectónico que se presente. En su defecto las áreas no constituidas tendrán que ceñirse a la presente norma.

ARTICULO 179 – AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

Son aquellas que están previstas para el uso predominante de vivienda y se clasifican en:

PARAGRAFO 1. AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL AR-1: *Todas las construcciones nuevas que se desarrollen en este categoría deberán cumplir las siguientes normas:*

ACTIVIDAD AR-1	***AREA M2***	***FRENTE ML***	***ALTURA ML***	***INDICE CONSTRUC.***	***INDICE OCUPAC.***
Vivienda Unifamiliar	*80*	*6-8*	*2 pisos y altillo*	*140%*	*70%*
Vivienda bifamiliar	*160*	*12*	*2 pisos y altillo*	*140%*	*70%*
Multifamiliar hasta 4 pisos	*320*	*20*	*4 pisos y altillo*	*280%*	*70%*
Multifamiliar más de 4 pisos	*640*	*30*	*----------*	*por piso adicional 50% área del lote*	*70%*

Usos compatibles: comercio grupo 1. Recreativo 1 Institucional grupo 1

Usos restringidos: Los demás que hacen parte de este acuerdo.

PARAGRAFO 2. AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL AR-2: *Todas las construcciones nuevas que se desarrollen en esta categoría deberán cumplir las siguientes normas:*

ACTIVIDAD AR-2	***AREA M2***	***FRENTE ML***	***ALTURA ML***	***INDICE CONSTRUC.***	***INDICE OCUPAC.***
Vivienda Unifamiliar	*160*	*8*	*2 pisos y altillo*	*140%*	*70%*
Vivienda Bifamiliar	*240*	*12*	*2 pisos y altillo*	*140%*	*70%*
Multifamiliar hasta 4 pisos	*400*	*20*	*4 pisos y altillo*	*280%*	*70%*
Multifamiliar más de 4 pisos	*750*	*25*	*----------*	*por piso adicional 50% área del lote*	*70%*

Usos compatibles: Comercio tipo 1. Recreativo exclusivo del sector.
Usos restringidos: los demás que hacen parte de este acuerdo.

ARTICULO 180.

Todo proyecto presentado en cada una de estas áreas de actividad y que por su concepción y desarrollo arquitectónico, presente frentes y áreas no contempladas en la normatividad anterior y sean de un óptimo desarrollo espacial, funcional y estético, quedará a criterio de la oficina de planeación la viabilidad de la propuesta y su aprobación.

SUBCAPÍTULO II

ARTICULO 181 – AREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL A-AC

Reglaméntese mediante este acuerdo el tipo de establecimientos comerciales que se aplicarán en el, según el impacto sobre las áreas residenciales, el espacio público, urbano y el medio ambiente.

GRUPO 1: *Son establecimientos compatibles con el uso residencial, debido al uso frecuente que de ellos hace la comunidad, tienen bajo impacto sobre el espacio urbano:*

Venta de Bienes:
Alimentos y bebidas de uso diario al detal.
Artículos farmacéuticos, de tocador y de aseo personal.
Artículo de papelería, librería al detal.
Artículo de uso variado, miscelánea.
Artículos de lujo: Joyas, relojes y porcelanas.

Venta de Servicios:
Servicios personales: Salones de belleza, peluquerías y floristerías.
Servicios alimentarios : Fuentes de soda, cafeterías y heladerías.
Servicios profesionales: Consultorios médicos y odontológicos y actividades profesionales.
Varios: Floristerías, zapaterías, reparación de vestuario.

GRUPO 2: *Son establecimientos comerciales, de uso periódico u ocasional en los que desarrolla una actividad de mayor impacto urbano y por ello no deben estar mezclados con la vivienda aunque en su cercanía o en las áreas de comercio de sector, tales como:*

Venta de Bienes:

Supertienda Almacén por departamentos, alimentos, carnicerías, graneros, pescadería, panaderías, salsamentarías, comisariatos, supermercados.
Textiles al detal: ropa hecha , telas, paños.
Artículos para el hogar: muebles, electrodomésticos, artículos de limpieza.
Artículos de cuero: zapatos, carteras y artículos varios.
Artículos de fotografía: Revelado, impresión, equipos y accesorios y materiales fotográficos.
Repuestos eléctricos y electrónicos.
Artículos de ferretería al detal.
Venta de artículos funerarios.
Exhibiciones y venta de vehículos

Venta de servicios:

Recreativos: Cines, tabernas, bolos, café concierto, club social.
Personales: Saunas, baños turcos, academias de gimnasia.
Reparación y mantenimiento: Lavanderías, tintorerías, artículos eléctricos y electrónicos.
Financieros y bancarios: Agencias de bancos, cajas de ahorro, seguros finca raíz.
Alimenticios: Restaurantes, cafeterías, drive-in.
Turísticos: Hoteles, Hostales.
Parqueaderos: Provisionales y permanentes.
Servíteca para vehículos.

GRUPO 3. *Son los establecimientos que en razón de su carácter y magnitud de sus instalaciones tienen un alto impacto sobre las áreas residenciales y el espacio público urbano normalmente requieren de espacio de estacionamiento de cargue y descargue por fuera del espacio público.*

Venta de bienes:

Alimentos y bebidas: Distribuidores mayoristas .
Drogas: Depósitos de drogas al por mayor
Exhibición y venta de maquinaria y equipo.
Ferretería al por mayor, pinturas
Venta de accesorios automotores
Distribuidora de aceites y lubricantes.
Estaciones de llenado y servicios.

Venta de Servicios:

Reparación y mantenimiento de vehículos.

GRUPO 4: *Los establecimientos que por razón de su actividad ocasionan serias molestias y un alto impacto urbano y social son incompatibles con la vivienda.*

Venta de bienes:

Depósito de materiales de construcción.

Venta de servicios:

Talleres de reparación de maquinaria pesada.
Depósitos de chatarra.

Recreativos: Grilles y discotecas, bares, cantinas, casas de lenocinio, moteles, amoblados y similares.

ARTICULO 182.

El uso comercial compatibles son los de los grupos 1, 2 y 3.

ARTICULO 183.

Uso comercial restringido parcialmente según proyecto grupo 4.

ARTICULO 184.

Todos los proyectos que se propongan en esta área, tratamientos volumétricos, áreas, alturas y demás normas aplicables a los mismos será objeto de concertación con la oficina de planeación municipal a través de su comité técnico.

SUBCAPÍTULO III

ARTICULO 185 – AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE A-AM

La actividad principal sobre esta zona es comercial de baja intensidad, combinados con vivienda como factor jerarquizador del uso múltiple.

ARTICULO 186.

Entiéndese como área múltiple de la cabecera municipal de Cajíbio y los centros poblados de El Rosario y El Carmelo los determinados en el uso múltiple de este acuerdo (ver plano uso del suelo propuesta para cada localidad).

ACTIVIDAD	AREA	FRENTE	I.O / I.C COMERC.	I.O / I.C RESID.	ALTURA	AISLAM POSTER. LATER.	PATIOS M2
A-AM	100	6-8	75% /245%	60% / 230%	LA EXISTENTE	2 Pisos 3 ML	Se aplicará norma AR-1

Usos compatibles: comerciales grupos 1, 2. Institucionales grupo 1,2, 3. Recreativos grupo 1.

Usos Restringidos: todos los demás que hacen parte de este acuerdo.

ARTICULO 187.

En todas las áreas de actividad múltiple, las nuevas construcciones que no cumplan la norma de área y frente establecida en este decreto, podrán ser concertadas con la oficina de planeación para su respectiva aprobación.

SUBCAPÍTULO IV

ARTICULO 188 – ZONAS DE SERVICIOS MUNICIPAL Z-SM

Las zonas de Servicio Municipal se divide en: Abastecimiento, transporte, servicios públicos, servicios funerarios, servicios carcelarios y disposición y tratamiento de residuos sólidos.

PARAGRAFO 1. *De los servicios de abastecimiento*

Usos principales: Plaza de ferias, mataderos, centrales de abasto, almacenamiento y distribución de combustibles.
Usos complementarios: Restaurantes, cafeterías, oficinas, talleres de reparación y mantenimiento, bancos, bodegas y vivienda de celador, como parte complementaria del uso principal.

PARAGRAFO 2. *De los servicios de transporte y vías*

Usos principales: Terminales terrestres y aéreos de pasajeros y carga. Instalaciones de maquinaria de obras públicas.
Usos complementarios: Los necesarios para el buen funcionamiento integrado del uso principal.

PARAGRAFO 3. *De los servicios públicos*

Usos principales: Instalaciones de Acueducto y Alcantarillado, energía y teléfono.
Usos complementarios: Oficinas restaurantes y cafeterías, vivienda del celador como parte integrada del uso principal.

PARAGRAFO 4. *De los servicios funerarios*

Usos Principales: Cementerio, cementerio jardín, hornos crematorios, salas de velación, capillas.
Usos complementarios: Funerarias, cafeterías, floristerías y vivienda del celador.

PARAGRAFO 5. *De los servicios de carcelatorios*

Usos principales: Cárceles y Correccionales.

Usos complementarios: Talleres industriales, artesanales integrados al uso principal.

PARAGRAFO . *De los servicios de disposición y tratamiento de residuos sólidos.*

Usos principales: Plantas de tratamiento de desechos líquidos y sólidos, punto de transferencia de basuras.

ARTICULO 189.

Todo proyecto presentado sobre dichos usos deberá cumplir previamente aprobación de todas las entidades y organismos que regulan dicha actividad.

ARTICULO 190.

De acuerdo a la magnitud del proyecto, el comité técnico pasará para su estudio y aprobación a la oficina de planeación municipal.

ARTICULO 191.

Todos los proyectos que se propongan en esta área, tratamientos volumétricos, áreas, alturas y demás normas aplicables a los mismos será objeto de concertación con la oficina de planeación municipal a través de su comité técnico.

ARTICULO 192.

Las áreas de aislamiento requeridas para mitigar el impacto ambiental deben localizarse en su totalidad dentro de los linderos de los lotes donde se localiza el uso correspondiente.

SUBCAPÍTULO V

ARTICULO 193 – ZONA DE SERVICIO INSTITUCIONAL Z-SI

La Clasificación de establecimientos y zonas institucionales son aquellas destinadas a la prestación de servicios sociales asistenciales y administrativos, diferentes niveles de servicios requeridos por la población.

Estos se clasifican de acuerdo a su magnitud , impacto social, urbanísticos y ambientales así:
GRUPO 1: *Son aquellos compatibles con uso residencial en razón a un bajo impacto social, urbanístico y ambiental:*

Guarderías , jardines infantiles, escuelas primarias, puestos de salud, capillas para el culto, oficinas de correo telegráfico, casa comunal.

GRUPO 2: *Son aquellos que por su carácter y magnitud e impacto social, el espacio público no deben mezclarse con el uso residencial aun cuando deben localizarse en su cercanía .*

Colegios de enseñanza media, Institutos técnicos especializados centros de capacitación para adultos.

Centros de salud, centros asistenciales, pequeñas clínicas privadas puestos de policía y defensa civil, oficinas descentralizadas de Gobierno.

Bibliotecas públicas, Asociaciones profesiones, iglesias y centros parroquiales y culturales.

GRUPO 3: *Son aquellos incompatibles con el índice residencial dado el alto impacto social que producen por lo tanto su localización puede ser consultada a la Secretaría de Planeación.*

Centros Universitarios y grandes conglomerados de educación secundaria y técnica.
Hospitales, clínicas y asilos.
Centros Administrativos de Gobierno Nacional, Departamental y Municipal.
Notarías, juzgados, oficinas de recaudación de impuestos.
Instalaciones militares.

ARTICULO 194 – De las zonas Institucionales

Usos Principales : Institucional grupos 1, 2, y 3
Usos complementarios: Recreativos grupos 1 y 2

ARTICULO 195.

Todos los proyectos que se propongan en esta área, tratamientos volumétricos, áreas, alturas y demás normas aplicables a lo mismo será objeto de concertación con la oficina de planeación municipal a través de su comité técnico.

ARTICULO 196.

Todo proyecto presentado sobre dichos usos deberá cumplir plenamente aprobación de todas las Entidades y organismos que regulen y tengan injerencia en dicha actividad.

SUBCAPÍTULO VI

ARTICULO 197 – AREA DE SERVICIO RECREATIVO A-SR

Son aquellos dedicados al esparcimiento público o privado, se clasifican de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos así:

GRUPO 1: *Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón a su bajo impacto ambiental, social y urbanístico como : Parques y zonas verdes.*

GRUPO 2: *Son aquellos con restricciones en su localización, debido a su alto impacto urbanístico, tales como centros deportivos, centros de espectáculo, clubes campestres y de diversión.*

ARTICULO 198 – DE LAS ZONAS RECREATIVAS

Usos principales: Recreativos grupos 1 y 2
Usos compatibles: Institucionales grupos 1 y 2
Usos Complementarios: Fuentes de soda, restaurantes, venta de comestibles y artesanías.

ARTICULO 199.

Todos los proyectos que se propongan en esta área, tratamientos volumétricos, áreas, alturas y demás normas aplicables a los mismos, será objeto de concertación con la oficina de planeación municipal a través de su comité técnico.

ARTICULO 200.

Todo proyecto presentado sobre dichos usos deberá cumplir plenamente aprobación de todas las Entidades y organismos que regulen y tengan injerencia en dicha actividad.

SUBCAPÍTULO VII

ARTICULO 201 – AREA DE PROTECCION Y CONSERVACION AMBIENTAL A-PCA

Son aquellas zonas que por su condición natural, ambiental y de ato riesgo se conservarán y mejorarán en su estado natural y no permitirán su intervención urbanística. Las zonas de protección se clasifican así:

PARAGRAFO 1. *De protección de recursos naturales y rondas de río, avalanchas e inundaciones.*
Uso Permitido: Forestal
Usos Restringidos: Recreativos grupo 1

PARAGRAFO 2. *De protección por fallas geológicas, accidentes topográficos y similares.*

Uso permitido: Vegetación natural.
Usos Restringido: Construcciones para la observación del paisaje y similares.

ARTICULO 202.

No se concederá permiso o licencia para urbanizar terrenos situados en las rondas de los ríos, quebradas o acequias, en terrenos cenagosos o inundables, en las zonas de reserva ambiental, en terrenos geológicamente inestables y en terrenos con pendientes superiores a sesenta y seis puntos sesenta y seis por ciento (66.66%).

ARTICULO 203

En relación con la protección y conservación del medio todo lo urbanizado está obligado a dejar una franja no inferior a treinta metros (30 mts) de ancho, paralela a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos y depósitos de agua.

ARTICULO 204.

De acuerdo al concepto previo favorable dado por la entidad a cargo del manejo de los recursos naturales la distancia de aislamiento puede sufrir variaciones. Así como también con concepto favorable se podrán canalizar ciertos lechos de agua..

ARTICULO 205.

Adoptar carácter de mantenimiento, renovación y protección de las cuencas de los ríos, quebradas y nacimientos, según concepto de la entidad respectiva

ARTICULO 206.

Serán de protección las áreas de Bosques aledañas al casco urbano.

ARTICULO- 207.

En el plano de morfología urbana se ha demarcado el área de protección que involucra las rondas de los ríos y quebrada así como las áreas que presentan una topografía inconveniente para el desarrollo urbano.

Estás áreas conforman una cierta estructura y constituyen una reserva, de terrenos para la protección del paisaje natural y aún para el uso recreacional con algunas limitaciones. Tal es el caso de las áreas sujetas a inundación y las áreas de interés paisajístico.

SUBCAPITULO VIII
NORMAS URBANISTICAS DE PARCELACIÓN

ARTICULO 208 - CONDICIONES DE OCUPACION DEL SUELO.

Los terrenos que conforman la zona suburbana corresponden a áreas no urbanizables con predios de gran dimensión y baja densidad de ocupación donde

se prevee conservar el uso agrícola comercial como es el caso de la cabecera municipal.

PARAGRAFO. *Si en algun caso no se continuara con este uso, se puede utilizar para agricultura tradicional como se explica en el uso agrícola de este acuerdo combinado con ocupaciones puntuales tipo vivienda campestre.*

ARTICULO 209 - USOS PERMITIDOS.

Uso institucional: grupo 2 donde se autorizaran especialmente los usos de recreación y deporte.

Uso comercial: grupo 1 el cual se autorizara en zonas de influencia de las vías variantes propuestas.

ARTICULO 210 - ACCESIBILIDAD A LA RED VIAL.

Los terrenos deben tener un acceso por medio de vías públicas o privadas cuyas especificaciones estarán a cargo de la oficina de planeación municipal teniendo en cuenta la seguridad del tránsito y la facilidad de acceso.

ARTICULO 211 - CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

Para realizar urbanizaciones tipo parcelación debe conectarse a las redes de servicios públicos de la localidad si la topografía lo permite, obras cuyo costo deberá ser asumido por el propietario, o proponer sistemas individuales de

abastecimiento de agua y tratamiento de aguas residuales, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en materia de servicios públicos.

Todos los terrenos del Área suburbana tendrán un área mínima de 1.500 metros cuadrados.

ARTICULO 212 - IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA.

La definición del lindero se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el plan vial que hace parte del presente acuerdo. En el caso que la vía no este incluida en dicho plan, la definición del lindero estará a cargo de la oficina de planeación municipal o de la autoridad competente cuando se trata de vías de orden departamental o nacional.

Una vez definido el nuevo lindero del lote, se exigirá un retiro frontal de 5.00 mts, el cual iniciará el parámetro de la construcción.

PARÁGRAFO 1. *El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria.*

PARÁGRAFO 2. *Cerramientos: El lote solo podrá cercarse con un muro lleno de una altura máxima de 0.80 mts. Se permitirá la colocación de rejas y mallas hasta una altura de 2.20 mts.*

ARTICULO 213 - ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.

La altura máxima de las construcciones autorizadas en la zona será de 2 pisos corrientes o 6 mts.

Para calcular la altura de las edificaciones ubicadas en terrenos con pendiente, se tomará en consideración la altura total medida a partir del punto mas bajo de la construcción.

ARTICULO 214- ASPECTO EXTERIOR.

No se exigirá ningún tratamiento especial en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones. Sin embargo se deberá en lo posible respetar el carácter rural de la zona, utilizando materiales naturales como la teja de barro, la madera y el ladrillo.

ARTICULO 215 - ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADEROS.

Será la oficina de planeación municipal la encargada de definir las áreas necesarias de parqueo para cada equipamiento en particular.

ARTICULO 216 - TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.

Áreas de recreación comunitarias: por lo menos el 50% del área deberá estar adecuado en zona verde.

CAPÍTULO IV
USOS URBANOS

ARTICULO 217 - USOS URBANOS PERMITIDOS.

Los usos urbanos permitidos en las áreas urbanas, se dividen en cuatro grupos:

- *Uso residencial.*
- *Uso comercial.*
- *Usos industriales.*
- *Usos cívicos o institucionales, dentro de los cuales se cuentan las actividades de las entidades y organismos del Estado que se llevan a cabo en establecimientos administrativos.*

ARTICULO 218 - VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS.

El hecho de que un uso sea permitido en determinado sector del área urbana del municipio, implica solamente el derecho a tramitar la licencia de urbanización o construcción, para que allí puedan funcionar los establecimientos cuya actividad corresponda al uso permitido, sólo una vez que se construyan edificaciones aptas para el uso en el cual se tiene interés.

En las licencias de construcción, se indicarán los usos para los cuales podrá estimar de la edificación.

SUBCAPÍTULO I
USO RESIDENCIAL

ARTICULO 219 - USO RESIDENCIAL.

Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes del área urbana del municipio.

ARTICULO 220 - MODALIDADES DEL USO RESIDENCIAL.

De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas se identifican las siguientes modalidades de uso residencial, para efectos de su reglamentación:

- *Vivienda unifamiliar.*
- *Vivienda bifamiliar.*
- *Vivienda multifamiliar.*
- *Agrupaciones o conjuntos.*
- *Vivienda compartida.*

ARTICULO 221 - VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Corresponden al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

ARTICULO 222 - VIVIENDA BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR.

Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

ARTICULO 223 - VIVIENDA MULTIFAMILIAR.

Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprenda más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos.

Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

ARTICULO 224 - AGRUPACIONES O CONJUNTOS.

Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, que comparten, además de las estructuras o áreas comunales privadas de cada edificación, o sea las de su propio régimen de comunidad, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, etc.

ARTICULO 225- VIVIENDA COMPARTIDA.

Está constituida por edificaciones que albergan espacios aptos como unidades de vivienda, que no están segregados predialmente ni sometidos a régimen de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.

ARTICULO 226 - REGLAMENTACIÓN DEL USO RESIDENCIAL.

Las características físicas, ambientales y funcionales de las diferentes modalidades del uso residencial, para la definición de la aptitud de las estructuras destinadas a dicho uso, serán reguladas mediante normas referentes a:

a) Densidades habitacionales y áreas mínimas permisibles.

b) Volumetría. (Alturas, aislamientos, retrocesos, voladizos, patios, etc.)

c) Equipamiento comunal.

d) Requerimientos de parqueo. (Estacionamientos, privados y de visitantes.).

e) Usos complementarios en una misma edificación, agrupación o conjunto.

El manejo diferenciado de las normas que definen la viabilidad o aptitud de las estructuras para el uso residencial, será definido por la oficina de planeación municipal de conformidad con lo establecido en las normas legales vigentes, en especial en el Código de Construcciones Sismorresistentes y en el presente Acuerdo.

SUBCAPÍTULO II
USOS COMERCIALES E INDUSTRIALES

ARTICULO 227 - USOS COMERCIALES.

Son aquellas destinados al intercambio de bienes y servicios.

ARTICULO 228 - LOS USOS INDUSTRIALES COMO USOS URBANOS.

Los usos industriales, como usos urbanos, son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materia prima y que utilizan como soporte de la actividad industrial áreas urbanas desarrolladas y edificaciones con características, servicios y especificaciones apropiadas para la industria.

ARTICULO 229 - TIPOS DE INDUSTRIA.

Según la actividad predominante y para efectos de su manejo, los usos industriales pueden corresponder a industria extractiva y a industria transformadora.

ARTICULO 230 - INDUSTRIA EXTRACTIVA.

Es aquélla cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general, de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos.

Incluye además todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tales como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado.

La industria extractiva no es un uso urbano. En consecuencia se considera un uso prohibido dentro de las áreas urbanas.

No se permitirá la apertura de industrias extractivas dentro de las áreas urbanas y de expansión urbana, ni en las rondas de los ríos y quebradas que entren a las áreas urbanas o pasen por ellas, ni en las faldas de lomas colindantes con las áreas urbanas o visibles desde ellas, y en general en ningún sector del territorio municipal en donde no cuenten con la aprobación de la oficina de planeación municipal, previo estudio del proyecto y de la obtención de la respectiva licencia ambiental, en los términos legales vigentes sobre la materia y según lo previsto en el presente Acuerdo.

ARTICULO 231 - INDUSTRIA TRANSFORMADORA.

Es aquélla destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos.

La industria transformadora se divide en dos clases, de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico que genera la actividad industrial, así:

CLASE 1: *Es aquélla industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico.*

Se ubica en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes.

CLASE 2: *Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental y a su magnitud considerable.*

Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o afluentes líquidos; así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental o de aislamiento apropiadas.

Requiere formas especificas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los afluentes contaminantes que produce.

Debido a su alto impacto, se trata de un uso no compatible con los usos urbanos y debe ubicarse en zonas rurales deshabitadas.

SUBCAPÍTULO III
USOS INSTITUCIONALES

ARTICULO 232 - USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES.

Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población.
Según el servicio que prestan estos usos pueden ser de los siguientes tipos:

- *Asistenciales.*
- *Educativos.*
- *Administrativos.*
- *Culturales.*
- *De seguridad.*
- *De culto.*

A los institucionales corresponden, entre otros, los siguientes tipos de uso:

- *Asistenciales: Hospitales, ancianatos, centros de salud, dispensarios, salacunas y centros comunales.*
- *Educativos: Colegios, escuelas, guardería y jardines infantiles.*
- *Administrativos: Alcaldía municipal y establecimientos destinados a la desconcentración territorial de los servicios administrativos del orden nacional y departamental.*
- *Culturales: Casa de la cultura, teatros, auditorios, y bibliotecas públicos.*
- *De seguridad: Estaciones de policía y de bomberos.*
- *De culto: Iglesias, capillas de barrio y salas de culto.*

ARTICULO 233 - SERVICIOS MUNICIPALES ESPECIALES.

Son aquellos usos complementarios de los usos residenciales y de las actividades de consumo, producción e intercambio, que tienen lugar en las áreas urbanas del municipio, concebidas éstas como unidades dinámicas en las que se concentran la vida urbana que requiere de los servicios que se prestan en establecimientos del siguiente orden: servicios de abastecimiento tales como plaza de mercado, centros de acopio, centros de distribución de combustible, mataderos, etc.

ARTICULO 234 - USOS COMPLEMENTARIOS DE LOS USOS INSTITUCIONALES.

Los usos de que trata el presente capítulo pueden contemplar aquellos usos complementarios requeridos para su buen funcionamiento, siempre y cuando formen parte integrante del uso principal.

SUBCAPÍTULO IV
ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES, INSTITUCIONALES, ADMINISTRATIVOS Y DE SERVICIOS

ARTICULO 235 - ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES, INSTITUCIONALES, ADMINISTRATIVOS Y DE SERVICIOS.

Los establecimientos comerciales, industriales, institucionales, administrativos y de servicios, son manifestaciones externas de los usos clasificados en los capítulos anteriores, cuya relevancia jurídica desde el punto de vista de las normas que regulan el ordenamiento físico, se desprende de la circunstancia común a tales establecimientos consistente en funcionar en un inmueble o en parte de él..

ARTICULO 236 - REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, COMERCIALES DE SERVICIOS.

Los establecimientos industriales, comerciales y de servicio requieren para su funcionamiento del certificado sobre usos del suelo expedido por la oficina de planeación municipal, el cual sólo podrá ser otorgado, si el establecimiento se ubica en un sector donde el uso esté permitido, con las restricciones de intensidad que

determinen las normas urbanísticas y siempre que los edificios, locales, oficinas, etc., cumplan con las exigencias de viabilidad de las estructuras, de conformidad con las citadas reglamentaciones.

Lo anterior es sin perjuicio de los requisitos de higiene, sanidad, seguridad y los demás que dependan de las autoridades policivas, administrativas y sanitarias, con arreglo a los estatutos que regulan las actividades de dichas autoridades.

ARTICULO 237 - USOS COMPLEMENTARIOS.

Se establece como uso complementario de todos los demás usos principales definidos en el presente título el uso residencial.

Como uso complementario, cuando se establezca el uso industrial como principal, se encuentra el uso comercial.

CAPÍTULO V
ZONAS DE PROTECCIÓN Y/O RECUPERACIÓN AMBIENTAL

ARTICULO 238 - ÁREA FORESTAL PROTECTORA.

Es el área compuesta por el cauce natural en ríos y quebradas.

ARTICULO 239 - RONDA HIDRÁULICA.

Es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los ríos y quebradas, hasta de 30 metros de ancho que contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesidades para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

ARTICULO 240 - CAUCE NATURAL.

Es la faja de terreno de uso público que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las corrientes ordinarias.

Hacen parte del cauce natural, el lecho y la playa fluvial o ribera, las cuales se definen, así:

Lecho: Es el suelo de uso público que ocupan las aguas hasta donde llegan los niveles ordinarios por efectos de la lluvia.
Playa fluvial o ribera: Es la superficie de terreno de uso público comprendida entre la línea de las bajas aguas y aquélla a donde llegan las crecientes ordinarias en su mayor incremento.

ARTICULO 241 - ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL DE LAS RONDAS.

Para la protección de la ronda, se prevé una zona de manejo y preservación ambiental, que aunque no está incluida dentro de dicha ronda, es parte del espacio público y se define como la zona contigua a la ronda, que contribuye a su

mantenimiento, protección y preservación ambiental, establecida con el fin principal de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales, esto se desarrolla dentro del documento técnico soporte.

El establecimiento y demarcación de las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas, tiene por objeto prever el espacio público del sistema hídrico del municipio, con miras a su paulatina consolidación; informar a la ciudadanía sobre la política municipal a este respecto, y sentar las bases para la gestión continuada de adquisición de predios.

Las normas especificas para el manejo y utilización de la zona de manejo y preservación ambiental, serán adoptadas dentro del contexto del tratamiento de preservación del sistema hídrico, conforme a las siguientes reglas:

Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas son áreas que no son explotables con actividades extractivas o cualesquiera otras que perjudiquen la idoneidad del terreno para el cumplimiento cabal de su función propia.

La zona de manejo y preservación ambiental de las rondas que se encuentran dentro de las áreas urbanas, sólo podrán ser utilizadas para usos forestales.

Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas que se encuentran dentro de las áreas rurales, podrán ser utilizadas para otros usos agrícolas, como dependencias de fincas de mayor extensión y siempre que las edificaciones de la finca se encuentren por fuera de las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas.

Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas no podrán ser subdividas, ni segregadas de los inmuebles a los cuales pertenecen, salvo para efectos de ser transferidas al dominio público.

Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas no son edificables, ni urbanizables, ni son susceptibles de ser rellenadas, modificadas o trabajadas, con las excepciones que se señalan en los siguientes numerales.

Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas que se encuentren en las áreas de expansión urbana, no podrán ser incorporadas como nuevas áreas urbanas, salvo que dentro del régimen concertado, se prevean como zonas verdes de urbanizaciones u otras zonas de cesión gratuita, en proporciones superiores a las exigidas por las reglamentaciones urbanísticas y siempre que sea cedida la totalidad del área del inmueble incorporado que se encuentre delimitada dentro de las zonas de manejo y preservación ambiental.

Lo anterior es aplicable también a los inmuebles sin desarrollar que se encuentren dentro de las áreas urbanas.

CAPÍTULO VI
CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO

ARTICULO 242 - LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS COMO FORMAS DE PRODUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

Las cesiones obligatorias gratuitas son formas de producir espacio público a partir del desarrollo de terrenos, ya sea por urbanización o por construcción, priorizandose sobre los nuevos modelos de vivienda.

ARTICULO 243 - CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO.

Dentro de las cesiones obligatorias gratuitas, se destacan aquéllas que están destinadas a ingresar al patrimonio de los bienes de uso público incluidos en el espacio público del municipio.

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

ARTICULO 244 - ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DE LOS INMUEBLES PRIVADOS QUE FORMAN PARTE DEL ESPACIO PÚBLICO.

Constituyen espacios públicos de propiedad privada, las áreas y construcciones requeridas para la viabilidad de los proyectos arquitectónicos, por constituir, unas y otras, zonas y elementos materiales del equipamiento urbano destinado al cumplimiento de la función social de los proyectos arquitectónicos, puesta al servicio del uso o el disfrute colectivos, en la medida en que la dimensión e impacto de los proyectos mismos lo ameriten a fin de no arriesgar el buen funcionamiento de la estructura urbana sino, por el contrario, para perfeccionarla.
Según la naturaleza, características y destinación que en los proyectos arquitectónicos se da a los elementos y estructuras a los que se refiere el presente artículo, tales elementos y estructuras podrán ser de uso público o de uso privado, sin perder su connotación como espacios públicos.

ARTICULO 245 - ÁREAS DE CESIÓN.

Se declaran áreas de cesión obligatoria y gratuita las siguientes áreas:

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

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

ARTICULO 246 - LAS ÁREAS DE CESIÓN SE DEFINEN DE LA SIGUIENTE MANERA.

ÁREA TIPO 1: En función de la localización y de las especificaciones de cada vía existente o futura incluida en el plan vial.

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

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

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

ÁREA TIPO 3: En función de plan de usos del suelo o del mapa de aptitud y restricciones al uso del suelo del estudio de geología ambiental.

ARTICULO 247 - TRANSFERENCIA DE ÁREAS DE CESIÓN.

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

ARTICULO 248 - CESIONES PARA VÍAS DE USO PÚBLICO.

Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

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

ARTICULO 249 - UBICACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN.

Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicarse contiguas a vías locales vehiculares o semipeatonales, garantizando su acceso y carácter de espacio público.

Así mismo no podrán ubicarse en zonas de riesgo geológico ni en zonas protectoras de corrientes superficiales.

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

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

PARTE IV
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO
DEL MUNICIPIO CAJIBIO

TÍTULO I
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

CAPITULO I
INSTALACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 250 - SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Para los fines del presente acuerdo se entiende por servicios públicos domiciliarios los siguientes:

- *Acueducto.*
- *Alcantarillado, que comprende el drenaje de las aguas lluvias y negras y en general, todo lo relacionado con la disposición y tratamiento de los residuos líquidos.*
- *Recolección de basuras, lo cual incluye aseo y barrido de calles y disposición y tratamiento de residuos sólidos.*
- *Energía.*
- *Gas domiciliario.*
- *Telecomunicaciones*

ARTICULO 251 - LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMO HERRAMIENTA DE APLICACIÓN DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

La prestación de los servicios públicos es una herramienta de aplicación de lo dispuesto en el presente Acuerdo.

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

ARTICULO 252 - CONDICIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Sea que los servicios los preste el Estado o no, la instalación y prestación de servicios públicos y sus características, estarán condicionadas a lo que al respecto se disponga en las normas urbanísticas de cada sector.

ARTICULO 253 - DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

Las características y especificaciones técnicas de los servicios públicos y de las correspondientes obras de infraestructura serán establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos que operan en el municipio, según los requerimientos de las respectivas reglamentaciones, como elementos integrantes e inseparables del conjunto de normas que se adopten para el funcionamiento de usos urbanos.

ARTICULO 254 - PROHIBICIÓN DE INSTALAR SERVICIOS PÚBLICOS EN CONTRAVENCIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Las empresas prestadoras de servicios públicos, así como las demás personas y entidades autorizadas para prestarlos, deberán disponer la prestación de los servicios a su cargo, de manera que se fomente la consolidación de los usos permitidos en los diferentes sectores del territorio conforme a la zonificación vigente y a la reglamentación específica del área.

Igualmente deberán abstenerse de instalarlos o de aceptar suscriptores, en caso de que las edificaciones o desarrollos a las que se pretende llevar o conectar los

servicios carezca de licencia de construcción o de urbanización, salvo en los casos de legalización previstos en el presente acuerdo.

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

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

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

ARTICULO 255 - ÁREA DE COBERTURA DE LOS SERVICIOS QUE PRESTAN LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE CAJIBIO

Las áreas inicialmente definidas para la instalación y suministro de servicios públicos por la dependencia prestadora de servicios públicos son, en primer lugar, el área urbana, en segundo lugar, el área de expansión urbana, y en tercer lugar el área rural del municipio, con prioridad de los centros poblados.

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

En las áreas de expansión urbana, que se incorporen como nuevas áreas urbanas, los servicios se prestarán con las características de cubrimiento que se expresen en los planes parciales de incorporación.

CAPÍTULO II
PLANES SECTORIALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 256 -ADOPCIÓN DE PLANES SECTORIALES.

Adoptase como planes sectoriales de los servicios públicos domiciliarios de que trata el presente acuerdo, cada uno de los planes de gestión y resultado para la cabecera municipal de Cajíbio y los centros poblados de El Rosario y El Carmelo, que han sido formulados o que se deben formular por cada dependencia encargada de estos servicios en cada localidad, en cumplimiento de las Ley 142 de 1994.

TÍTULO II
VÍAS Y TRANSPORTE

CAPÍTULO I
ZONAS VIALES

ARTICULO 257 - ZONAS VIALES.

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

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

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

ARTICULO 258 - ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO.

Entre las zonas viales de uso público se destacan las siguientes:

- *Las áreas para las vías del sistema vial general y para el transporte masivo adquiridas por el municipio.*
-
- *Los paisajes, puentes y túneles, estacionamientos públicos y en general las obras de ingeniería para el servicio e idoneidad del sistema vial.*

ARTICULO 259 - ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO.

Son zonas viales de uso restringido las siguientes:

•*Las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos, de las cuales harán parte las plazoletas, accesos y bahías que se prevean para facilitar la circulación.*

•*Las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.*

•*Las áreas de estacionamiento privado, excepto los garajes que constituyan unidades prediales de uso privado o parte de ellas.*

ARTICULO 260 - EQUIPAMIENTO VIAL.

Es el conjunto de servicios, instalaciones físicas y obras de ingeniería destinadas al funcionamiento de una vía y sus anexidades.

ARTICULO 261 - ZONAS DE RESERVA PARA CONSTITUCIÓN DE FUTURAS AFECTACIONES EN TERRENOS DESTINADOS A VÍAS.

Son la franja de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización o de construcción.

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

Son zonas de reserva vial la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus anexidades, así como las áreas que la oficina de

planeación municipal determine como prioritarias dentro de las futuras redes locales para su adecuada accesibilidad.

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

Corresponde a la oficina de planeación municipal definir en detalle las zonas de reserva vial y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando juzgue conveniente, de conformidad con los planos aprobados y adoptados en el presente acuerdo.

CAPÍTULO II
PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTICULO 262 - PLAN VIAL.

El plan vial del municipio define los objetivos y políticas a seguir en aspectos viales, clasifica las vías según la función que cumplan dentro del sistema vial, define trazados y anchos mínimos de vías.

El sistema vial correspondiente al conjunto global de las vías construidas y las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales, permitiendo satisfacer eficientemente los requerimientos de movilidad de personas y bienes haciendo uso adecuado de la infraestructura vial existente y proyectada y de los recursos de infraestructura disponible.(ver planos de vialidad y transporte y plan vial de cada localidad urbana y rural)

ARTICULO 263 - OBJETIVOS.

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

ARTICULO 264 - SISTEMAS VEHICULARES NUEVOS.

Todo terreno a urbanizar debe prever un sistema vehicular de uso público, así:

a) Que constituya una malla vial vehicular contigua, conectadas con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.

b) Que todo desarrollo disponga de vías de penetración adecuadas para el tránsito automotor.

El municipio tendrá a su cargo la conservación y el mantenimiento de las vías urbanas y serán la oficina de planeación municipal, la encargada de efectuar dichas funciones.

ARTICULO 265 - CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS.

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

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

ARTICULO 266 - CLASIFICACIÓN.

En la formulación del plan vial se incluye la adecuación de vías en diferentes categorías de acuerdo con su clasificación o jerarquización.
La adecuación de la vía puede incluir la construcción de calzada, ampliación de calzada, recuperación de pavimentos existentes, construcción de red de servicios, andenes, sardinales, demarcación, etc.
La forma de mejorar las vías de la red urbana del municipio se consigue mediante:
a) Jerarquización funcional de ellas.
b) Programas de adecuación de vías, cuyas características no corresponden con la jerarquización asignada, completado con un programa de administración y organización de tránsito.
c) Promover la pavimentación de las vías en áreas dotadas de servicios públicos.
d) Se debe hacer la mayor aproximación a las cesiones recomendadas.

ARTICULO 267 - CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS.

El sistema vial se clasifica en vías arteriales principales, vías arterial secundarias, vías locales y vías variantes, en el casco urbano de Cajíbio solo se encuentran la vía arteria secundaria y las vías locales.

- *Vía Arteria principal: Es el conjunto de vías bidireccionales (o par vial) destinado a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas, sirven de conectantes con las intermunicipales e interdepartamentales.*

- *Vía Arteria Secundaria: Es el conjunto de vías direccionales que por su longitud y características permiten la conexión con la red de vías locales y tránsitos ocasionados por el transporte público colectivo de acuerdo con las necesidades de la comunidad.*

- *Vías Locales: Son el conjunto de vías vehiculares y peatonales que tiene como función permitir la penetración y tránsito local causado por el transporte individual y acceso directo a los edificios y propiedades individuales.*

- *Vías Variantes: Son el conjunto de vías vehiculares bidireccionales destinadas a servir de alternativa para el transporte pesado evitando su paso por el casco urbano a la ves que conectan las salidas regionales.*

ARTICULO 268 - SISTEMA VIAL URBANO Y JERAQUIZACION.

Para efectos de la clasificación físico funcional dependiente de la sección transversal predominante de la vía y su jerarquía o importancia dentro de la malla vial, adóptese la siguiente denominación de la estructura vial, para la cabecera municipal y los centros poblados de El Rosario y El Carmelo.

ARTICULO 269.

Adóptese la siguiente clasificación de sistemas viales, según su importancia y funcionamiento dentro de la red vial.

Vías arterias VA
Vías secundarias VS
Vías peatonales VP

PARAGRAFO 1. *Vías arterias VA: Estas vías conforman la red vial básica de la población considerada como un todo. Conectan sectores urbanos y suburbanos distantes, integrándolos a la actividad urbana propiamente dicha. Con características geométricas propias para alojar flujos de tráfico intensos, a velocidades medias. Todos los movimientos del tráfico de larga distancia, desde y dentro de la ciudad se deben canalizar a lo largo de estas vías.*

PARAGRAFO 2. *Vías secundarias VS: Estas vías distribuyen el tráfico dentro de las áreas residencial, industrial, comercial, institucional y recreacional de la población. Constituyen la unión entre la red vial básica y las vías de las áreas con uso de suelo claramente definido, es decir áreas libres de tráfico, en las cuales predomine el uso de suelo sobre el uso de vehículos. Su función principal es alimentar las vías colectoras y las vías arterias principales, sin atravesar éstas.*

PARAGRAFO 3. *Vías peatonales VP: Son aquellas destinadas exclusivamente al uso de los peatones o con una circulación restringida de vehículos automotores, los cuales deben operar a velocidades relativamente bajas. En un área exclusivamente residencial la distancia máxima entre vías peatonales debe ser de 100 (cien) metros.*

ARTICULO 270.

Las vías urbanas existentes y futuras de la cabecera municipal de Cajíbio y los centros poblados de El Rosario y El Carmelo, se clasificarán en tres tipos principales mostrados en el artículo anterior.

PARAGRAFO 1. *Las vías urbanas existentes y futuras de la cabecera municipal de Cajíbio y los centros poblados El Rosario y El Carmelo tendrán las siguientes secciones transversales:*

VA Ancho Mínimo de	*7.5 Metros*
VS Ancho Mínimo de	*6.5 Metros*
VP Ancho Mínimo de	*2.0 Metros*

ARTICULO 271

Se adopta como sistema vial general el trazado, la clasificación, especificaciones y función de las vías conforme al plano del plan vial de cada localidad que hace parte integrante del presente acuerdo definido con la denominación de la estructura vial descrita en él articulo anterior.

ARTICULO 272.

La oficina de planeación municipal definirá y concertará la proporción mínima de vías vehiculares dentro del sistema local, si hay modificaciones del plan vial para cada localidad, teniendo en cuenta como norma de diseño una distancia aproximada de 80 metros entre ellas.

ARTICULO 273.

Los proyectos de construcción ampliación y regulación de las vías arterias solo podrán efectuarse previo concepto favorable de la oficina de planeación municipal.

ARTICULO 274.

Es función de la oficina de planeación municipal expedir los reglamentos necesarios para modificar o reajustar lo referente al sistema vial y su clasificación de conformidad con los requerimientos de desarrollo del municipio de Cajíbio.

ARTICULO 275.

Cuando un predio destinado para zona verde se encuentre afectado por vías clasificadas en el Plan Vial, solo podrá realizarse con la aprobación de la oficina de planeación municipal.

ARTICULO 276.

Las secciones transversales tipo, para cada una de las vías clasificadas con sus correspondientes dimensiones de sus elementos son:

a) Vías Arterias VA

Anden	*1.0 Metros*
Calzada	*5.50 Metros*
Anden	*1.0 Metros*
Ancho Total	*7.5 Metros*

b) Vías Secundarías VS

Anden	*0.75 Metros*
Calzada	*5.0 Metros*
Anden	*0.75 Metros*
Ancho Total	*6.50*

c) Vías Peatonales VP

ZONA DURA	*1,50 METROS*
Zona Blanda	*0.50 Metros*
Zona Dura	*0.75 Metros*
Ancho Total	*2.0 Metros*

PARAGRAFO. *En las vías existentes donde la sección transversal lo permita se deberán construir andenes para garantizar el espacio público.*

ARTICULO 277

El dimensionamiento de elementos contenidos en artículo anterior debe entenderse como mínimo. En caso que las condiciones de desarrollo lo ameriten, las secciones transversales tipo pueden aumentarse.

ARTICULO 278.

El Trazado y normas de diseño de las vías nombradas anteriormente, y sus intersecciones serán fijadas por la oficina de planeación municipal, con base en análisis sobre función de la vía, proyección de demanda de viajes, condiciones predominantes de tráfico, sus usos de suelo aledaño y en general las condiciones del sector.

ARTICULO 279.

En el caso de las vías marginales a los ríos, su trazado debe respetar las áreas forestales protectoras, así mismo las vías con valores paisajísticos en su recorrido, deben conservar las visuales sobre la ciudad o los sitios de interés que atraviesen.

ARTICULO 280.

La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel (elevadas o subterráneas) que se proyecten construir atravesando las vías arterias principales, secundarias, deberán ser aprobadas por la oficina de planeación municipal en comité técnico.

ARTICULO 281.

La red de vías locales se debe proyectar, preferencialmente conservando los ejes de proyecciones y carreteables existentes y sobre los linderos de los predios guardando los límites establecidos en el presente acuerdo.

ARTICULO 282.

Las intersecciones a nivel y a desnivel entre vías y arterias principales y secundarias forman parte integral del trazado y proyecto de la vía, por lo tanto las zonas necesarias para ellas se contemplan como parte de las vías que las originan.

ARTICULO 283.

Los proyectos de construcción, ampliación y regulación de vías arterias principales, secundarias y peatonales solo podrá efectuarse previo concepto favorable de la oficina de planeación municipal en comité técnico.

ARTICULO 284.

Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores sobre predios con frente a las vías arterias principales o secundarias de cualquier tipo el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las siguientes especificaciones:

- Por una vía local existente o proyectada.
- Por una calzada de servicio.
- Por una bahía diseñada y construida para tal efecto.
- Directamente en caso de que las características del lote no lo permitan los sistemas de acceso anteriores.
- En todos los casos se deberá conservar la continuidad del nivel y dimensiones.

ARTICULO 285.

Cuando en los sectores desarrollados no sea posible cumplir a cabalidad las normas establecidas en el presente acuerdo, la oficina de planeación municipal en comité técnico podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector en las vías arterias, secundarias y peatonales.

ARTICULO 286.

Toda rampa diseñada para accesos vehiculares deberá empezar su desarrollo una vez terminado el andén, sin variar el nivel de este. La pendiente máxima debe ser el 15% en rampas rectas, con pendientes mayores del 12% deberán construirse tramos de transición de entrada y salida.

ARTICULO 287.

Para radios de giros y retornos vehiculares se exigirá cumplir con las especificaciones mínimas estándar establecidas en la normatividad del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

ARTICULO 288.

Para efectuar cualquier cambio tanto de sentido vial, alteraciones en la regulación del tráfico vial, entre otras serán de competencia exclusiva de la oficina de tránsito municipal si hay esta dependencia, si no la función recaerá en la oficina de planeación municipal.

CAPITULO III
ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE SEGÚN LOS DIFERENTES USOS DE SUELOS

ARTICULO 289.

Las construcciones nuevas y aquellas que contemplen reformas sustanciales o mayores deben cumplir los requisitos para los estacionamientos de vehículos que establecen en el presente capítulo.

ARTICULO 290.

Los establecimientos que se ubique en todas las áreas de actividad y que se ubiquen en futuros desarrollos de zonas semi-consolidadas y no consolidadas, deberán cumplir con los siguientes requisitos de estacionamiento.

ARTICULO 291.

Espacio para estacionamientos: El espacio mínimo exigido para el estacionamiento de un vehículo será de tres metros (3.0 metros), por cinco metros (5.00 metros) en todas las áreas de actividad. Los espacios para el estacionamiento de vehículos deberán ser localizados fuera de la vía pública.

ARTICULO 292.

Garajes y parqueaderos para vivienda: Para las áreas de actividad residencial 1 y 2 deberán disponer de un espacio para garaje o parqueadero por cada solución de vivienda de acuerdo al artículo anterior. Los parqueaderos públicos o para visitantes deberán cumplir con un espacio por cada veinte (20) soluciones de vivienda propuesta o fracción.

ARTICULO 293.

Espacio para cargue y descargue: El área mínima exigida para un espacio de cargue y descargue, en las zonas comerciales será de tres metros por ocho metros

(3.0 x 8.0), y deberá ser localizado fuera de la vía pública. Cuando se utilicen vehículos de transporte de mayor tamaño, los espacios de cargue y descargue deben tener el área mínima necesaria para ello.
Almacenes, supermercados, centros comerciales y similares desde quinientos (500) metros cuadrados hasta mil quinientos (1500) metros cuadrados de área construida una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada sesenta (60) metros cuadrados de construcción. Además una zona de cargue y descargue de 3 x 10 metros.

De 1.500 a 2500 M2 de área construida: una (1) unidad para estacionamiento para visitantes por cada 50M2 de área neta de construcción. Además una zona de cargue y descargue de 6 x 10 metros.

De 2.500 en adelante de área construida, una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 40M2 de área neta de construcción, y una zona de cargue y descargue de 6 x 12 metros por cada 2.500 M2 de área construida Adicional para propietarios, un (1) estacionamiento por cada 80 M2 de construcción.

Oficinas Públicas o privadas y establecimientos de servicios: Una (1) unidad de estacionamientos para propietarios por cada 50M2 de construcción, y una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 100 M2 de construcción.

Cines, teatros, auditorios, salones de convenciones y establecimientos similares; una (1) unidad de estacionamiento por cada 25 concurrentes.

Restaurantes, fuentes de soda, cabarets y similares; una (1) unidad de estacionamiento por visitantes por cada 40 M2 de una construcción.

Hoteles y posadas para los primeros 20 cuartos uno por cada cuatro (4) cuartos; cuartos excedentes uno por cada ocho (8) cuartos.

Plazas de mercado, una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 40 M2 de construcción y una zona de cargue y descargue de 9 x 10 metros.
Para establecimiento educativo tres parqueaderos por cada aula.
Servicios de salud, Hospitales, clínicas, sanatorios, instituciones de bienestar públicos, consultorios médicos individuales, centros múltiples de consultorios médicos especializados: una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 70 M2 de construcción, excluyendo circulación y baños.

Clubes campestres y escenarios deportivos y similares; un (1) estacionamiento por cada 150 M2 de área de lote útil fuera de vías.

Estacionamientos industriales y bodegas; una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 300 M2 de área construida; además de una zona de cargue y descargue con un mínimo de 10 x 18 metros, sin incluír zona de maniobra.

ARTICULO 294.

Para la definición del número de estacionamientos solo podrá deducirse del área total construida de una edificación, las áreas de circulación y de baños.

ARTICULO 295.

La oficina de planeación municipal en comité técnico efectuará el estudio que permita reglamentar los requerimientos de parqueo relativos a otros establecimientos no especificados o asimilables a los anteriores, requeridos para su normal funcionamiento.

ARTICULO 296.

La oficina de planeación municipal en comité técnico efectuará el estudio que permita reglamentar los requerimientos de parqueo relativos, para las diferentes áreas de actividad en zonas consolidadas de la ciudad.

ARTICULO 297.

En las edificaciones de copropiedad, los parqueaderos exigidos para visitantes se consideran exclusivamente como parte de las áreas comunes.

ARTICULO 298.

En las edificaciones de cualquier tipo, los garajes no podrán cambiar su destinación a un uso distinto al aprobado en el proyecto arquitectónico se podrá usos compatibles al aprobarlos

TÍTULO III
ESPACIO PÚBLICO

CAPÍTULO I
PLAN DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTICULO 299 - OBLIGACIÓN DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES.

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

ARTICULO 300 - ESPACIO PÚBLICO.

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

ARTICULO 301 - ASPECTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.

El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

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

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

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

ARTICULO 302 - DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO.

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público que se determina en el presente Acuerdo no podrá ser variado sino por el Alcalde a través de planes parciales y demás instrumentos que desarrollen el presente Plan Básico de ordenamiento Territorial, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

ARTICULO 303 - CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

El espacio público está conformado por el conjunto de los siguientes elementos constitutivos y complementarios, los cuales integran el sistema del espacio público del municipio:

- *ELEMENTOS NATURALES: Ríos, Quebradas, Arroyos, Rondas Hídricas, Zonas De Manejo Y Protección Ambiental.*

- *ELEMENTOS ARTIFICIALES: Canales De Desagüe, Alcantarillas, Aliviaderos.*

- *ÁREAS INTEGRANTES DE LOS SISTEMAS DE CIRCULACIÓN PEATONAL Y VEHICULAR: Áreas de perfiles viales, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos, ductos, rampas para discapacitados, andenes, sardineles, cunetas, ciclo vías, estacionamientos, separadores, reductores de velocidad, calzada, carriles.*
- *LOS COMPONENTES DE LOS CRUCES O INTERSECCIONES: Esquinas, Glorietas, Orejas, Puentes Vehiculares.*

- *ÁREAS ARTICULADORAS DEL ESPACIO PÚBLICO Y DE ENCUENTRO: Parques, Urbanos, Zonas De Cesión, Gratuita al Municipio, Plazas, Plazoletas, Escenarios Deportivos, Escenarios Culturales Y De Espectáculos Al Aire Libre. Áreas Para La Conservación Y Preservación De Las Obras De Interés Público Y Los Elementos Urbanísticos, Arquitectónicos, Históricos Culturales, Recreativos, Artísticos Y Arqueológicos.*

- *ÁREAS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS ESPACIALES Y NATURALES DE PROPIEDAD PRIVADA: Cubiertas, Fachadas, Paramentos, Pórticos, Antejardines, Cerramientos*

- *ELEMENTOS PARA JARDINES, ARBORIZACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE: Vegetación Herbácea O Césped, Jardines, Arbustos, Setos O Matorrales, Árboles O Bosques.*

- *COMPONENTES DEL AMOBLAMIENTO URBANO: Teléfonos, Carteleras Locales, Pendones, Pasacalles, Mogadores Y Buzones, Bolardos, Paraderos, Tope Llantas Y Semáforos Luminarias, Peatonales, Luminarias Vehiculares Protectores De Árboles, Rejillas De Árboles, Materas, Bancas, Relojes, Pérgolas, Parasoles, Esculturas Y Murales.*

- *ELEMENTOS DE RECREACIÓN: Juegos Para Adultos Y Juegos Infantiles.*

- *ELEMENTOS DE SERVICIO: Parquímetros Bicicleteros, Surtidores De Agua, Casetas De Ventas, Casetas De Turismo, Muebles De Emboladores.*

- *ELEMENTOS DE SALUD E HIGIENE: Baños Públicos, Canecas Para Reciclar Las Basuras.*

- *ELEMENTOS DE SEGURIDAD: Barandas, Pasamanos, Sirenas, Hidrantes, Equipos Contra Incendios.*
- *SEÑALIZACIÓN: Elementos De Nomenclatura Domiciliaria O Urbana, Elementos De Señalización Vial Para Prevención, Reglamentación, Información, Marcas.*

ARTICULO 304.- PLANEACIÓN DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

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

***ARTICULO 305.- LICENCIAS PARA INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO**.*

La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la oficina de Planeación Municipal, en términos e la normatividad vigente sobre la materia y el presente Acuerdo.

ARTICULO 306.- OCUPACIÓN INDEBIDA DEL ESPACIO PÚBLICO.

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

PARTE V
TRATAMIENTOS O PETENCIALIDADES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y SUBURBANO

TITULO ÚNICO
TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES

CAPITULO I
INCORPORACIÓN DE NUEVAS ÁREAS URBANAS

ARTICULO 307 - SECTORES DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA SUSCEPTIBLE DE SER INCORPORADOS COMO ÁREAS URBANAS.

Serán susceptibles de definir su desarrollo en usos urbanos de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el presente Acuerdo, los terrenos del área

de expansión urbana que cuentan con la posibilidad de instalación de servicios públicos apropiados como soporte de tales usos.

Por tanto la incorporación de sectores del territorio del municipio como áreas urbanas, es requisito previo, o por lo menos concomitante, para:

- *Darle curso a procedimientos tendientes a obtener licencias de urbanización en terrenos sin urbanizar que se ubiquen en los sectores objetos de incorporación;*

- *Darle curso a procedimientos tendientes a obtener licencias de construcción o autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler construcciones en terrenos urbanizados que se ubiquen en los sectores objeto de incorporación.*

- *Adoptar programas de habitación en aquellos sectores donde se ubiquen desarrollos ilegales o incompletos.*

La incorporación como áreas urbanas de los desarrollos ilegales constituye, además en sí misma, con la denominación de legalización, uno de los aspectos esenciales de la acción estatal de mejoramiento de barrios y asentamientos humanos, junto con los programas de habitación.

ARTICULO 308 - SECTORES DEL TERRITORIO SITUADO DENTRO DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA QUE NO SON SUSCEPTIBLES DE SER INCORPORADOS COMO ÁREAS URBANAS.

No podrá definirse el desarrollo en los usos urbanos de aquellos sectores de las áreas de expansión urbana en donde estén prohibidos los usos urbanos por la ley o por los acuerdos municipales, o en donde por excepción estén permitidos sólo los usos agrícolas de la tierra, los usos mineros o la industria extractiva.

Tampoco podrá ser definido el desarrollo en usos urbanos de los sectores de las áreas de expansión urbana que no cuenten con la posibilidad de instalación y prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía pública, o que no pueden tener acceso a vías adecuadas para la prestación de los servicios de transporte colectivo y recolección de basuras, aun estando situados en áreas de actividad o zonas donde estén autorizados los usos urbanos.

ARTICULO 309 - ASPECTOS QUE COMPRENDE EL PROCESO DE DEFINICIÓN DEL DESARROLLO EN USOS URBANOS.

La incorporación como áreas urbanas de sectores del territorio del municipio situados dentro de las áreas de expansión urbana implican un proceso de definición del desarrollo, que comprende los siguientes aspectos:

- *La definición inicial del desarrollo del sector para el desenvolvimiento de usos urbanos, con la correspondiente determinación de los servicios públicos que deben ser instalados como soporte de tales usos, su infraestructura y especificaciones técnicas, las condiciones de su prestación y la calidad, oportunidades, periodicidad, continuidad, grado de cobertura y saturación de los mismos.*

- *El señalamiento de las obligaciones y derechos correlativos de los propietarios, urbanizadores, constructores y demás entidades o personas admitidas como participes en la definición del desarrollo en usos urbanos.*

- *La adopción de las normas urbanísticas a fin de poder establecer el criterio de manejo diferenciado de los usos, estructuras y régimen, no sólo en secciones espaciales diferentes dentro del mismo sector, sino también en secuencias espaciales diferentes dentro del mismo sector, sino también en secuencias*

temporales sucesivas, atendiendo a los grados previsibles de desarrollo o de deterioro del entorno.

Todos los aspectos antes citados se deben materializar en un plan parcial, junto con los otros aspectos contemplados en el presente Acuerdo para el efecto.

ARTICULO 310 - DEFINICIÓN INICIAL DEL DESARROLLO PARA EL DESENVOLVIMIENTO DE USOS URBANOS.

Antes de iniciar el proceso de adopción de normas y de señalamiento de obligaciones, se requiere de una definición inicial del desarrollo en usos urbanos con la correlativa infraestructura de servicios públicos.
Esta etapa inicial comprende lo siguiente:

1. Un concepto de la oficina de planeación municipal sobre viabilidad jurídica de la incorporación del sector como área urbana, es decir, si se trata de algunos de los sectores del territorio municipal susceptibles de ser incorporados como áreas urbanas.

2. Un informe de las empresas prestadoras de servicios públicos respectivas sobre la posibilidad de instalación de los siguientes servicios públicos respectivas sobre la posibilidad de instalación de los siguientes servicios públicos y su prestación regular: energía eléctrica, tanto para el alumbrado público como para otros usos urbanos; acueductos; alcantarillado pluvial y de aguas negras, recolección de basura y aseo y barrido de calles.

En estos informes deberán indicarse las condiciones en las que se podrían prestar los respectivos servicios, su calidad, periodicidad y capacidad de cobertura en diferentes condiciones de densidad e intensidad de usos urbanos, sus costos de instalación, las obras de infraestructura que se requerirían para ampliar su

cobertura o su regular prestación con aceptable calidad, sea que las obras deban ejecutarse fuera de los sectores objeto de incorporación, o dentro de los mismos; las posibilidades de densificación a la ejecución de determinadas obras, las cuales deberán describirse al menos con precisión sumaria.

Sólo cuando fuere absolutamente imposible la prestación de los servicios públicos a los que se refiere este inciso, las empresas harán su informe dejando de presente esta circunstancia, así como los motivos aducidos.

Si los servicios son susceptibles de ser instalados o prestados en condiciones limitadas en cuanto a densidades o intensidades de uso, se deberá indicar este hecho y explicar en que consisten las limitaciones, así como las obras que deban ejecutarse, en orden a aquellos no subsistan.

ARTICULO 311 - EFECTOS DE LOS PRONUNCIAMIENTOS INICIALES SOBRE DEFINICIÓN DEL DESARROLLO PARA EL DESENVOLVIMIENTO DE USOS URBANOS.

Los pronunciamientos de la oficina de planeación municipal, adversos a la incorporación de sectores como áreas urbanas, revestirán la forma de resoluciones motivadas que se le notificarán personalmente a los representantes de entidades o personas que hayan participado en esta etapa del proceso.

Por ser actos que ponen fin a una actuación administrativa, contra ellos cabrán los recursos de reposición y de apelación ante el Alcalde, con arreglo a las disposiciones pertinentes del Código Contencioso Administrativo.

Los pronunciamientos favorables a la incorporación de sectores como áreas urbanas, revestirán la forma de simples conceptos de la oficina de planeación municipal; no podrán fin a la actuación, pues son aspectos o etapas iniciales del

proceso de definición del desarrollo en usos urbanos; no obligarán ni vincularán a la Administración; contra ellos no cabrán recursos y su finalidad será la de servir como pauta y soporte argumental para las reglamentaciones que se estipulen o adopten en etapas posteriores de la definición del desarrollo a través de los correspondientes planes parciales.

ARTICULO 312 - LA ADOPCIÓN DE NORMAS URBANISTICAS COMO PARTE DEL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE AREAS URBANAS.

Toda incorporación de nuevos sectores del territorio del municipio como áreas urbanas conlleva una vez definido inicialmente su desarrollo en usos urbanos, la adopción del plan parcial que incluya la reglamentación especifica de los usos urbanos permitidos y su intensidad, así como del manejo de las estructuras, edificaciones, volúmenes y densidades permitidas, los reglamentos concernientes al espacio público y un programa de instalación y prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, recolección domiciliaria de basura y los demás que se consideren necesarios en la respectiva reglamentación, con la calidad, periodicidad, continuidad, grado de cobertura y especificaciones técnicas apropiadas para los usos urbanos permitidos, todo ello teniendo como orientación el presente Plan Básico de ordenamiento Territorial.

ARTICULO 313 - INICIATIVA PARA LA INCORPORACIÓN DE SECTORES DEL TERRITORIO COMO NUEVAS AREAS URBANAS.

La iniciativa para la incorporación de nuevas áreas urbanas, puede tener origen:

1. *En estudios de la oficina de planeación municipal por medio de los cuales o bien se resuelva definir directamente el desarrollo en usos urbanos o convocar a las personas o entidades que puedan ser admitidas como participes de la concertación.*

2. *En manifestaciones de voluntad de personas de derecho público o privado, o de sus mandatarios, fideicomisarios o representantes, que aduzcan interés patrimonial legitimo en el desarrollo, mejoramiento, legalización, habitación o regularización de los respectivos sectores.*

3. *En propuestas institucionales provenientes de entidades de derecho público de los órdenes nacional, municipal o departamental que dentro de su objeto tengan funciones que les permitan intervenir en los procesos de desarrollo mejoramiento, legalización, habitación o regularización, o de los mandatarios, fideicomisarios, o representantes de las entidades y personas antes mencionadas.*

ARTICULO 314 - PERSONAS AUTORIZADAS PARA PARTICIPAR EN LA DEFINICIÓN DEL DESARROLLO.

Las personas y entidades a las que se refieren los literales 2. y 3. del artículo anterior quedan expresamente autorizadas para participar en la definición del desarrollo en usos urbanos, de sectores del territorio del municipio situados en las áreas de expansión urbana, susceptibles de ser urbanizados de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

La iniciativa de tales personas y entidades para la incorporación de sectores del territorio como áreas urbanas implica el comienzo del proceso de concertación para la definición del desarrollo en usos urbanos. Por esta razón, tales iniciativas deben constar por escrito y ser radicadas formalmente ante la oficina de planeación municipal.

Al decidir la oficina de planeación municipal sobre la procedencia y conveniencia urbanística de continuar con el proceso de incorporación, deberá expresar si intención de concertar y las etapas que comprenderá la concertación, sin perjuicio

de que posteriormente la concertación se extienda a otras etapas, si alguna de las partes involucradas en la concertación lo solicita, si la oficina de planeación municipal lo considera conveniente y si es jurídicamente posible.

CAPITULO II
LEGALIZACIÓN DE DESARROLLOS URBANOS

ARTICULO 315 - LEGALIZACIÓN.

La legalización es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de una urbanización, asentamiento o barrio, a dar la aprobación a los planos correspondientes, a expedir la reglamentación respectiva y a la aprobación y prestación de los servicios públicos.

Los barrios, asentamientos o urbanizaciones objeto del proceso de legalización deberán hacerse desarrollado y ejecutado antes del 9 de agosto de 1996.

ARTICULO 316 - DELEGACIÓN EN EL ALCALDE MUNICIPAL.

Delégase en el Alcalde la potestad de ordenar la legalización de centros poblados, barrios, asentamientos y desarrollos en general, la cual será ordenada mediante decreto a través de la formulación y aprobación del plan parcial correspondiente.

ARTICULO 317 - INICIATIVA PARA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.

El proceso de legalización deberá iniciarse, continuarse y concluirse oficiosamente por la oficina de planeación municipal.

Sin embargo, cualquier entidad u organismo público o cualquier persona o grupo de personas que acredite interés jurídico, podrá solicitar que se inicie la actuación, coadyuvarla e impulsarla, mediante escrito que se radicará en la oficina de planeación municipal y en el cual se indicará, como mínimo: el nombre de quien lo suscribe, el interés jurídico que le asisten, el nombre y la localización aproximada del desarrollo cuya legalización se solicita, la zona administrativa donde se encuentra y el nombre de los barrios, centros poblados, desarrollos o fincas vecinas o colindantes.

En el mismo escrito se podrán solicitar las pruebas que pueden servir a la finalidad buscada.

Las personas jurídicas, a excepción de las entidades públicas del orden municipal acompañarán al respectivo escrito la prueba idónea de su existencia y representación legal, así como la pruebe de quienes actúen como representantes o mandatarios.

Se considera que tienen interés jurídico:

1. *Los organismos de la administración central y las empresas y entidades descentralizadas del municipio y las entidades públicas de los órdenes nacional y departamental, así como las personas de derecho privado y sin ánimo de lucro o instituciones de utilidad común, Juntas de Acción Comunal o asociaciones cívicas que pretenden participar en la continuidad del*

mejoramiento progresivo de los asentamientos de desarrollo incompleto y demuestren por tanto su interés legitimo en la legalización.

2. *Las autoridades de policía a las que corresponda el control del cumplimiento de las normas urbanísticas.*

3. *Los propietarios, poseedores, arrendatarios y tenedores de inmuebles a cualquier título, sus representantes o mandatarios.*
4. *Los titulares de derechos reales sobre inmuebles y de derechos derivados de promesas de venta o de documentos de los cuales se infiera obligación de transferir la propiedad, la tenencia o posesión y sus representantes o mandatarios.*

ARTICULO 318 - PROCESO DE LEGALIZACIÓN.

Corresponderá al Alcalde la reglamentación del proceso administrativo de legalización mediante la expedición de un plan parcial, con arreglo al presente Acuerdo y a los principios y garantías tutelados por el Código Contencioso Administrativo.

Si una vez surtido el proceso, no procede la legalización y ha mediado solicitud del interesado, se le comunicará la decisión negativa, contra la cual cabrán los recursos de reposición y de apelación ante el Alcalde, en concordancia con las normas pertinentes del Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 319 - FORMACIÓN Y EXAMEN DE EXPEDIENTES.

Se formará un expediente con la actuación, cuya tramitación estará a cargo de la oficina de planeación municipal.

Cuando hubiere documentos relacionados con una misma actuación o con actuaciones que tengan el mismo efecto, se hará con todos un solo expediente al cual se acumularán, de oficio o a petición de interesado, cualquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad y tengan relación intima con él, para evitar así decisiones contradictorias.

Cualquier persona tendrá derecho a examinar los expedientes en el estado en que se encuentren, y de obtener copias a su costa y certificaciones sobre los mismos que se entregarán en un plazo no mayor de tres días.

CAPÍTULO III
PROGRAMAS DE HABILITACIÓN

ARTICULO 320 - HABILITACIÓN.

La habitación como instrumento de la transformación urbana es el conjunto de acciones adelantadas oficiosamente por la administración para dotar a las áreas urbanas consideradas de desarrollo incompleto y que han sido legalizadas, de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, de una infraestructura vial y de servicios públicos apropiada y en general, de las obras que garanticen la aptitud de las estructuras.

Con base en lo que se establezca conforme a lo dispuesto en el inciso anterior, se elaborará un plan de habilitación que incluirá las metas urbanísticas que se deben cumplir para adecuar la estructura urbana del asentamiento o desarrollo legalizado a los requerimientos de las normas de primer nivel de zonificación y se indicarán las acciones de habilitación, así como su orden lógico y prioridad.

ARTICULO 321 - AREAS OBJETO DE HABILITACIÓN.

Las áreas destinadas a beneficiarse con programas de habitación se dividen en dos categorías a saber:

1. *Áreas de desarrollo incompleto de condición crítica: Se consideran área de desarrollo incompleto de condición critica, aquellas con presencia de asentamientos carentes de uno o varios de los servicios públicos domiciliarios, o que se encuentren amenazados por situaciones de riesgo.*

2. *Área de desarrollo incompleto de situaciones estable: Se consideran área de desarrollo incompleto de situación estable, aquéllas que presentan deficiencias o interrupciones frecuentes en la prestación de algunos servicios, o aquellas en las cuales el proceso de subdivisión del espacio privado en lotes, parcelas o viviendas, no haya contado con la aprobación respectiva, sin que se adviertan otras deficiencias distintas de las derivadas de la escasez o falta de idoneidad de los espacios públicos.*

De conformidad con la clasificación anterior, se definen al Barrio San Francisco y la zona de afectación de la quebrada el Saladillo como prioridades para la adopción de programas de habilitación:

Áreas de desarrollo incompleto de condición estable: no se registran en Cajibío

ARTICULO 322 - PROGRAMAS DE HABILITACIÓN.

Las acciones de habilitación se adelantarán a través de programas de habilitación de la administración municipal deberá instrumentar mediante un plan parcial de habilitación, una vez oído el concepto de los representantes de las Juntas de Acción Comunal pertenecientes a los sectores involucrados para que, al tener en cuenta los anhelos de las comunidades afectadas por las deficiencias de la estructura urbana, ello permita contar con importantes elementos de juicio, con el objeto de acertar en la definición que forman parte del respectivo programa de habilitación.
Las obras que se prevea ejecutar para el desarrollo de los programas de habitación se contemplarán dentro del programa de ejecución que se aprueba en el presente Acuerdo y se incluirán en el mismo en la medida que se adopten dichos programas.

CAPITULO IV
CONSERVACIÓN HISTÓRICA, URBANISTICA, ARQUITECTÓNICA O AMBIENTAL Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

ARTICULO 323.

De conformidad con la Ley 388 de 1997 y con el Decreto 151 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimientos para la compensación en tratamientos de conservación mediante la transferencia de los derechos de construcción y desarrollo.

ARTICULO 324 - DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.

Los derechos de construcción y desarrollo son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que concede la autoridad competente, con sujeción a las normas urbanísticas contendida en el presente Plan Bàsico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTICULO 325 - CONSERVACIÓN.

Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público, que corresponden a escenarios particularmente evocados de épocas pasadas, o aciertos en el campo de la creación artística, o áreas de protección conformadas por recursos naturales de gran valor y que forman parte de los elementos de la estructura del territorio municipal.

ARTICULO 326 - AREAS E INMUEBLES SUJETOS A TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.

Se declaran las siguientes zonas o inmuebles o los elementos de éstos, de conservación ambiental, histórica o arquitectónica dentro del municipio.

- *La ronda de la quebrada el Saladito a su paso por la parte construida de la cabecera además de un margen de 30 metros a lado y lado.*

- *Las rondas de todas las quebradas en un margen de 30 metros a cada lado*

ARTICULO 327 - PLANES PARCIALES SOBRE CONSERVACIÓN DE ZONAS Y EDIFICACIONES DE VALOR HISTÓRICO, ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO O URBANISTICO.

Las zonas a las que se refiere el artículo anterior, estarán supeditadas a las normas y reglamentaciones especificas que se adopten dentro del marco de los planes parciales de conservación histórica, arquitectónica o ambiental que expida el Alcalde para el efecto.
En el corregimiento de Cajíbio encontramos: El campanario, la Capilla de Fátima, la zona empedrada entre las carreras 4ª y 6ª.

ARTICULO 328 - COMPENSACIÓN POR LIMITACIÓN DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.

Debido a que la aplicación del tratamiento de conservación a las diferentes zonas, predios o inmuebles, limitan los derechos de construcción y desarrollo; para compensar esta limitación, se crean los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo en una zona, predio o edificaciones en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o subzona geoeconómica homogénea por el presente Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTICULO 329 - COMPENSACIÓN.

Para efectos del presente Acuerdo, la compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. La compensación tiene lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública han sido declarados como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental los inmuebles descritos en el artículo 280.

ARTICULO 330 - ADQUISICIÓN DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.

Los derechos de construcción y desarrollo se adquieren por medio de licencias y son:

- *Derechos de urbanización, construcción o parcelación o sus modalidades, que concretan normas generales fijadas para zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, planes parciales, o unidades de actuación urbanística, contenidos dentro del presente Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.*

- *Derechos transferibles de construcción y desarrollo que permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a un predio como receptor de los mismos dentro del presente plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen.*

ARTICULO 331 - TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo serán emitidos por el municipio con la indicación de la zona o subzona geoeconómica homogénea receptora, donde es permitida su utilización, y la clase y magnitud adicional permitida. Para su emisión, el municipio a través de la oficina de planeación municipal deberá realizar y publicar previamente un estudio de factibilidad que permita establecer la demanda de ellos y su concordancia con las pautas generales de uso, tratamiento y aprovechamiento previstas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTICULO 332 - LOCALIZACIÓN DE ZONAS RECEPTORAS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.

Las zonas receptoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo deberán estar localizadas preferiblemente dentro de las mismas zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde estos derechos se generan. Sin embargo, de acuerdo con los objetivos particulares del presente Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, podrán establecerse relaciones directas y específicas entre zonas generadoras y zonas receptoras de derechos.

ARTICULO 333 - LÍMITE MÁXIMO DE DESARROLLO ADICIONAL EN ZONAS RECEPTORAS.

La oficina de planeación municipal deberá fijar el límite máximo de desarrollo adicional posible de las zonas receptoras, de acuerdo con el potencial de desarrollo de los mismos, podrán ser otorgados mediante el incremento en los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición:

De la densidad o del número de utilidades construibles.
De los metros cuadrados edificables.
De los índices de ocupación y construcción.
Los derechos transferibles de construcción y desarrollo puedan ser vertidos en los títulos valores de acuerdo con el reglamento que para el efecto defina el Gobierno Nacional; utilizando la siguiente metodología:

- *La oficina de planeación municipal, emitirá, una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo el tratamiento de conservación.*

- *Se determina el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento de conservación.*

- *Se determine el valor comercial por metro cuadrado del suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén calificados como de conservación, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área, o zona geoeconómica homogénea, o plan parcial dentro de la cual se ubica el inmueble en cuestión.*

- *La diferencia entre los dos valores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable de conservación determina el valor de la compensación.*

ARTICULO 334 - FONDO DE COMPENSACIÓN MUNICIPAL.

De conformidad con la reglamentación que para el efecto establezca el Gobierno Nacional, el Alcalde, organizará el Fondo de Compensación Municipal, en el término no superior a seis (6) meses, posteriores a la expedición de dicha reglamentación.

El valor a compensar será pagado por una sola vez por el fondo de compensación municipal, a solicitud del propietario del inmueble en cuestión, a través de cualesquiera de los siguientes medios, previa disponibilidad presupuestal:

Beneficios y estímulos tributarios concedidos por el municipio .
La asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo.

Cuando el titular del predio o inmueble opte por recibir el pago en derechos transferibles de construcción y desarrollo, el valor de éstos para el pago de la

compensación será equivalente al cien por ciento (100%) del monto total de la compensación, ajustándose al reglamento que para tal efecto expida el gobierno Nacional.

ARTICULO 335 - OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLE

Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación sobre los cuales se hubieran pagado compensaciones en los términos de este Acuerdo, adquirirán la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor mas diez (10) puntos porcentuales anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

CAPITULO V
TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES RAICES

ARTICULO 336 - TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES.

De conformidad con la ley 388 de 1.997 y con el Decreto 540 de 1.998, se establecen dentro del presente capitulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para la transferencia a título gratuito que en desarrollo del articulo 58 de la Ley 9 de 1.989, decida efectuar el municipio.

ARTICULO 337 - INICIACION DEL PROCEDIMIENTO.

Las actuaciones dirigidas a ceder gratuitamente los inmuebles a que se refiere él articulo 58 de la ley 9 de 1.989 se iniciarán de oficio o a petición de parte en la forma prevista en el presente capitulo.

ARTICULO 338 - INICIACION DE OFICIO.

Con el fin de dar cumplimiento al mandato previsto por él articulo 58 de la ley 9 de 1.989. el municipio, a través de la oficina de planeación municipal, mantendrá actualizado un inventario de los bienes de su propiedad respecto de los cuales se puedan cumplir las condiciones previstas en dicha norma para lo cual:

- *Verificará la situación jurídica de los inmuebles desde el punto de vista del registro de instrumentos públicos, con el fin de establecer los que pertenecen al municipio y pueden ser transferidos en desarrollo del articulo 58 de la ley 9 de 1.989.*

- *Verificará si los bienes son de uso publico, tienen el carácter de bienes fiscales destinados a salud o educación o se encuentran ubicados en zonas insalubres o presentan peligro para la población de conformidad con él articulo 56 de la ley 9 de 1989, modificado por él articulo 5 de la ley 2 de 1.991, para lo cual deberán tomar en cuenta las normas urbanísticas correspondientes.*

- *Establecerá los casos en los que los inmuebles tienen el carácter de vivienda de interés social, para lo cual procederá a realizar el avalúo correspondiente con base en la información catastral disponible.*

Dicho avalúo se realizará por las entidades facultadas para tal efecto, y tendrá por objeto establecer si el valor de la vivienda es igual o inferior al previsto en él articulo 44 de la ley 9 de 1989. Para este efecto se deberá determinar el valor que tenía el inmueble en la fecha en que comenzó a regir la ley 9 de 1989, para lo cual se podrá realizar el avalúo actual del inmueble y con base en el mismo calcular su valor en la fecha en que comenzó a regir la ley 9 de 1.989, tomando en cuenta el incremento del índice de precios al consumidor. Igualmente dicho avalúo podrá hacerse por cualquier otro procedimiento técnico que señale el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Para realizar los avalúos se podrá proceder a determinar el valor por metro cuadrado en la respectiva zona económica homogénea, para posteriormente liquidar el avalúo correspondiente a la respectiva unidad.

Cumplido lo anterior y en relación con los bienes que de acuerdo con la información recopilada cumplan los supuestos previstos en él articulo 58 de la ley 9 de 1.989, la alcaldía municipal, a través de la oficina de planeación municipal, procederá a citar a los interesados para que se hagan parte en la actuación y pueda solicitar la cesión a titulo gratuito. Dicha citación se hará por oficio enviado por correo a la dirección del interesado o por aviso publicado en un periódico de amplia circulación local, cuando ello proceda de acuerdo con lo previsto en el amplia circulación local, cuando ello proceda de acuerdo con lo previsto en el amplia circulación local, cuando ello proceda en el Código Contencioso Administrativo. Igualmente la oficina de planeación municipal podrá enviar funcionarios o personas que contrate para el efecto, al inmueble a fin de citar a los interesados que habiten allí para que pueda hacerse parte en la actuación diligenciando la solicitud a que se refiere el articulo siguiente y para verificar la información a que se refiere el inciso primero de este articulo.

ARTICULO 339 - SOLICITUD.

La solicitud del ocupante por la cual se hace parte en la actuación y solicita se le transfiera a titulo gratuito un bien fiscal en desarrollo del articulo 58 de la Ley 9 de 1.989 deberá contener la siguiente información:

- *Nombre e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones*

- *Información acerca de sí el peticionario tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho que haya perdurado por lo menos dos años.*

- *La manifestación de que se encuentra ocupando un bien fiscal con su vivienda.*

- *La ubicación, nomenclatura e identificación del inmueble por sus linderos y, si lo conoce, por su numero de matricula inmobiliaria. Si el predio parte de otro de mayor extensión, cuya identificación conoce, deberá manifestarla.*

- *El nombre de la entidad propietaria del predio, si lo conoce.*

- *La manifestación de que ha venido ocupando dicho inmueble como poseedor desde una fecha anterior al 28 de julio de 1988. Para este efecto, se tomará en cuenta el tiempo de ocupación del solicitante, así como el de aquellos de los cuales sea causahabiente a título singular o universal, por acto entre vivos o por causa de muerte. En tal caso, el solicitante deberá manifestar los vínculos jurídicos con sus antecesores, acompañando la copia de los documentos correspondientes.*

- *De conformidad con el articulo 10 del Decreto - Ley 2150 de 1995, las anteriores afirmaciones tendrán los efectos y consecuencias de una declaración extrajuicio.*

ARTICULO 340 - TRAMITE DE LA SOLICITUD.

Recibida la solicitud de que trata él articulo anterior, si la misma cumple con los requisitos previstos en el Código Contencioso Administrativo la oficina de planeación municipal procederá a disponer la práctica de una inspección sobre el inmueble por parte de funcionarios de la entidad o personas contratadas para ello, con el fin de establecer la identidad del mismo, verificar que el peticionario sea ocupante de él y que el mismo este destinado a su vivienda.

Igualmente la oficina de planeación de municipal dispondrá la publicación de un aviso en un periodo de amplia circulación del lugar de ubicación del predio, en el cual se indicará el nombre del peticionario, su documento de identidad, la identidad, la identificación del predio por su nomenclatura, si la posee, el objeto de la actuación y facultad que tiene todo interesado de hacerse parte en la misma, para lo cual dispondrá de un termino no inferior a cinco días hábiles contados a partir de la publicación del aviso. Igualmente, el aviso podrá publicarse a través de una emisora radial con cubrimiento en el lugar de ubicación del predio, entre las 5 de la mañana y las 10 de la noche o a falta de la misma, por bando o por cualquier otro medio masivo de comunicación.

Cuando se tramiten conjuntamente más de dos solicitudes, la publicación a que se refiere el inciso anterior se podrá realizar así:

- *Se publicará un único aviso, el cual contendrá: la identificación del inmueble al cual se refiere la petición o peticiones por su nomenclatura, el objeto de la actuación, el hecho de que en la Alcaldía se publica un aviso con la relación*

- *discriminada de los peticionarios y los predios a que se refiere cada petición, y la advertencia sobre la posibilidad de todo interesado de hacerse parte en la actuación en el término que se fije que no será inferior a cinco (5) días hábiles.*

Cuando los inmuebles objeto de las peticiones formen parte de un predio de mayor extensión, la identificación contenida en el aviso podrá referirse a este ultimo.

- *Se fijará un aviso en un lugar público de la Alcaldía a partir de la misma fecha en que se publique el aviso al que se refiere el literal anterior y hasta el último día en que los terceros puedan hacerse parte en la actuación , en el cual se indicará el nombre del peticionario, su documento de identidad, la identificación del predio al cual se refiere la petición por su nomenclatura y la advertencia sobre la posibilidad de hacerse parte en la actuación.*

ARTICULO 341 - PRUEBAS PARA ESTABLECER LA FECHA DE LA OCUPACION.

Cuando la entidad encuentre que existen indicios de que la información consignada en la solicitud no es correcta, procederá a verificar el contenido de la misma. En tal caso, para verificar la fecha a partir de la cual se encuentra ocupado el bien, la entidad pública podrá acudir a los documentos de incorporación urbanística, a las aerofotografías provenientes del instituto Geográfico Agustín Codazzi o en la entidad que cumpla sus funciones, o a los demás medios de prueba que considere convenientes.

ARTICULO 342 - INICIACION DE LA ACTUACION POR PETICION DE PARTE.

Cuando la oficina de planeación municipal no haya iniciado de oficio la actuación, las personas que hayan ocupado bienes fiscales inmuebles de propiedad del municipio en los términos del articulo 58 de la ley de 1989 podrán solicitar que se les transfieran a titulo gratuito dichos bienes. Dicha solicitud contendrá la información de que trata él articulo 294 de este acuerdo.

Recibida la solicitud, la entidad pública procederá a verificar la situación del inmueble, de acuerdo con lo previsto en él articulo 293 de este Acuerdo y continuará el tramite de conformidad con lo previsto en él articulo 295 del mismo.

ARTICULO 343 - TERMINACION DE LA ACTUACION CUANDO EL BIEN NO PUEDA SER TRANSFERIDO.

En cualquier estado de la actuación en que la oficina de planeación municipal determine que el bien es de uso público, que está destinado a salud educación, es de propiedad particular o se encuentra ubicado en una zona insalubre o en una que presente peligro para la población, procederá a poner fin a la actuación por resolución que se notificará en la forma prevista por el Código Contencioso Administrativo.

Si la oficina de planeación municipal establece que el bien pertenece a otra entidad pública diferente al municipio procederá a darle traslado a la solicitud presentada y de toda la actuación adelantada, para que la misma continúe él tramite en el estado en que se encuentre.

En ningún caso podrá aplicarse él articulo 58 de la Ley de 1989. El Alcalde procederá a expedir el acto por el cual se transfieren a titulo gratuito los inmuebles.

ARTICULO 344 - EXPEDICION DEL ACTO ADMINISTRATIVO.

Cumplido lo anterior, si la oficina de planeación municipal encuentra acreditados los supuestos a que hace referencia él articulo 58 de la Ley 9 de 1989, el Alcalde procederá a expedir el acto por el cual se transfieren a titulo gratuito los muebles.

En la resolución que se expida por el municipio, en desarrollo de lo dispuesto en él articulo 95 de la Ley 388 de 1997. En concordancia con lo establecido en él articulo 58 de la Ley 9 de 1.989, se incluirán además de la identificación del bien y de la demás información que de acuerdo con las normas legales se requiera para el registro, los aspectos que a continuación se señalan, de los cuales se dejará expresa constancia en el folio de matricula inmobiliaria correspondiente al bien:

- *La obligación para el beneficiario de no enajenar el bien transferido antes de transcurridos cinco (5) años, contados desde la fecha de expedición del acto administrativo por el cual se dispone de transferencia del bien, salvo que medie permiso del municipio fundado en razones de fuerza mayor.*

- *El hecho de que el incumplimiento de la obligación anterior constituye una condición resolutoria del acto jurídico de transferencia del bien.*

- *La obligación de restituir el bien, cuando se establezca plenamente que hubo falsedad en los documentos o en la información suministrada por el peticionario.*

- *La afectación del inmueble a vivienda familiar, cuando sea del caso de conformidad con lo previsto en los artículos 1° y 12 de la Ley 258 de 1996.*

ARTICULO 345 - DELIMITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

Para efectos de delimitar el espacio público que debe pertenecer al municipio, la oficina de planeación municipal deberá elaborar o disponer la elaboración de un plano en el cual se delimitan claramente dichas áreas, el cual se anexará al acto en virtud del cual se realice la cesión para efectos de la identificación respectiva. Dicho plano se ajustará a lo dispuesto por el Decreto 2157 de 1995 o normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen.

CAPITULO VI
ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE POR EL MUNICIPIO DE
PARA LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997

ARTICULO 346

El municipio de Cajibio como adquiriente de inmuebles para desarrollar los fines previstos por el artículo 10 de la ley 9ª de 1989. Sustituido por el artículo 58 de la ley 388 de 1997 y para decretar su expropiación.

El municipio a través del Alcalde, podrá adquirir por enajenación voluntaria inmuebles de las áreas urbanas y rurales o decretar su expropiación, para el cumplimiento de los fines previstos por el artículo 10 de la Ley 9° de 1989, sustituido por el artículo 58 de Ley 388 de 1997.

ARTICULO 347 - CONCORDANCIA CON PLAN BASICO DE ORNAMIENTO TERRITORIAL.

Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice por el municipio, se efectuará de conformidad con los objetivos y usos de los suelos establecidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y en las disposiciones que lo reglamentan, teniendo en cuenta el procedimiento establecido por el Código de Procedimiento Civil y por el artículo 62 de la Ley 388 de 1997 y las normas que los modifiquen o adicionen.

CAPITULO VII
DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

ARTICULO 348 - DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.

Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

- *Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada declarados como de desarrollo prioritario en el presente Acuerdo o en planes parciales, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.*

- *Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria en el presente Acuerdo o en planes parciales, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.*

- *Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria en el presente Acuerdo o en planes parciales, que no construyan dentro del año siguiente a su declaratoria.*

- *Los terrenos sin perjuicio de tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias.*

ARTICULO 349 - INMUEBLES URBANIZABLES NO URBANIZADOS E INMUEBLES URBANIZADOS SIN CONSTRUIR.

Actualmente Cajíbio no demanda la caracterización de ningún tipo de inmueble bajo estas modalidades. Sin embargo en el proceso posterior de definición de planes parciales esta demanda puede surgir ante lo cual son aplicables los artículos del presente capitulo.

ARTICULO 350 - PRÓRROGAS

La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las sobras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del presente Acuerdo y podrá prorrogarse por el Alcalde, previo concepto de la oficina de planeación municipal, hasta por cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50) de la urbanización o construcción. La prorroga deberá solicitarse al Alcalde, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras el Alcalde no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

ARTICULO 351 - INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA.

Corresponderá al Alcalde, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos previstos en la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el presente plan de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

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

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales que hubiere lugar.
Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matricula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista, ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.

ARTICULO 352 - PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN FORZOSA.

Una vez se produzca la inscripción prevista en el artículo anterior, corresponderá a la Administración Municipal, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los terrenos e inmuebles respectivos a enajenación forzosa mediante el procedimiento de pública subasta, cuya convocatoria incluirá por lo menos lo siguientes aspectos:

- *La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en el presente Acuerdo para el propietario inicial.*

- *La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.*

- *El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas.*

Si en la subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral.

Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles cuyo precio indemnizatorio será igual al 70% de dicho avalúo catastral, pagados en los términos previstos en el artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 1°. *Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio y la totalidad de la*

plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

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

ARTICULO 353 - INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL POR PARTE DEL COMPRADOR.

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

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

CAPITULO VIII
AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

ARTICULO 354 - AVALUOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES.

De conformidad con la Ley 388 de 1997 y con Decreto 1420 de 1998, las disposiciones contenidas en el presente capítulo tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

- *Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.*

- *Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.*

- *Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.*

- *Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.*

- *Determinación del efecto de plusvalía.*

- *Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.*

- *Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.*

- *Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9° de 1989.*

ARTICULO 355 - VALOR COMERCIAL.

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

ARTICULO 356 - DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL.

La determinación del valor comercial de los inmuebles lo harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

ARTICULO 357 - SOLICITUD DE AVÁLUOS.

La valorización comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que faculten las leyes 9° de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 310 de este Acuerdo.

ARTICULO 358 - VALIDEZ DE AVALÚOS CATASTRALES.

Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral 3 del artículo 56 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una petición de estimación; según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un autoavaluó en los

términos del artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

ARTICULO 359 - ZONA GEOECONÓMICA HOMOGENEA.

Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

- *Topografía.*
- *Normas urbanísticas*
- *Servicios públicos domiciliarios*
- *Redes de infraestructura vial.*
- *Topología de las construcciones*
- *Valor por unidad de área del terreno.*
- *Áreas morfológicas homogéneas*
- *La estratificación socioeconómica.*

PARÁGRAFO 1º.- *Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto- Ley 151 de 1998 y el presente Acuerdo, para el cálculo de reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que permiten características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.*

PARÁGRAFO 2º.- *En desarrollo del presente Acuerdo, se tomarán como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales en sus procesos de formación catastral o de actualización de la formación catastral.*

ARTICULO 360 - OBLIGACIÓN DE LAS PERSONAS QUE REALICEN AVALÚOS.

Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Acuerdo, deberán estar registradas y autorizadas por la

Lonja de propiedad raíz domiciliada en la capital del departamento.

ARTICULO 361 - RESPONSABILIDAD EN LOS AVALÚOS.

La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.

ARTICULO 362 - SOLICITUD DE AVALÚOS.

El municipio podrá solicitar la elaboración del evalúo a una de las siguientes entidades:

1) Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el departamento.
2) El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces.

PARÁGRAFO.- *Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado.*

ARTICULO 363 - REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE AVALÚO.

La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente Acuerdo deberá presentarse por la alcaldía o la entidad descentralizada, firmada por el Alcalde o

su delegado legalmente autorizado o por el representante legal de la entidad descentralizada, señalando el motivo del avalúo y entregando a la entidad encargada los siguientes documentos:

1) Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.

2) Copia de la cédula catastral, siempre que exista.

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

4) Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.

5) Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere el caso.

6) Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio, en la parte que haga relación con el inmueble objeto al avalúo.

Para el caso de avalúo previsto en el artículo 37 de la ley 9ª de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

PARÁGRAFO.- *Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de*

mayor extensión, se deberá adjudicar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, rumbos y distancias.

ARTICULO 364 - IMPUGNACIÓN AL AVALÚO.

La alcaldía o la entidad descentralizada, según corresponda, podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco(5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.

La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

ARTICULO 365 - REVISIÓN DE AVALÚOS.

De conformidad con el artículo 16 del Decreto 1420 de 1998, se entiende por revisión el tramite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.
La impugnación es el trámite que adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que éste examine el avalúo a fin de corregir, reformarlo o confirmarlo.

ARTICULO 366 - VIGENCIA DE LOS AVALÚOS.

Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

PARTE VI
PLANES PARCIALES Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS

TÍTULO I
DE LOS PLANES PARCIALES

CAPÍTULO I
DEFINICIÓN, CONTENIDO, FORMULACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

ARTICULO 367.

De conformidad con los artículos 13,19,20,22, 27,50,87,92,99 y 113 de la ley 388 de 1997, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para los planes parciales.

ARTICULO 368 - PLANES PARCIALES.

Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del presente Plan Básico de Ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997 o normas que la modifiquen, adicionen o complementen. Cada plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial.

2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas especificas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en los aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que especialmente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación, retiros, aislamientos, empates y alturas.

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

4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.

5. Los demás necesarios para contemplar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.

6. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de

las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante la oficina de planeación municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones del plan de ordenamiento ni las normas estructurales del mismo.

ARTICULO 369 - CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.

Cada plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos que en todo caso deberán ser compatibles con el contenido estructural del plan de ordenamiento territorial:

a) La definición precisa de los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente intervención urbana, así como la definición de las políticas y directrices, las cuales tiene como fin la definición de la convocación del sector objeto del plan hacia el municipio y en algunos casos a la región.

b) Definición de la estrategia territorial, que plasme en el espacio urbano diversas alternativas de ordenamiento.

c) Definición de la estructura del sistema del espacio público, que incluya la incorporación de los sistemas estructurales definidos por el plan de ordenamiento territorial y los sistemas secundarios y locales propuestos, enmarcados dentro de la estrategia territorial. Entre otros, la definición del trazado del espacio público y

las vías; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento territorial.

d) Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo. Entre otros aspectos se debe determinar: Asignación de usos principales y complementarios, definición de las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las manzanas y a las edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios, la definición de las volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 370 - CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE AREAS.

En la delimitación de las áreas contempladas en planes parciales, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios: la coherencia con las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo del plan de ordenamiento territorial; la atención integral de problemas particulares de determinadas zonas urbanas o de expansión urbana; el carácter morfológico homogéneo del área afectada; la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

ARTICULO 371 - CLASIFICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

Los objetivos y directrices urbanísticas de los planes parciales se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada:

a) Planes parciales de conservación, que tendrán como objeto la recuperación y conservación de los sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial histórico, cultural, artístico o ambiental, entre otros.

b) Planes parciales de renovación urbana o redesarrollo, aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. En estos casos, los planes parciales preverán la habitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacios públicos necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

c) Planes parciales de mejoramiento integral, para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otro.

d) Planes parciales de desarrollo, para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados.

e) Planes parciales de expansión urbana, para la incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano. Estos planes parciales serán necesarios para todo proceso de incorporación.

f) Planes parciales para revisión de la norma urbanística general del plan de ordenamiento territorial en determinadas áreas del suelo urbano, de expansión urbana.

g) Planes parciales para mejoramiento de espacio público, para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del espacio público.

ARTICULO 372 - PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES.

Para la aprobación de los planes parciales, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por la oficina de planeación municipal, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determina el plan de ordenamiento territorial.

2. Una vez que la oficina de planeación municipal considere viable el proyecto de plan parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación, si ésta se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.

3. Una vez aprobado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, se someterá a consideración del consejo consultivo de ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

4. Durante el período de revisión del proyecto del plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.

5. Una vez aprobado, el Alcalde adoptará el plan parcial por medio de Decreto.

ARTICULO 373 - INICIATIVA.

Los planes parciales pueden ser elaborados por las autoridades municipales o propuestos ante éstas para su aprobación por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.

ARTICULO 374 - ETAPAS.

La adopción de un plan parcial seguirá una secuencia de cinco etapas, alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del plan:

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

ARTICULO 375 - ETAPA PRELIMINAR.

Comprende un proceso de análisis previo sobre las condiciones para su elaboración y posterior ejecución. Como resultado de esta etapa, se establecerán la factibilidad y las condiciones de sostenibilidad para la elaboración y posterior ejecución del plan parcial propuesto.

ARTICULO 376 - DIAGNÓSTICO.

Debe partir de la evaluación de las políticas y estrategias de ordenamiento, de los sistemas estructurales de la ciudad que influyen sobre el desarrollo del área del plan parcial, de sus condiciones ambientales, de infraestructura y de espacio público y del uso, forma de ocupación, tenencia y otras características socioeconómicas de los inmuebles que lo comprenden. Como resultado, debe arrojar una estrategia integral de desarrollo espacial del área de cobertura de plan parcial, junto con un análisis de los instrumentos necesarios para llevarla a cabo.

ARTICULO 377 - FORMULACIÓN.

Consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan, que deberá contener los elementos previstos en el artículo 325 del presente Acuerdo y tener la siguiente estructura:

1. Documento técnico, que contendrá, como mínimo:

a) Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como las determinaciones y estrategias territoriales que den respuestas a la problemática planteada.

b) Los objetivos y criterios del planeamiento propuesto.

c) Presentación de la solución adoptada: estrategia territorial y sistemas del espacio público y la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, junto con el análisis de las alternativas consideradas.

d) Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos e instrumentos a aplicar, así como la estrategia financiera e institucional.

e) Cuantificación de las características físicas y financieras de la intervención.

2. La cartografía es escala 1:2000, para cada uno de los temas definidos en las fases del diagnóstico y formulación.

3. El proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.
4. El proyecto de delimitación de unidades de actuación urbanística, si fuesen necesarias.

5. El proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, donde fuera necesaria.

ARTICULO 378 - APROBACIÓN O ADOPCIÓN.

Luego de la formulación del proyecto y de su presentación a las autoridades municipales por las comunidades o particulares interesados, si fuera del caso, la oficina de planeación municipal deberá emitir concepto sobre su viabilidad y someterlo a la entidad ambiental competente para su aprobación, si ésta es requerida expresamente por las normas vigentes. La entidad ambiental dispondrá de ocho días para aprobarlo o improbarlo. Surtido ese trámite, el plan parcial se someterá a consideración del consejo consultivo de ordenamiento, que deberá rendir su concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta días hábiles siguientes a su presentación. Durante el período de revisión habrá un proceso de información pública durante el cual se convocará a los propietarios y vecinos para que expresen sus recomendaciones y observaciones.

Cumplido el anterior procedimiento el Alcalde adoptará el plan parcial por medio de decreto.

ARTICULO 379 - IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO.

La etapa de implementación y seguimiento, posterior a la aprobación o adopción del plan comprende las acciones necesarias para hacer realidad los propósitos del plan parcial, en los siguientes aspectos:

1. Las decisiones administrativas tendientes a generar las condiciones para la participación de entidades públicas, privadas y propietarios en la ejecución del plan parcial.

2. La adecuación financiera que posibilite la financiación de la intervención urbana y ejecución de la intervención propuesta por el plan parcial.

3. La promoción y divulgación, como proceso particularmente enfocado a informar a la ciudadanía y garantizar las condiciones de mercado que permitan cumplir con las metas de la intervención urbana.

4. La institucionalización, que apunta a generar las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia en el entorno de las entidades públicas y privadas que se relacionen con la ejecución del plan parcial.

5. La legalización y conformación de las unidades de actuación urbanística, que hayan sido definidas por el plan parcial.

TITULO II
ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTICULO 380.

De conformidad con los artículos 36 a 51 de la Ley 388 de 1997, se establecen dentro del presente capitulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento sobre actuación urbanística.

ARTICULO 381 - ACTUACIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA.

Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmueble. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del presente plan de ordenamiento.

Esta actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

ARTICULO 382 - DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Las actuaciones urbanísticas se entiende por el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el presente plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de

planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargos a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

***PARÁGRAFO**. Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.*

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

ARTICULO 383 - DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Una vez aprobado el plan parcial por la oficina de planeación municipal, el proyecto de delimitación se pondría en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

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

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

En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del plan de ordenamiento.

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

ARTICULO 384 - EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez de definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los

propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta ley por parte de la administración municipal, quien entrará a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiere logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el capitulo VII de la Ley 388 de 1997 y normas que la modifiquen, adicionen o deroguen. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de éstas.

ARTICULO 385 - EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS.

Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para un mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficiarios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la administración municipal, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de participantes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valorización de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valorización de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultante, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

ARTICULO 386 - TRAMITE DE REAJUSTE O LA INTEGRACIÓN.

Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno de los participes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matricula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

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

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

ARTICULO 387 - COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPES.

Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo pueden ser repartidos en forma equitativa entre los propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los participes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial todo lo cual requerirá la previa aprobación de la oficina de planeación municipal.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al paso de los gastos de urbanización en los términos

establecidos en la Ley 388 de 1997 y en las normas que la modifiquen, adicionen o deroguen.

ARTICULO 388 - COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.

Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el presente plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten en desarrollo del presente plan.

CAPITULO I
DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTICULO 389.

De conformidad con los artículos con los artículos 18 a 29 del decreto 1507 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimientos para las unidades de actuación urbanística.

ARTICULO 390 - DEFINICIÓN.

La unidad de actuación urbanística correspondiente a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el plan parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en suelos

urbanos y de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o desarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

ARTICULO 391 - ELEMENTOS.

La unidad de actuación urbanística tiene como base los criterios y parámetros fijados en el presente plan de ordenamiento territorial y el plan parcial que lo desarrolle. Su conformación debe, además satisfacer las siguientes condiciones:

a) La unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia del plan de ordenamiento territorial y en el plan parcial para la zona delimitada.

b) Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios y parámetros que la enmarcan.

c) Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezcan su vialidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público.

d) Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

ARTICULO 392 - DELIMITACIÓN.

La delimitación propuesta para la unidad de actuación urbanística debe incorporar, además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción, las de los sistemas estructurales, del espacio público y de los equipamientos colectivos, de conformidad con los criterios adoptados en el presente plan de ordenamiento territorial y en el plan parcial que lo desarrolle para que puedan ser incorporados como cargas de la intervención urbana. Deberá identificar con precisión los inmuebles vinculados y comprender un área total consistente con las exigencias de la modalidad de intervención prevista.

ARTICULO 393 - DISTRIBUCCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Toda unidad de actuación urbanística deberá contemplar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios particulares de inmuebles incluidos en la delimitación, la comunidad y el municipio. Este reparto consiste en la distribución de los costos de la actuación en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes valores aportados por cada propietario, los cuales estén señalados los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria dentro del proyecto urbanístico y arquitectónico de la unidad.

ARTICULO 394 -CESIONES Y SERVICIOS BÁSICOS.

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de la unidad de actuación incluirán entre los componentes de cesiones, la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, así como las cesiones para parques y

zonas verdes, vías peatonales y vehiculares y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, cuyos beneficios trasciendan la delimitación de la unidad de actuación urbanística, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios en esas inversiones.

ARTICULO 395 - OBLIGACIONES.

Son obligaciones de los propietarios y partícipes de las unidades de actuación urbanística por gestión privada o mixta:
a) Promover y costear la elaboración del plan parcial.

b) Financiar la urbanización de todos los terrenos, según las determinaciones de planificación.

c) Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente y realizar la entrega a la administración municipal del suelo destinado a zonas viales, recreativas y para equipamientos colectivos, de acuerdo a las determinaciones del plan parcial.

ARTICULO 396 - INICIATIVA DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN.

El proyecto de delimitación será elaborado por las autoridades componentes o por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros previstos en el presente plan de ordenamiento, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial. La oficina de planeación municipal pondrá el proyecto en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta de sus vecinos, luego de la aprobación del plan parcial.
Para el efecto, el anuncio del proyecto se publicará por dos veces, con intervalo de una semana, en un diario de amplia circulación local o en efecto de este , en una emisora de amplia cobertura.

TÍTULO III
EFECTO PLUSVALÍA

CAPÍTULO I
PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

ARTICULO 397.

De conformidad con los artículos 73 a 90 de la Ley 388 de 1997, y con el Decreto 1599 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para los planes parciales.

ARTICULO 398 - NOCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo

urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derechos a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Estas participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y en general de la calidad urbanística del territorio municipal.

ARTICULO 399 - DEFINICIONES.

Para efectos del presente capítulo se establecen las siguientes definiciones.

***APROVECHAMIENTO DEL SUELO**: Corresponde al número de metros cuadrados de edificaciones permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo.*
***INDICE DE OCUPACIÓN**: Es la proporción del área del suelo que pueda ser objeto de construcción.*

***CAMBIO DE USO**: Es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoconómica homogénea o de un área morfológica homogénea a un uso diferente.*

ARTICULO 400 - HECHOS GENERADORES.

De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el

aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada. Son hechos generadores los siguientes:

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

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

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

4. Conforme al artículo 87 de la Ley de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el presente plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiamiento la contribución de valorización.

ARTICULO 401 - EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO.

Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:
Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el plan parcial que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.

2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas especificas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y

zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos son características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio de denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

4. Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

ARTICULO 402 - EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO.

Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el nuevo precio comercial que se autorizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.

2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características

similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor en lo establecido en los numerales 1 y 2 de este articulo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

ARTICULO 403 - EFECTO PLUSVALIA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

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

1. Se determinara el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.

2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área protección adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.

3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía

por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

ARTICULO 404 - EFECTO PLUSVALIA RESULTADO DE EJECUCION DE OBRAS PUBLICAS.

En desarrollo del articulo 87 de la Ley 388 de 1997, cuando la participación en plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el presente plan de ordenamiento territorial o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará conforme las siguientes reglas:

1. El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.

2. El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.

3. La administración mediante acto producido dentro de los 6 meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado del suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la ley 388 de 1.997 y demás normas que la reglamenten.

4. Para efecto de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas.

Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios

será el efecto de plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.

5. Cuando la administración municipal opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el calculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación en plusvalía estimada deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.

CAPITULO II
DE LA PARTICIPACION Y RECAUDO DE LA PLUSVALIA

ARTICULO 405 - AREA OBJETO DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA.

El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio publico de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras publicas, las cuales se incluyen dentro del presente plan.

ARTICULO 406 - MONTO DE LA PARTICIPACION.

La tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada corresponde al treinta por ciento (30%) del mayor valor por metro cuadrado.

PARAGRAFO 1. *- Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el calculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.*

PARAGRAFO 2. *- En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior de acuerdo con lo determinado por el articulo 83 de la ley 388 de 1.997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de predios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.*

ARTICULO 407 - PROCEDIMIENTO DE CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA.

El instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de calculo los parámetros establecidos en el capitulo anterior.

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

Una vez recibida la solicitud proveniente del Alcalde, la persona o entidad encargada del avalúo, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin prejuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso de las lonjas y los peritos privados, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo articulo.

En el cálculo del efecto plusvalía el instituto Geográfico Agustín Codazzi, la persona que haga sus veces o los peritos afiliados a lonjas se sujetarán a los procedimientos señalados en el decreto 1420 de 1998 o normas que lo modifiquen o adicionen.

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

ARTICULO 408 - LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA.

Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el Alcalde liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

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

ARTICULO 409 - DIFUSIÓN DEL EFECTO PLUSVALIA EN LAS DIFERENTES ZONAS.

A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadoras del efecto plusvalía, la administración municipal divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

ARTICULO 410 - SOLICITUD DE REVISIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar a la administración municipal que se realice un nuevo avalúo.
Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 411 - EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN.

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

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 357 del presente Acuerdo.

2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1°, 3° y 4° del artículo 357 del presente Acuerdo.

4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 de la ley 388 de 1997.

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

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

ARTICULO 412 - RECALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA.

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

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

ARTICULO 413 - EXONERACIÓN DEL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.

Por razones de conveniencia pública y para el desarrollo y superación del déficit cualitativo y cuantitativo de la vivienda social en el municipio, quedan exonerados del cobro de la participación de la plusvalía, previa liquidación y causación, los inmuebles destinados y que se destinen a la construcción de vivienda de interés social, los propietarios de éstos suscribirán un contrato con la administración en el cual, para gozar de este eximente, se obliguen a destinar el inmueble a la construcción de vivienda de interés social y a trasladar dicho beneficio a los compradores de tales viviendas.

ARTICULO 414 - AJUSTES A LOS MONTOS DE LA PARTICIPACIÓN.

En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor, IPC, a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

ARTICULO 415 - FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN.

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

1. En dinero efectivo.

2. Transfiriendo al municipio o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.

Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.

4. Reconociendo formalmente al municipio o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.

5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el presente Acuerdo.

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

***PARÁGRAFO**- Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.*

ARTICULO 416 - DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN.

El producto de la participación en la plusvalía a favor del municipio se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.

2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.

3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.

4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.

5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.

6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.

7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de las ciudades declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

***PARÁGRAFO**- El plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías.*

ARTICULO 417 - INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES.

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

***PARÁGRAFO**- En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el presente capítulo, no se podrán tener en cuenta*

los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

PARTE VII
ADOPCIÓN DE DOCUMENTOS ANEXOS

TÍTULO I
DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE

CAPÍTULO I
PLANIFICACIÒN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO

ARTICULO 418 - ADOPCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJIBIO.

Apruébase en toda su extensión la planificación, referida a la planificación territorial del municipio en los tres (3) componentes, general, urbano y rural, sobre los cuales se soportan las definiciones y decisiones de ordenamiento que incorpora el plan y que hace parte del documento técnico soporte.

CAPÍTULO II
PLANOS GENERALES

ARTICULO 419 - ADOPCIÓN DE PLANOS GENERALES.

Se aprueba en toda su extensión los siguientes planos generales, que corresponden a los documentos gráficos del plan de ordenamiento territorial e incorporan e

ilustran todos los temas que componen el análisis espacial del territorio y el modelo de ocupación adoptado y que hacen parte del documento técnico soporte.

Se aprueba en toda su extensión los siguientes planos generales, que corresponden a los documentos gráficos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial e incorporan e ilustran todos los temas que componen el análisis espacial del territorio y el modelo de ocupación adoptado y que hacen parte del documento técnico soporte.

1. Planos Zona Urbana (Escala 1: 2500)

Planos Cabecera Municipal de Cajibío:
Plano 1: Base
Plano 2: Morfología urbana
Plano 3: Vialidad y transporte
Plano 4: Uso actual del suelo
Plano 5: Equipamiento urbano
Plano 6: Amenazas
Plano 7: Zonificación urbana propuesta
Plano 8: Uso del suelo propuesta
Plano 9: Plan vial propuesta
Plano 10: Zonificación preliminar por aptitud urbanística

Planos Centros poblados de El Rosario y El Carmelo:
Plano 1: Base
Plano 2: Morfología urbana
Plano 3: Vialidad y transporte
Plano 4: Uso actual del suelo
Plano 5: Equipamiento urbano
Plano 6: Amenazas
Plano 7: Zonificación urbana propuesta

Plano 8: Uso del suelo propuesta

Plano 9: Plan vial propuesta

2. Mapas Zona Rural

Mapa Base
Mapa Climatología
Mapa Pisos térmicos
Mapa Provincias de humedadas
Mapa Isoyetas
Mapa Fisiográfico del paisaje
Mapa Unidades geológicas
Mapa Suelos - asociaciones
Mapa Clasificación agrológica de suelos
Mapa Uso actual del suelo
Mapa Amenazas
Mapa propuesta de zonificación rural
Mapa Cuencas
Mapa Pendientes
Mapa División Política
Mapa Micro regiones Económicas y sistemas productivos
Mapa Social
Mapa Proyectos - implementación

CAPÍTULO III
LA GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

ARTICULO 420 - GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.

Apruébase en toda su extensión la gestión y financiación, que contiene la formulación y adopción de los instrumentos y procesos de implementación del plan y que hace parte del documento técnico soporte.

CAPÍTULO IV
EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

ARTICULO 421 - ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

Apruébase en toda su extensión el programa de ejecución, que define con carácter obligatorio las actuaciones que se realizarán en el corto plazo por parte de la administración municipal , asi mismo las de mediano y largo plazo y expone las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables, los recursos respectivos y el esquema de gestión, financiación, ejecución y seguimiento de estas iniciativas en concordancia con el plan de inversiones del municipio y que es un capitulo anexo del documento técnico soporte.

ARTICULO 422 - VIGENCIA Y DEROGATORIA.

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Presentado a consideración del Honorable Concejo Municipal de Cajíbio a los----------días del mes de ---------- del 200------ por el Alcalde Municipal.

_____

PRESIDENTE CONCEJO

_____

ALCALDE