

**ACUERDO No. 15**  
( 6 diciembre de 2001)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GACHETÁ Y SE DICTAN OTRAS  
DISPOSICIONES**

El Concejo Municipal de Gachetá, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, especialmente las conferidas por la Ley 152 de 1994, Ley 388 de 1997 y el Decreto 879 de 1998 y,

**CONSIDERANDO**

- Que hacen parte del proceso de modernización del Estado, la descentralización, la autonomía territorial y la planeación territorial integral, que son herramientas con las cuales el Municipio asumirá el reto de orientar su futuro y desarrollo, con base en unas políticas y estrategias previamente definidas, consagradas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Que el Municipio no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo integrado de su territorio.
- Que la Constitución Política en sus artículos 311 y 313 facultan al municipio para orientar el desarrollo de su territorio y regular los usos del suelo.
- Que el Artículo 65-8 de la Ley 99 de 1993, establece que el municipio deberá dictar sus propias normas, sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley.
- Que el Artículo 41 de la Ley 152 de 1994, establece que el municipio contará con un Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Que la ley 388<sup>i</sup> de 1997, que modifica la Ley 9 de 1989, establece la obligación de adoptar el Esquema de Ordenamiento Territorial, con el cual deberán ser concordantes los Planes de Desarrollo que se adopten durante su vigencia.
- Que el ordenamiento territorial, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio.
- Que mediante la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal (EOTM), se prevé alcanzar el desarrollo integral del municipio, dentro del marco de la aplicación de los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que se garantice el mejoramiento de la calidad de vida de la población.
- Que el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal (EOTM), como instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional.
- Que los objetivos del ordenamiento territorial representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal. en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y

rurales, establecerá las normas urbanísticas y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la Administración Municipal, fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el EOTM.

- Que el Proyecto de Acuerdo presenta dentro de su estructura todos los elementos constitutivos indicados por el Decreto 879 de 1998, relativo a la elaboración y contenido de los planes de ordenamiento territorial.

---

## **Incorporación y entrega de las áreas de cesión a favor del municipio.**

### **ARTÍCULO SETENTA Y SEIS. CONFORMACIÓN DEL SISTEMA DE ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN:**

Toda urbanización deberá ceder una proporción de su área con destino a la conformación del sistema de áreas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal y zonas públicas complementarias de los sistemas viales. Estas áreas se denominan “Cesiones tipo A” en el presente Acuerdo. Por lo menos el 50% de estas cesiones deberán localizarse en un solo globo de terreno.

#### **1. Áreas recreativas de uso público**

Las áreas recreativas de uso público están constituidas por los parques, plazas y plazoletas, las cuales conforman el “espacio público efectivo” de la urbanización. Podrán formar parte de ellas los campos deportivos abiertos.

De acuerdo con el Decreto 1504 de 1998, el espacio público efectivo de una parcelación o urbanización residencial, debe ser como mínimo de quince (15) metros cuadrados por habitante. El urbanizador deberá ceder en forma gratuita al municipio, debidamente delimitadas por vías vehiculares, las áreas necesarias para conformar el espacio público efectivo, teniendo en cuenta la densidad de diseño de la urbanización, la cual no será inferior en ningún caso a 5.5 habitantes por vivienda. Tales áreas deberán estar debidamente empedradas y/o arborizadas, con las infraestructuras e instalaciones para la recreación activa y con las superficies duras construidas, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal.

Los parques y zonas verdes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y/o disfrute visual, salvo por razones de mantenimiento, mejoramiento paisajístico, ordenamiento de distintas formas de recreación activa y/o seguridad. En cualquier caso, la transparencia del cerramiento será de un 90% como mínimo.

#### **2. Áreas de equipamiento comunal**

---

El equipamiento comunal público está constituido por:

- Instalaciones de servicios comunitarios tales como:
  - Iglesias o centros religiosos tipo I
  - Coliseo cubierto y otros tipos de espacios deportivos cerrados o construidos
  - Centros de Reserva y Protección ambiental al menor y al discapacitado, como guarderías y similares
  - Salones comunales
  - Centros de Reserva y Protección ambiental integral comunales
  - Instalaciones de servicios de seguridad de la comunidad
  
- Instalaciones de producción y mercadeo de uso comunitario, tales como:
  - Centros de acopio y almacenes cooperativos
  - Talleres artesanales y microempresas comunitarias
  
- Instalaciones de servicios públicos

El área de cesión correspondiente al equipamiento comunal podrá variar entre 1 y 1.5 metros cuadrados por habitante en urbanizaciones residenciales, teniendo en cuenta la densidad de diseño o un mínimo de 5.5 habitantes por vivienda.

Las áreas destinadas a equipamiento comunal público deben entregarse al municipio y/o a los adquirientes de los lotes empujadas y dotadas de los servicios públicos necesarios, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal, entidad ante la cual debe tramitarse igualmente la licencia para las construcciones previstas.

En usos comerciales e institucionales, la cesión tipo A será del 30 al 35% del área neta urbanizable, teniendo en cuenta la siguiente distribución:

- |   |            |
|---|------------|
| • Áreas recreativas de uso público:         | 15 a 17.5% |
| • Zona de equipamiento comunal:             | 3 a 3.5%   |
| • Zona de complementación del sistema vial: | 12 a 14%   |

En usos industriales, la cesión tipo A será del 30 al 35% del área neta urbanizable, teniendo en cuenta la siguiente distribución:

- |   |          |
|---|----------|
| • Áreas recreativas de uso público:         | 18 a 21% |
| • Zona de equipamiento comunal:             | 6 a 7%   |
| • Zona de complementación del sistema vial: | 6 a 7%   |

En zonas de uso múltiple residencial comercial se aplicará la norma de uso comercial e institucional.

---

Los decretos reglamentarios de asignación de tratamientos a zonas específicas urbanas y/o las licencias de urbanización tendrán en cuenta los siguientes criterios para la graduación de los índices de cesión y de los porcentajes anteriores, asignando un menor valor mientras más se cumplan estos criterios:

- Que entre el 80 y 100% de las áreas de cesión tipo A queden en un solo globo de terreno
- Que las cesiones tipo A se integren con otras de urbanizaciones vecinas
- Porcentaje alto de áreas de cesión tipo B
- Bajas densidades habitacionales, índices de ocupación, alturas e intensidades de uso
- Presencia de usos compatibles y condicionados

### **3. Localización de las áreas de cesión tipo A**

La localización de las zonas de cesión deberá figurar en los planos oficiales de la urbanización y cumplirá los siguientes requisitos:

- Que se integren a los demás elementos del espacio público, de tal forma que constituyan un conjunto armónico y continuo.
- Que se ubiquen sobre vías vehiculares.
- Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas.
- Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente u otros limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre chucuas, rondas de quebradas, cicatrices de canteras y terrenos con pendiente superior a 25%.

**PARÁGRAFO 1.** En los casos de urbanizaciones pequeñas, las áreas de cesión tipo A y en especial las porciones correspondientes a equipamiento comunal y complementación de la red vial serán pagadas por el urbanizador en dinero al municipio, con el fin de que éste adquiera y conforme áreas de espacio público integradas al espacio público generado por otras urbanizaciones. El valor correspondiente se determinará con base en el avalúo comercial de los terrenos de la urbanización, realizado de acuerdo con las normas vigentes. Alternativamente, el urbanizador podrá adquirir directamente los terrenos equivalentes a sus cesiones en el sitio que indique la Secretaría de Planeación Municipal.

**PARÁGRAFO 2.** El mantenimiento de las zonas recreativas de uso público y de las zonas de equipamiento comunal estará a cargo del urbanizador hasta tanto no sean adecuadas y entregadas al municipio, fecha a partir de la cual el mantenimiento correrá a cargo de este último o de la entidad que delegue.

**ARTÍCULO OCHENTA Y DOS. NORMAS SOBRE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN:** Como equipamiento comunal privado entiéndase el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas,

---

de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

- Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.
- Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud, otros.
- Estacionamientos para visitantes, adicionales a los de la norma y ubicados dentro del predio.

Estas áreas se denominan genéricamente como “Cesiones Tipo B”.

### **1. Proporción y distribución del equipamiento comunal privado**

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos multifamiliares, bien sea en edificios o agrupaciones de viviendas, o donde el proyecto tenga más de 1200 metros cuadrados de superficie, en las siguientes proporciones

Uso Residencial:	10 a 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de área neta construida en vivienda
Comercial:	8 a 12 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Institucional:	8 a 12 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción

En usos comerciales e institucionales el área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

En las edificaciones existentes que no cumplan estas especificaciones no se harán estas exigencias, salvo que se solicite licencia para ampliación o remodelación.

La gradualidad de las proporciones se fijará en las normas y/o en la licencia teniendo en cuenta factores tales como:

- Tamaño del proyecto (a mayor tamaño mayor proporción)
- Importancia de las cesiones tipo A (a mayor cesión tipo A menor cesión tipo B)
- Uso e intensidad de uso (a mayor intensidad de uso mayor proporción)

La distribución de las zonas de equipamiento comunal privado, deberá realizarse acorde con los siguientes rangos:

Uso Residencial:	20-40 % para zonas verdes y recreativas; 10-40 % para servicios comunales y 10-40 % para estacionamientos adicionales.
------------------	--

---

Uso Comercial:	30-40 % para zonas verdes y recreativas; 10-30 % para servicios comunales y 30-40 % para estacionamientos adicionales.
Institucional:	30-40 % para zonas verdes y recreativas; máximo 20 % para servicios comunales y 30-50 % para estacionamientos adicionales.

## **2. Localización del equipamiento comunal privado**

El equipamiento comunal deberá tener acceso directo desde las áreas comunes o de copropiedad y deberá estar ubicado en un 50% por lo menos a nivel del terreno o primer piso.

### **ARTÍCULO CIENTO DIEZ. DIRECTRICES GENERALES PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS:**

#### **a) ELEMENTOS DE UNA ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

Las unidades de actuación urbanística deben enmarcarse dentro de los criterios y parámetros establecidos en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial y en el plan parcial al que corresponda la actuación. Además, debe cumplir los siguientes requisitos generales:

- Tener un área suficiente para el cumplimiento de sus objetivos, de acuerdo con lo establecido en el esquema de ordenamiento y en el plan parcial. El área delimitada debe incorporar, además de las áreas privadas a urbanizar o construir, las necesarias para los sistemas estructurantes del espacio público y de los equipamientos colectivos que deban ser incorporados como cargas de la intervención urbana.
- Identificar con precisión los inmuebles vinculados
- Contar con solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios que la enmarcan
- Estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, económica, financiera, ambiental y social, que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público
- Contar con respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

#### **b) OBLIGACIONES DE PROPIETARIOS Y PARTÍCIPES. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS**

Los propietarios y/o partícipes de las unidades de actuación por gestión privada o mixta tendrán las siguientes obligaciones:

- Promover y costear la elaboración del plan parcial

- 
- Financiar la urbanización de todos los terrenos y/o la construcción de las obras de infraestructura y edificaciones necesarias para el desarrollo, actualización, renovación o consolidación del área, de acuerdo con el plan parcial y los estudios y diseños de la actuación.
  - Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios
  - Hacer las cesiones gratuitas contempladas en el presente Esquema de Ordenamiento y/o en el plan parcial respectivo para la conformación del sistema vial local, las áreas recreativas de uso público y el equipamiento comunal.

El reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación se deberá hacer entre los propietarios de los inmuebles incluidos, la comunidad y el municipio. Esta distribución se hará en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes aportados por los propietarios, los cuales se deberán considerar en comunidad de reparto, en el caso de las urbanizaciones, independientemente de la localización de los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria del proyecto o actuación urbanística.

Las cargas a repartir incluirán, entre otros componentes, los siguientes:

- Las cesiones obligatorias para espacio público (red vial local, sistema de áreas recreativas de uso público y equipamientos colectivos, con su respectiva dotación)
- La realización de las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, tratamiento de aguas, energía y telecomunicaciones

Los costos correspondientes a la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos cuyos beneficios trasciendan los límites de la unidad de actuación, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución por valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las inversiones. En actuaciones correspondientes a planes parciales de actualización, renovación o consolidación, los costos de las cesiones (de ser el caso) y del mejoramiento o ampliación de las vías locales y de las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos también podrán ser ejecutados mediante estos mismos sistemas de financiación.

### **c) PROCEDIMIENTOS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

De acuerdo con el Artículo 41 de la Ley 388 de 1997, las unidades de actuación urbanística se determinarán con base en los siguientes criterios:

- Deben estar ubicadas en suelo urbano.
- Su ejecución debe corresponder a la vigencia de largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial

- 
- Deben corresponder a unidades territoriales de ejecución del plan parcial correspondiente

La caracterización, delimitación e incorporación de las unidades de actuación urbanística deberá hacerse de acuerdo con los siguientes procedimientos y criterios:

- Su delimitación debe hacerse de acuerdo con los criterios señalados en el literal a) del presente artículo y permitir el reparto equitativo de cargas y beneficios en la forma señalada en el literal b).
- La caracterización de las unidades de actuación será realizada en función de los siguientes criterios:
  - Condiciones físicas (ambientales) y urbanísticas actuales
  - Tipo de tratamiento a aplicar: desarrollo por urbanización, construcción, actualización, renovación o consolidación.
  - Conformación del espacio público, segregación del espacio privado y afectaciones, en tratamientos de urbanización y consolidación, de acuerdo con lo establecido en el presente Acuerdo.
  - Normas sobre volumetría, equipamiento comunal privado, estacionamientos, redes internas, especificaciones constructivas y regímenes de propiedad aplicables, en los tratamientos de construcción, actualización, renovación y consolidación, de acuerdo con lo establecido en este Acuerdo.
  - Usos permitidos (principal, compatibles, condicionados) y usos incompatibles.

En todo caso, la delimitación y caracterización deberá hacerse con base en los estudios de factibilidad previos.

Para la incorporación de las unidades de actuación urbanística se cumplirá el siguiente proceso:

- El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística será elaborado por los particulares interesados o por las autoridades competentes, con base en los parámetros establecidos en este Acuerdo y siempre que que esté aprobado el plan parcial al que correspondan.
- Una vez delimitadas y caracterizadas, la Secretaría de Planeación Municipal pondrá el proyecto de actuación urbanística en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre los terrenos de la actuación propuesta y sus vecinos. Para este efecto, se hará la publicación del anuncio del proyecto por dos veces en un diario de amplia circulación local, con intervalo de una semana, o, en su defecto, en una emisora de amplia cobertura local, citando en ambos casos a una audiencia pública que se llevará a cabo a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la última publicación, con el objeto de exponer el proyecto de unidad de actuación urbanística y de la delimitación propuesta. Paralelamente a estos anuncios, se instalará una valla en una de las vías principales del área objeto de la unidad, en la cual se anunciará el proyecto y se

---

citará a la audiencia pública. Las autoridades competentes y/o los interesados dejarán constancia de estos hechos en el expediente que la Secretaría de Planeación Municipal abrirá al proyecto de actuación.

- La notificación a los titulares de derechos reales y sus vecinos se entenderá surtida con la audiencia pública. Estos podrán formular sus objeciones y observaciones en la audiencia pública o, en su defecto, mediante comunicación escrita dirigida a la Secretaría de Planeación Municipal dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la finalización de la audiencia.
- La Secretaría de Planeación Municipal tendrá un plazo de quince (15) días contados a partir del vencimiento del término anterior para contestar las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar. Luego presentará el proyecto de delimitación al Alcalde municipal para su aprobación.
- El Alcalde municipal contará con un plazo de tres (3) meses para impartir su aprobación definitiva, la cual se hará por acto administrativo. En los casos de iniciativa particular de los interesados, si cumplido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de audiencia pública. El silencio administrativo positivo no se aplicará si la delimitación no se acoge a las determinaciones del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- El acto de delimitación de la unidad de actuación urbanística se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles que conforman la unidad. Los inmuebles afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de las normas específicas de la unidad de actuación urbanística.
- En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad, la Alcaldía municipal podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que incluya, entre otros, los siguientes aspectos: condiciones al tránsito vehicular, organización de la seguridad del sector, normas de paisajismo y condicionamientos especiales a los constructores. Esta nueva reglamentación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos y en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman el sector.

#### **ARTÍCULO CIENTO DOCE. EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS.**

Cuando el desarrollo de una actuación urbanística requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanísticas se realizará mediante el mecanismo del reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9 de 1989, según se trate de urbanización en suelo urbano o de expansión urbana o en áreas bajo tratamientos de renovación y/o consolidación.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación, conforme a lo establecido en el artículo anterior, se constituirá una unidad gestora según lo

---

convergen 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 Secretaría de Planeación Municipal el proyecto de reajuste de tierra o integración inmobiliaria, el cual deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Ser aprobado por un número plural de propietarios que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.
- Determinar claramente las reglas para la valoración de las tierras o inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.
- Determinar el sistema de restitución de tierras, la cual se hará con los lotes resultantes, a prorrata de los aportes, o, en los casos en que ello no fuere posible, por medio de la correspondiente compensación económica.  
Una vez aprobado el proyecto de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, éste se elevará a escritura pública, en la cual constará la siguiente información:
- Nombre e identificación de cada uno de los partícipes de la actuación, con los correspondientes terrenos o inmuebles aportados, debidamente identificados con la matrícula inmobiliaria y cédula catastral y su área, y constancia del englobe correspondiente.
- Sistema de cesiones urbanísticas gratuitas para la conformación del espacio público
- Subdivisión resultante en manzanas y lotes, debidamente numerados de acuerdo con las normas de la Secretaría de Planeación Municipal.
- Distribución de los lotes resultantes entre los partícipes, señalando su valor y la correspondencia con los predios o inmuebles aportados.

La escritura pública correspondiente será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios aportantes, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios o 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 individual por cada propietario, o en conjunto por la entidad gestora, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.