

**ESQUEMA DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
VICTORIA, CALDAS  
1999-2007**

**¡UNA VICTORIA  
PARA TODOS!**

*ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL,  
VICTORIA, CALDAS.  
¡UNA VICTORIA PARA TODOS!  
1999 -2007*

*HUGO VALENZUELA PEREZ  
Alcalde Municipal*

*FRANCISCO JAVIER HOYOS  
Jefe Planeación Municipal*

*HERNANDO FLOREZ ALVAREZ  
Economista- Planificador Urbano  
ASESOR - HIDROMIEL S.A. E.S.P.*

*VICTORIA, CALDAS, JUNIO DE 1999*

## *AUTORIDADES MUNICIPALES*

*Director General*  
*HUGO VALENZUELA PEREZ*  
*Alcalde Municipal*

*Secretaría de Gobierno Municipal*  
*Secretaría de Planeación Municipal*  
*Unidad de Asistencia Técnica Municipal*  
*Concejo Municipal*  
*Comités de Participación Comunitaria*  
*Personería Municipal*  
*Secretaría de Hacienda*  
*Unidad de Sistemas*

*VICTORIA, CALDAS JUNIOL DEL 2000*

**GRUPO DE TRABAJO**

**HUGO VALENZUELA PÉREZ**  
ALCALDE MUNICIPAL

**HERNANDO FLOREZ ALVAREZ**  
ASESOR - HIDROMIEL S.A.E.S.P.

**CRISTOBAL FLOREZ ALVAREZ**  
Geólogo

**EDGAR LOPEZ CHAPARRO**  
Administrador Público

**JUAN CARLOS MARTÍNEZ VÉLEZ**  
Arquitecto

**FRANCISCO JAVIER HOYOS VALENCIA**  
Arquitecto

**AMPARO MORALES AMADO**  
Abogada

**FAVIO GARAVITO BARRERA**  
Hidrogeólogo

**JUAN CARLOS FLOREZ BRICEÑO**  
Ingeniero Civil

**Comités de Participación comunitaria**  
Personería Municipal  
Secretaría de Hacienda  
Jefe de Planeación Municipal  
Umata

**Grupo de apoyo**

**OLGA HERRÁN LLANOS, Secretaria**  
**WILSON A.RUIZ G., Administrador de Empresas**  
**- LUIS ALBERTO BARBOSA D, Técnico Forestal**  
**MARTHA ARCINIEGAS – JORGE HERNANDO IMBAJOA**  
Dibujantes

**PARTE I..... 7**

**OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO PARA EL  
MANEJO DE LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO ..... 7**

**TÍTULO I..... 7**

**GENERALIDADES DE ORDENAMIENTO ..... 7**

**DEL TERRITORIO MUNICIPAL ..... 7**

**CAPÍTULO I ..... 7**

**ADOPCIÓN, DEFINICIONES Y CONCEPTOS..... 7**

**CAPÍTULO II..... 9**

**DEL COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO ..... 9**

**SUBCAPÍTULO I..... 21**

**SISTEMA DE COMUNICACIÓN ENTRE LAS ÁREAS URBANA Y RURAL ..... 21**

**Y DE ÉSTAS CON LA REGIÓN ..... 21**

**SUBCAPÍTULO II ..... 22**

**MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ..... 22**

**SUBCAPÍTULO III ..... 22**

**DE LA PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE..... 22**

**SUBCAPÍTULO IV..... 29**

**DE LA PROTECCIÓN Y MANEJO DE LOS RECURSOS NATURALES ..... 29**

**SUBCAPÍTULO V ..... 30**

**DE LA PROTECCIÓN A LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD AGRÍCOLA, RESERVA NATURAL Y  
FORESTALES PROTECTORAS ..... 30**

**CAPÍTULO III..... 30**

**DEL COMPONENTE URBANO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO ..... 30**

**SUBCAPÍTULO I..... 31**

**NORMAS URBANÍSTICAS ..... 31**

**SUBCAPÍTULO II ..... 33**

**LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN..... 33**

**SUBCAPÍTULO III..... 45**

**INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA Y SANCIONES URBANÍSTICAS..... 45**

**CAPÍTULO IV ..... 59**

**DEL COMPONENTE RURAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO ..... 59**

**SUBCAPÍTULO I..... 59**

**ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES ..... 59**

**SUBCAPÍTULO II ..... 61**

**ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL ..... 61**

SUBCAPÍTULO III.....	61
ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL .....	61
SUBCAPÍTULO IV.....	62
DEL POTENCIAL TURÍSTICO MUNICIPAL .....	62
SUBCAPÍTULO V .....	63
NORMAS Y LICENCIAS PARA LA PARCELACIÓN DE INMUEBLES .....	63

**PARTE II..... 66**

**DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE VICTORIA..... 66**

TÍTULO I.....	66
PERÍMETROS URBANOS, DE EXPANSIÓN URBANA Y RURALES.....	66

CAPÍTULO I.....	66
-----------------	----

GENERALIDADES .....	66
---------------------	----

CAPÍTULO II.....	67
------------------	----

SUELOS URBANOS.....	67
---------------------	----

CAPÍTULO III.....	72
-------------------	----

SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA .....	72
----------------------------------	----

CAPÍTULO IV .....	73
-------------------	----

SUELOS RURALES.....	73
---------------------	----

CAPÍTULO V.....	75
-----------------	----

SUELOS SUBURBANOS .....	75
-------------------------	----

CAPÍTULO VI .....	76
-------------------	----

SUELOS DE PROTECCIÓN.....	77
---------------------------	----

**PARTE III..... 79**

**ZONIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS..... 79**

TÍTULO I.....	79
---------------	----

USOS Y ZONIFICACIÓN.....	79
--------------------------	----

CAPÍTULO I.....	79
-----------------	----

GENERALIDADES .....	79
CAPÍTULO II.....	83
ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO .....	83
CAPÍTULO III.....	104
ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN .....	104
SUBCAPÍTULO I.....	105
NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE ACTIVIDAD MIXTA CENTRO TRADICIONAL .....	105
SUBCAPÍTULO II .....	109
NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE CONSERVACIÓN DE LOS GRANDES EQUIPAMIENTOS .....	109
SUBCAPÍTULO III.....	111
NORMAS URBANÍSTICAS ZONA RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN LA PLAZUELA ...	111
SUBCAPÍTULO IV.....	114
NORMAS URBANÍSTICAS ZONA RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN MAMAGAY – LA AVENIDA .....	114
SUBCAPÍTULO V .....	117
NORMAS URBANÍSTICAS ZONA RESIDENCIAL DE MEJORAMIENTO RENÁN BARCO – PEÑITAS – SALIDA A DOÑA JUANA .....	117
SUBCAPÍTULO VI.....	120
NORMAS URBANÍSTICAS ZONA RESIDENCIAL DE MEJORAMIENTO PUEBLO NUEVO ..	120
SUBCAPÍTULO VII .....	123
NORMAS URBANÍSTICAS ZONA ORIENTAL DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE .....	123
SUBCAPÍTULO VIII .....	126
NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE DESARROLLO ESPECIAL HOYO FRÍO.....	126
SUBCAPÍTULO IX.....	128
NORMAS URBANÍSTICAS ZONA HOYO FRÍO – PEÑITAS .....	128
SUBCAPÍTULO X .....	130
NORMAS URBANÍSTICAS ZONA PEÑITAS – EL FRAILE .....	130
SUBCAPÍTULO XI.....	131
NORMAS URBANÍSTICAS .....	131
SALIDA A DOÑA JUANA. TRAMO EL FRAILE – CAÑO CASTILLO .....	131
CAPÍTULO IV .....	135
USOS DEL SUELO EN LOS CENTROS POBLADOS .....	135
SUBCAPÍTULO I.....	135
NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS CONSTRUCCIONES LOCALIZADAS A LO LARGO DE LA VÍA PRINCIPAL.....	135
SUBCAPÍTULO II .....	139
NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS CONSTRUCCIONES LOCALIZADAS EN VÍAS DIFERENTES A LA PRINCIPAL.....	139
CAPÍTULO V.....	141
USOS DEL SUELO SUBURBANO.....	141

CAPÍTULO VI .....	143
ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL Y CULTURAL .....	143
SUBCAPÍTULO I.....	143
ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL POR CRITERIOS ECOLÓGICOS Y NATURALES .....	143
SUBCAPÍTULO II .....	145
ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES .....	145
SUBCAPÍTULO III .....	146
ÁREAS DE INTERÉS POR CRITERIOS HISTÓRICOS Y CULTURALES .....	146
CAPÍTULO VII .....	147
ÁREAS DE CESIÓN .....	147
<b><u>PARTE IV .....</u></b>	<b><u>150</u></b>
<b><u>SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE VICTORIA...150</u></b>	
<b>TÍTULO I.....</b>	<b>150</b>
<b>SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.....</b>	<b>150</b>
CAPÍTULO I .....	150
INSTALACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS .....	150
CAPÍTULO II.....	153
PLANES SECTORIALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS .....	153
<b>TÍTULO II .....</b>	<b>153</b>
<b>VÍAS Y TRANSPORTE .....</b>	<b>153</b>
CAPÍTULO I .....	153
ZONAS VIALES .....	153
CAPÍTULO II.....	154
PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE .....	154
<b>TÍTULO III.....</b>	<b>157</b>
<b>ESPACIO PÚBLICO Y CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS .....</b>	<b>157</b>
CAPÍTULO I .....	157
PLAN DEL ESPACIO PÚBLICO .....	157
<b><u>PARTE V .....</u></b>	<b><u>160</u></b>

**TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANO, DE  
EXPANSIÓN URBANA Y SUBURBANO.....160**

**TÍTULO I.....160**  
**TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES.....160**

CAPÍTULO I.....160

DESARROLLO E INCORPORACIÓN DE NUEVAS ÁREAS URBANAS.....160

CAPÍTULO II.....164

ZONAS OBJETO DE CONSOLIDACIÓN.....164

CAPÍTULO III.....165

ZONAS OBJETO DE RECUPERACIÓN E INTERÉS AMBIENTAL.....165

CAPÍTULO IV.....165

ZONAS OBJETO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.....165

CAPÍTULO V.....166

ZONA OBJETO DE CONSERVACIÓN DE GRANDES EQUIPAMIENTOS.....166

**TÍTULO II.....166**  
**PROCEDIMIENTOS DE TRANSFERENCIA Y ADQUISICIÓN DE BIENES.....166**

CAPÍTULO I.....166

TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES.....166

CAPÍTULO II.....171

ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR EL MUNICIPIO DE VICTORIA.....171

PARA LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997.....171

CAPÍTULO III.....171

DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.....171

CAPÍTULO IV.....174

AVALÚO DE BIENES INMUEBLES.....174

**PARTE VI.....178**

<b><u>PLANES PARCIALES Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS .....</u></b>	<b><u>178</u></b>
<b>TÍTULO I.....</b>	<b>178</b>
<b>DE LOS PLANES PARCIALES.....</b>	<b>178</b>
CAPÍTULO I.....	178
DEFINICIÓN, CONTENIDO, FORMULACIÓN Y PROCEDIMIENTO.....	178
<b>TÍTULO II .....</b>	<b>185</b>
<b>ACTUACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>185</b>
CAPÍTULO I.....	189
DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA .....	189
<b>TÍTULO III.....</b>	<b>191</b>
<b>EFFECTO PLUSVALÍA .....</b>	<b>191</b>
CAPÍTULO I.....	191
PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA .....	191
CAPÍTULO II.....	195
DE LA PARTICIPACIÓN Y RECAUDO DE LA PLUSVALÍA.....	195
<b><u>PARTE VII .....</u></b>	<b><u>201</u></b>
<b><u>ADOPCIÓN DE DOCUMENTOS ANEXOS .....</u></b>	<b><u>201</u></b>
<b>TÍTULO I.....</b>	<b>201</b>
<b>DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE.....</b>	<b>201</b>
CAPÍTULO I.....	201
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VICTORIA.....	201
CAPÍTULO II.....	201
MAPAS GENERALES .....	201
CAPÍTULO III.....	204
LA GESTIÓN Y FINANCIACIÓN .....	204
CAPÍTULO IV .....	205
EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.....	205

**ACUERDO NÚMERO : 087  
SEPTIEMBRE 1 DE 2.000**

**Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial  
del Municipio de Victoria, Caldas.**

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE  
VICTORIA, CALDAS**

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:**

**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**

**ADOPCIÓN, DEFINICIONES Y CONCEPTOS**

**ARTÍCULO 1. - ADOPCIÓN.** Apruébase y adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Victoria, Caldas, como un instrumento de planificación permanente, destinado a orientar, regular y promover a corto, mediano y largo plazo, las actividades de los sectores público, privado y comunitario, con el fin de propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio de Victoria a través del adecuado ordenamiento y desarrollo de su

territorio, y a utilizar en forma óptima sus recursos, cuya conformación es la siguiente:

**ARTÍCULO 2. - DEFINICIÓN.** El Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Victoria, Caldas, 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.

**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 Victoria, para disponer de instrumentos eficaces de orientación del desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y de regulación de la utilización, ocupación, y transformación de su espacio físico.

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

**ARTÍCULO 4. - OBJETO.** El Ordenamiento del Territorio del municipio de Victoria tiene por objeto dar a la planeación económica y social su dimensión territorial, racionalizar la intervención sobre su 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 Victoria, en las definiciones de Ordenamiento, tuvo en cuenta las prioridades del plan de desarrollo del municipio, las políticas, objetivos y estrategias de los planes de desarrollo nacional y departamental, y los determinantes establecidos en normas de superior jerarquía, como son:

1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.
2. Las políticas y normas sobre conservación y uso de las áreas e inmuebles que son patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
3. El señalamiento y localización de la infraestructura de la red vial nacional y regional y los sistemas de suministros de agua, energía y servicios de saneamiento básico.

**ARTÍCULO 6. - PRINCIPIOS GENERALES.** El ordenamiento del municipio de Victoria se fundamenta en los siguientes principios generales:

1. PRINCIPIO DE LA FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD. Postulado básico constitucional que determina que la propiedad es una función social que implica obligaciones, como tal, le es inherente una función ecológica.
2. PRINCIPIO DE LA PREVALENCIA DEL INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR. Cuando de la aplicación de una norma expedida por motivos de utilidad o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés general.
3. PRINCIPIO DE LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS. En desarrollo de la gestión urbanística y demás normas en el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio e instrumentos de planificación y gestión que lo desarrollen, el municipio establecerá mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios derivados del ordenamiento urbano.
4. PRINCIPIO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO. El ordenamiento del Territorio constituye en su conjunto una función pública, que legitima al municipio como única instancia para gobernar, dirigir, intervenir, decidir y controlar el cumplimiento de sus fines.

**ARTÍCULO 7. - AUTORIDADES DE PLANEACIÓN.** De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son autoridades de planeación en el municipio de Victoria:

1. El Alcalde, que será el máximo orientador de la planeación en el municipio.
2. El Consejo de Gobierno Municipal.
3. La Oficina de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 8. - INSTANCIAS DE PLANEACIÓN.** De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son instancias de planeación del municipio de Victoria:

1. El Concejo Municipal.
2. El Consejo Municipal de Planeación.

## CAPÍTULO II

### DEL COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO

**ARTÍCULO 9. - COMPONENTES.** El Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Victoria, contempla tres componentes: GENERAL, URBANO Y RURAL, los cuales están constituidos en la forma señalada en los artículos siguientes.

**ARTÍCULO 10. - COMPONENTE GENERAL.** El componente general del esquema está constituido por las políticas, objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo, comprende la totalidad del territorio del municipio de Victoria y prevalece sobre los demás componentes.

**ARTÍCULO 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. Son políticas de ordenamiento territorial en el municipio de Victoria, las siguientes.

1. **PLANIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE VICTORIA.** Planificación del municipio de Victoria, que incluya, a más del ordenamiento de las áreas urbanas, también el de las de expansión urbana, las rurales y el de las zonas de protección y suburbanas, así como los medios de integración con la región a través de programas específicos.
2. **CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES.** Conservación y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos ecológicos y ambientales del municipio, en concordancia con las definiciones científicas sobre el tema y con sujeción a la normatividad legal vigente; teniendo en cuenta el uso sostenible de los bosques con el propósito de conservarlos como fuente de energía renovable, de recursos de los bosques y de empleo, así como de mantenimiento de los procesos ecológicos.
3. **PROGRAMACIÓN COORDINADA EN LAS ÁREAS DE SERVICIO PÚBLICO.** Programación coordinada en las áreas del servicio público relacionadas con el desarrollo físico, entendida aquella como la planificación sectorial de las obras que deban emprenderse o continuarse y de las inversiones correspondientes, primordialmente en los sectores de suministro de agua, alcantarillado, energía, teléfono, recolección y disposición técnica de basuras, vías y transporte.
4. **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.
5. **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:

- a) El plan vial general del municipio;
  - b) El plan de zonas verdes y comunales de todo orden, para el uso, disfrute y recreación pública, de manera que se llegue con la participación ciudadana a un cubrimiento total en materia de arborización, adecuación, dotación, amoblamiento, administración, cuidado y explotación;
  - c) El plan de servicios públicos y de obras públicas, que integra, tanto los planes maestros de cada servicio público, como las especificaciones técnicas de las redes, obras de urbanismo, infraestructura, drenajes, acueductos, alcantarillados, instalaciones y acometidas, a cargo de propietarios y urbanizadores;
  - d) Los programas de inversiones en el espacio público, y los recursos económicos correlativos, reflejados en los respectivos presupuestos de inversión y de ingresos, y
  - e) La actualización del inventario del patrimonio municipal constituido por los bienes de uso público.
6. 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.
7. REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS. Reubicación de comunidades sobre las que se ciernen graves riesgos, en especial aquellos asentamientos humanos identificados y señalados en los Mapas T-06, T-07, T-13, T-14 del documento técnico de soporte, que hacen parte del presente Acuerdo, en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 56 de la Ley 9ª de 1989, por la Ley 388 de 1997, o en cumplimiento de mandato legal.
8. RESERVA DE TIERRAS URBANIZABLES. Reserva de tierras urbanizables para atender la demanda de vivienda de interés social, en áreas previstas para la actividad residencial.
9. CONSOLIDACIÓN DE SECTORES. Consolidación de las áreas residenciales en usos de vivienda y usos distintos del mismo, siempre que éstos sean calificables de complementarios y sólo excepcionalmente en usos compatibles.

10. DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS. 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.
11. POTENCIAL AGROPECUARIO. Promoción del potencial agropecuario del municipio y fortalecimiento de las fuentes de trabajo consolidadas, mediante el fomento a las actividades de construcción y mejoramiento de la infraestructura y los equipamientos colectivos dentro de todo el territorio municipal.
12. EQUILIBRIO TERRITORIAL. Proceso participativo, prospectivo, integral y de equilibrio territorial.
  - a) **Ambiental** cuyo propósito es el trabajo colectivo dentro de un proceso participativo que permita el respeto del patrimonio ecológico y preserve el medio ambiente como fuente de riqueza municipal para las generaciones presentes y futuras.
  - b) **Económica** cuyo propósito es el aumento de la productividad, aprovechando la vocación agropecuaria de la mayor parte del territorio rural del municipio de Victoria.
  - c) **Social** cuyo propósito es mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector rural de victoria

**ARTÍCULO 12.- OBJETIVOS.** Para el desarrollo de las políticas se plantean los siguientes objetivos territoriales generales, al igual que los específicos en cuanto a los aspectos normativos, administrativos, financieros y presupuestales.

**ARTÍCULO 13.- OBJETIVOS GENERALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Son objetivos del ordenamiento territorial del municipio de Victoria, los siguientes:

1. Territorio del municipio de Victoria ordenado en forma tal que favorezca el desarrollo integral de la persona, con usos del suelo que garanticen el mayor rendimiento y causen el menor impacto ambiental, y equipamientos e infraestructuras racionalmente distribuidas para beneficiar a toda la población.
2. Optimizar los medios y vías de comunicación, que permitan la integración de todo el territorio municipal y su articulación competitiva dentro de la economía regional, buscando liderar el desarrollo del Oriente de Caldas, integrando al municipio eficientemente al sistema nacional de ciudades, que faciliten el intercambio de productos y servicios entre la cabecera municipal de Victoria y sus áreas rurales, en especial sus centros poblados, y de todo el territorio con los demás municipios de la región.

3. Mejoramiento y ampliación de los sistemas de telecomunicaciones, que permitan continuidad y cobertura en el servicio a todo el territorio del municipio garantizando comunicación permanente con el nivel regional, nacional e internacional.
4. Hacer del casco urbano de Victoria un centro fuerte, prestador de servicios a nivel municipal y regional, y con clara gobernabilidad sobre todo su territorio.
5. Promover y consolidar la propuesta concertada de usos del suelo del territorio rural del municipio de Victoria.
6. Determinar áreas de recuperación, conservación y protección de los recursos naturales y/o de interés ambiental, con especial énfasis de las zonas forestales protectoras de las fuentes hídricas del municipio.
7. Potenciar el desarrollo turístico del municipio de Victoria, aprovechando las ventajas comparativas en cuanto a su paisaje, recursos hídricos y ubicación geográfica estratégicos.
8. Promover y consolidar el desarrollo social, cultural, económico, agropecuario, minero y turístico del área rural del municipio de Victoria de tal forma que se garantice el aprovechamiento de las potencialidades y la mitigación de conflictos e impactos ambientales negativos, que conlleva el desarrollo.
9. Integrar a los habitantes del municipio en el proceso de su propio desarrollo, fortaleciendo su sentido de pertenencia a una región específica con valores culturales propios, de tal forma que se promuevan y conserven sus tradiciones y costumbres.
10. Sensibilización, capacitación y participación social y comunitaria en todos y cada uno de los proyectos y decisiones que afectan intereses colectivos y que conciernen al desarrollo del municipio de Victoria.
11. Alcanzar niveles de desarrollo en la infraestructura, medios, condiciones y recurso humano educativo que permita el acceso de toda la población a una educación integral de óptima calidad (formal y no formal).
12. Alcanzar niveles de desarrollo en la infraestructura, medios, condiciones y recurso humano del sector salud que permita el acceso de la población a los programas de prevención, promoción, control y tratamiento, con excelente calidad y oportunidad.
13. Prestación ininterrumpida del servicio de acueducto a la población del municipio de Victoria, en óptimas condiciones de cantidad y calidad.

14. Descontaminación de fuentes hídricas por disposición final de los desechos o residuos sólidos y líquidos producidos en la totalidad del territorio municipal.
15. Alcanzar niveles de condiciones dignas de habitabilidad de las viviendas y de su entorno, de tal forma que favorezcan el desarrollo integral de la persona, de su familia y de la comunidad.
16. Identificar lotes aptos para vivienda social y dotarlos de servicios básicos e infraestructura (urbanización), mediante recursos del crédito a través de las líneas previstas por el gobierno nacional y planteadas dentro del Plan Nacional de Desarrollo; contando igualmente con la asistencia técnica del Inurbe. La tierra desarrollada por el municipio será luego ofrecida en procesos competitivos a los constructores para el desarrollo de vivienda de interés social.
17. Generar espacios y condiciones suficientes para garantizar el desarrollo físico, el sano esparcimiento y la recreación para la población de Victoria.
18. Garantizar el bienestar social a los sectores y grupos de población vulnerable: Tercera edad, niñez desamparada, madres solteras.
19. Brindar excelente servicio a la comunidad de Victoria a través del desarrollo institucional de la administración municipal.
20. Garantizar el bienestar y la tranquilidad de la población de Victoria a través del fortalecimiento de la seguridad ciudadana y la justicia social.
21. Determinar las áreas expuestas a amenaza y riesgo.

**ARTÍCULO 14.- OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS NORMATIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Son aspectos normativos del ordenamiento territorial las directrices de naturaleza legal y reglamentaria que permiten definir el proceso de desarrollo para todas las áreas, sectores e inmuebles que conforman el territorio del municipio de Victoria. Tales aspectos comprenden en especial, los siguientes objetivos:

1. Adopción de reglamentaciones urbanísticas que encaucen el desarrollo y conformación de las áreas urbanas, de expansión urbana y rurales, al igual que las áreas de protección y suburbanas.
2. Publicitar ampliamente las reglamentaciones urbanísticas, en especial a través del documento resumen del Esquema de Ordenamiento Territorial.
3. Expedición prioritaria de las reglamentaciones de los sectores en los cuales falte la precisión necesaria para el otorgamiento de licencias de urbanismo y de construcción para el desarrollo de los usos permitidos.

4. Adopción de procedimientos claros para el trámite de peticiones relacionadas con el desarrollo físico, de manera que se cumplan los siguientes objetivos específicos:
  - a) Distribución y definición precisas de las responsabilidades de los funcionarios encargados de diligenciar y resolver las solicitudes y cumplir determinadas funciones relacionadas con el planeamiento físico;
  - b) Observancia rigurosa de los términos para el ejercicio de las respectivas competencias;
  - c) Vinculación a los procedimientos y decisiones administrativas de todos los interesados y de los terceros potencialmente afectados;
  - d) Observancia del ordenamiento procesal especial consagrado en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios para el trámite de las licencias, permisos o patentes, para la construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, para urbanización y parcelación, y para el funcionamiento de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales, en las áreas urbanas y rurales.
  - e) Observancia de los principios orientadores de las actuaciones administrativas, conforme a lo dispuesto por el artículo 3º del Código Contencioso Administrativo y las demás normas pertinentes de la parte primera del mencionado código.
  - f) Formación de expedientes con una única identificación mientras se surten todos los actos de trámite y hasta que se profiera la providencia que ponga fin a la actuación.
  
5. 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:
  - a) Las actividades de subdivisión, parcelación o loteo de terrenos y creación o segregación de predios por los sistemas de copropiedad y propiedad horizontal;
  - b) Las actividades de urbanización de los terrenos susceptibles de ser desarrollados en usos urbanos;
  - c) Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación, ampliación y modificación de vías de toda clase y los servicios complementarios de las mismas como zonas verdes;

- d) Las actividades públicas y privadas de dotación, adecuación y amoblamiento de los espacios públicos, en particular aquéllos que son bienes de uso público;
- e) Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación, ampliación y modificación de redes de servicios públicos y obras de infraestructura;
- f) Las actividades de explotación en usos agrícolas o mineros de las áreas rurales;
- g) Las actividades de construcción y demolición de edificaciones;
- h) Las actividades comerciales, industriales, cívicas, institucionales, recreativas y de servicios ejercidas en edificaciones y espacios adecuados para el ejercicio de ellas, y
- i) Las actividades industriales, comerciales e institucionales y de servicios potencialmente generadoras de impacto social, ambiental o urbanístico, y las actividades contaminantes, así como las actividades de control de los impactos y de la contaminación.

**ARTÍCULO 15.- OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS ADMINISTRATIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Los aspectos administrativos de las políticas de ordenamiento territorial buscan establecer un sistema de relaciones jurídico - administrativas y competencias institucionales para la concreción de los objetivos del plan de desarrollo y del esquema de ordenamiento territorial, en forma eficiente y coordinada entre el sector privado y las diversas entidades del sector público. Se destaca el siguiente objetivo: 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 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.

**ARTÍCULO 16.- 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 Esquema de Ordenamiento Territorial. Son objetivos de ordenamiento territorial en este campo, los siguientes:

1. Definición de modelos de desarrollo económico que permitan la utilización óptima de los recursos tributarios, de la transferencia de los ingresos corrientes de la nación, de las transferencias del sector eléctrico (Ley 99 de 1993), de las regalías por la explotación de calizas, de la sobretasa a la gasolina, de las contribuciones,

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

2. Implementación de la plusvalía, así como el fortalecimiento de la contribución de valorización como medio de financiamiento y redistribución del costo de las obras públicas.
3. Incorporación de los instrumentos financieros creados por la Ley 9ª de 1989 y la Ley 388 de 1997.
4. Establecimiento de incentivos tributarios y crediticios, así como de tarifas diferenciales de servicios públicos, para fomentar la realización de las políticas de ordenamiento territorial.
5. Elaboración del presupuesto de inversión del municipio de Victoria, con sujeción al programa de ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial, dando prioridad a aquellas obras iniciadas durante vigencias anteriores.

**ARTÍCULO 17.- ESTRATEGIAS DE LARGO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Para alcanzar las políticas y objetivos trazados se requiere adoptar las siguientes estrategias territoriales de largo plazo:

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

**ARTÍCULO 18.- ESTRATEGIA DE MEJORAMIENTO, INCREMENTO Y ACELERACIÓN DEL CRECIMIENTO ECONÓMICO MUNICIPAL.** La estrategia de mejoramiento, incremento y aceleración del crecimiento económico municipal, con énfasis en la inversión pública y el manejo de los recursos financieros municipales, la producción agropecuaria y la oferta de bienes y servicios, se desarrollará a través de las siguientes acciones:

1. Actualizar, adicionar y mejorar la información de la base tributaria.
2. Modernizar y sistematizar los procesos de liquidación, cobro y recaudo de los ingresos fiscales del municipio.
3. Implementar a nivel municipal las normas y disposiciones en materia tributaria y fiscal vigentes a nivel nacional.
4. Racionalizar el gasto público para el control de incremento de los gastos de funcionamiento, el servicio de la deuda y las transferencias, de manera que se incremente el margen disponible para inversión.
5. Identificar y adoptar nuevas fuentes de ingreso municipal.

6. Racionalizar la utilización de recursos provenientes del crédito para la financiación de programas y proyectos previstos en los planes de desarrollo municipal y en el presente esquema de ordenamiento territorial.
7. Asignación de la mayor parte de la inversión al gasto social, de manera que se beneficien los asentamientos subnormales, con más bajos índices de calidad de vida, se redistribuya el ingreso y se estimule el esfuerzo de la comunidad, siendo prioridad, los sectores de agua potable, saneamiento básico, salud, educación, vivienda y nutrición.
8. 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.

**ARTÍCULO 19.- TASAS DE UTILIZACIÓN DE AGUAS.** La utilización de aguas por personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, dará lugar al cobro de tasas fijadas por el Gobierno Nacional que se destinarán al pago de los gastos de protección y renovación de los recursos hídricos, para los fines establecidos por el artículo 159 del Código Nacional de Recursos Renovables y de Protección al Medio Ambiente, Decreto 2811 de 1974. El Gobierno Nacional calculará y establecerá las tasas a que haya lugar por el uso de las aguas.

El sistema y método establecidos por el artículo 42 de la Ley 99 de 1993 para la definición de los costos sobre cuya base se calcularán y fijarán las tasas retributivas y compensatorias, se aplicarán al procedimiento de fijación de la tasa de que trata el presente artículo.

**PARÁGRAFO .-** Todo proyecto que involucre en su ejecución el uso del agua, tomada directamente de fuentes naturales, bien sea para consumo humano, recreación, riego o cualquier otra actividad industrial o agropecuaria, deberá destinar no menos de un 1% del total de la inversión para la recuperación, preservación y vigilancia de la cuenca hidrográfica que alimenta la respectiva fuente hídrica. El propietario del proyecto deberá invertir este 1% en las obras y acciones de recuperación, preservación y conservación de la cuenca que se determinen en la ciencia ambiental del proyecto.

**ARTÍCULO 20.- ESTRATEGIA DE ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL ORDENAMIENTO FÍSICO Y EQUIPAMIENTO URBANO Y RURAL.** La estrategia de adecuación y mejoramiento del ordenamiento físico y equipamiento urbano y rural, se llevará a cabo a través de las siguientes acciones:

1. Ordenar y encauzar el desarrollo físico del municipio, determinando las áreas urbanas, de expansión urbana y rurales, zonificación, usos del suelo y control del uso sobre las tierras de mayor aptitud agrológica.
2. Adoptar normas urbanísticas, que regulen las actividades de urbanización y construcción.

3. Elaborar y adoptar el plan vial municipal, como un elemento de integración de los diferentes espacios en que se divide y se subdivide el territorio municipal, tanto en sus áreas urbanas, como en las rurales.
4. Incluir en el plan de inversiones a corto y mediano plazo, los recursos tendientes a mejorar, ampliar y garantizar la construcción y el adecuado mantenimiento de los servicios públicos y de las obras de infraestructura física, a cargo del municipio, involucrando a su vez, una coordinación con los demás niveles de la administración pública.
5. Racionalizar la utilización del servicio de transporte en el municipio, buscando con ello una mayor eficiencia en su prestación.
6. Promover la celebración de convenios con entidades de derecho público y privado, para el establecimiento de mecanismos conjuntos de planificación de los servicios públicos, programas y proyectos de inversión.
7. Elaborar, promover y adoptar un plan de mejoramiento integral de zonas subnormales, que incluya las inversiones necesarias para dotarlos de infraestructura.

**ARTÍCULO 21.- ESTRATEGIAS DE MEDIANO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Para alcanzar las políticas y objetivos trazados se requiere adoptar las siguientes estrategias territoriales de mediano plazo:

- 1) Concertar el desarrollo y participación ciudadana y comunitaria.
- 2) Adecuar la administración para una mejor presentación de los servicios.

**ARTÍCULO 22.- ESTRATEGIA DE CONCERTACIÓN DEL DESARROLLO Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y COMUNITARIA.** La estrategia de concertación del desarrollo y participación ciudadana y comunitaria, estará orientada a buscar una mayor integración de las diferentes autoridades, instancias y actores sociales, por medio del fomento del espíritu cívico, de la solidaridad ciudadana con los programas y proyectos que se emprendan en el municipio. Esta se efectuará por medio de las siguientes acciones:

1. Utilizar tecnologías intensivas en el uso de mano de obra y contratar con las Organizaciones no Gubernamentales - ONG's para tal fin, la construcción y mantenimiento de las obras de infraestructura social y de servicios públicos que se ejecuten en cumplimiento de los programas y proyectos de desarrollo municipal.
2. Promover la capacitación y la organización ciudadana en diferentes sectores económicos, a fin de elevar el nivel de vida de los habitantes, con énfasis en las zonas subnormales.
3. Promocionar la participación ciudadana a nivel de juntas de acción comunal, agremiaciones, organizaciones civiles, asociaciones, juntas administradoras de servicios públicos, entre otras, en el estudio y la formulación de soluciones a corto y mediano plazo de las diversas necesidades de la comunidad, promover su

participación en la elaboración, ejecución y evaluación de los planes, programas y proyectos de desarrollo municipal.

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

**ARTÍCULO 23.- ESTRATEGIA DE LA ADECUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.**

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

1. Modernización de la administración municipal, con el fin de implementar las reformas contempladas en las disposiciones sobre descentralización.
2. Promover la capacitación de los empleados de la administración municipal a través de un programa de desarrollo institucional.
3. Fortalecer la integración interinstitucional para la elaboración, ejecución y evaluación de estudios y proyectos de beneficio mutuo.

**ARTÍCULO 24.- 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 esquema o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde cuando por medio de estudios técnicos se demuestre que debido a cambios en las circunstancias y evolución del municipio dicha modificación se hace necesaria, especialmente en los siguientes casos:

1. Cuando sobrevengan situaciones que tengan un carácter fortuito o de fuerza mayor como son eventos catastróficos que afecten a la población urbana y/o rural;
2. Ejecución de macroproyectos por parte de los niveles regional, nacional o internacional, para los cuales el municipio se encuentre dentro de su área de influencia, afectándose de esta forma sus usos, el crecimiento poblacional o el medio ambiente en el territorio municipal.
3. Movimientos de población fuera de la tasa promedio de crecimiento prevista, ya sea hacia el municipio o de éste hacia otros municipios, donde los porcentajes de población desplazada, afecten la situación socioeconómica, los usos, las necesidades de infraestructura y equipamientos para el sector o sectores objeto del mismo.
4. En general, hechos atípicos que cambien en forma sustancial alguna o algunas de las situaciones o aspectos previstos dentro de los componentes general, urbano y/o rural del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, incluidos el documento técnico de soporte y el documento resumen que hacen parte integral del mismo.

## SUBCAPÍTULO I

### SISTEMA DE COMUNICACIÓN ENTRE LAS ÁREAS URBANA Y RURAL Y DE ÉSTAS CON LA REGIÓN

**ARTÍCULO 25.- SISTEMA DE COMUNICACIÓN.** El sistema de comunicación entre las áreas urbana y rural del municipio, corresponde al conjunto de vías construidas y a las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción, rehabilitación y/o ampliaciones viales, que tienen como objetivo específico permitir el desplazamiento de las personas y bienes, utilizando los diferentes modos de transporte.

**ARTÍCULO 26.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL.** Adóptase la siguiente definición y clasificación del Sistema Vial regional, contenido en el Mapa T-01 del Documento Técnico Soporte, constituido por una jerarquía que incluye cuatro tipos de vías definidas así:

1. Vía Regional Principal:

Son las vías que comunican con centros urbanos de importancia y que por su longitud, se constituyen en ejes de distribución a nivel nacional. Como es el caso para el municipio de Victoria de las Vías que comunican directamente al municipio con las ciudades de La Dorada, Honda y Mariquita.

2. Vías Regionales Secundarias:

Son las vías que comunican con centros urbanos de importancia a nivel regional, como la vía que comunica directamente a Victoria con los municipios de Marquetalia y Samaná, o la que comunica la Inspección de Isaza con La Dorada y Norcasia.

3. Vías Rurales Principales:

Son las vías que constituyen la estructura básica de distribución dentro del área municipal de Victoria y relacionan áreas rurales con la cabecera municipal, complementan las principales como las que comunican e integran el municipio de sur a norte o de este a oeste, complementando la red principal de comunicación:

- a) Victoria (cabecera) – Purnio – Doña Juana Baja – Cimitarra – La Fe – Isaza.
- b) Cañaveral – Doña Juana Alta – Corinto – Fierritos – La Pradera – La Guayana – Carrizales – Isaza.

1. Vías Paisajísticas:

Son aquellas que por su localización y características topográficas y de ocupación de sus zonas colindantes deben tener un tratamiento especial, se prevé en el mediano plazo con la construcción de la presa y el llenado del embalse en el proyecto miel I, que la vía Cañaverál - Doña Juana Alta – Corinto – Fierritos – La Pradera – La Guayana – Carrizales – km 35 – Isaza, se convertirá en un corredor de importancia paisajística importante, puesto que se convierte en un mirador sobre el espejo de agua y los elementos del paisaje alrededor del mismo; por encontrarse esta vía sobre la cota de los 600 metros, e ir paralela al embalse, que alcanzará la cota de los 400 metros.

#### 5. Vías Veredales:

Son las vías complementarias al Sistema Vial Municipal, conjuntamente con las vías rurales principales, su función es dar acceso a las veredas y predios rurales, para el Municipio de Victoria se tiene la red vial de tercer orden que comunica a las veredas entre sí y al mismo tiempo las comunica con otras veredas y centros poblados de municipios circunvecinos:

- a) La Pradera – Doña Juana Baja – Vega Grande – La Dorada.
- b) Cañaverál – San Lorenzo.
- c) Purnio – Santa Isabel – Marzala – El Rayo.
- d) Purnio – El Gigante.
- e) El Llano – El Gigante - Guarinocito.
- f) La Guayana – La Arabia – La Fé
- g) Isaza – La Garrucha.

## SUBCAPÍTULO II

### MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

**ARTÍCULO 27.- DEFINICIÓN.-** Las medidas que se adoptan en los subcapítulos siguientes para la protección del medio ambiente se entenderán como normas urbanísticas de carácter estructural, de tal forma que prevalecen sobre las demás disposiciones, incluidas las del presente Acuerdo y no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Esquema de Ordenamiento Territorial, de conformidad con lo previsto en el artículo 24 del presente Acuerdo.

## SUBCAPÍTULO III

### DE LA PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE

**ARTÍCULO 28.- REGULACIONES AMBIENTALES.** El control, manejo y preservación del medio ambiente en el ámbito municipal tanto urbano como rural se ceñirán en todo a lo dispuesto por la Ley 23 de 1973 y el Decreto 2811 de 1.974 -Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente-; por la Ley 99 de 1.993 y demás disposiciones vigentes expedidas por las entidades competentes.

**PARÁGRAFO.-** La oficina de planeación municipal dará aviso a las autoridades nacionales y regionales encargadas del control del medio ambiente, de las infracciones a estas normas para que se apliquen las sanciones del caso.

**ARTÍCULO 29.- APLICACIÓN DE NORMAS SUPERIORES.** Adóptase la jerarquización y las normas relativas a la protección y aprovechamiento de los recursos forestales contenidas en el Decreto 1791 de 1.996 del Ministerio del Medio Ambiente, al igual que de los cauces superficiales de agua, con sus respectivas franjas de protección, contenidas en la Resolución 810 de 1.996 del Departamento de Caldas o las normas posteriores que los complementen, modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 30.- PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE.** Siguiendo los principios Generales fundamentados en la política ambiental Colombiana y consagrados en la Ley 99 de 1993 y demás normatividad ambiental vigente, el Municipio de Victoria aplicará los siguientes:

1. Toda actividad que se desarrolle dentro del municipio, que genere impacto en los recursos naturales o en el medio ambiente debe cumplir con la normatividad ambiental vigente.

En cualquier caso la autoridad ambiental puede solicitar la presentación de un plan de manejo ambiental y plan de cumplimiento, un permiso, una autorización o una concesión, si la obra, proyecto o actividad que se adelante en el municipio demanda y/o afecta los recursos naturales o el medio ambiente o introduce modificaciones notorias al paisaje.

2. Decláranse de interés público las áreas de importancia estratégica, para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales.

El Municipio dedicarán durante quince (15) años, contados a partir del presente Acuerdo, un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos, de tal forma que antes de concluido tal período, haya adquirido dichas zonas.

Los proyectos de construcción de distritos de riego deberán dedicar un porcentaje no inferior al 3% del valor de la obra, a la adquisición de áreas estratégicas para la conservación de los recursos hídricos que los surten de agua.

3. Los recursos provenientes de las transferencias del sector eléctrico, solo podrán ser utilizados por el Municipio en obras previstas en el Plan de Desarrollo Municipal, con prioridad para proyectos de saneamiento básico y mejoramiento ambiental. Se entiende por saneamiento básico y mejoramiento ambiental la ejecución de obras de acueductos urbanos y rurales, alcantarillados, tratamientos de aguas y manejo y disposición de desechos líquidos y sólidos
4. Corresponde en materia ambiental al municipio, además de las funciones que les sean delegadas por la ley o de las que se deleguen o se transfieran a los alcaldes por el Ministerio del Medio Ambiente o por la Corporación Autónoma Regional de Caldas CORPOCALDAS, las siguientes atribuciones especiales:
  - A. Promover y ejecutar programas y políticas nacionales, regionales y sectoriales en relación con el medio ambiente y los recursos naturales renovables; elaborar los planes, programas y proyectos ambientales municipales, articulados a los planes programas y proyectos regionales, departamentales y nacionales.
  - B. Dictar con sujeción a las disposiciones legales reglamentarias superiores, las normas necesarias para el control, la preservación y la defensa del patrimonio ecológico del municipio.
  - C. Adoptar los planes, programas y proyectos de desarrollo ambiental y de los recursos naturales renovables, que hayan sido discutidos y aprobados a nivel regional, conforme a las normas de planificación ambiental de que trata la ley.
  - D. Participar en la elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo ambiental y de los recursos naturales renovables a nivel departamental.
  - E. Colaborar con la Corporación Autónoma Regional de Caldas CORPOCALDAS, en la elaboración de los planes regionales y en la ejecución de programas, proyectos y tareas necesarias para la conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables.
  - F. Ejercer, a través del alcalde como primera autoridad de policía con el apoyo de la Policía Nacional y en coordinación con las demás entidades del Sistema Nacional Ambiental (SINA), con sujeción a la distribución legal de competencias, funciones de control y vigilancia del medio ambiente y los recursos naturales renovables con el fin de velar por el cumplimiento de los deberes del Estado y de los particulares en materia ambiental y de proteger el derecho constitucional a un ambiente sano.
  - G. Coordinar y dirigir, con la asesoría de la Corporación Autónoma Regional de Caldas CORPOCALDAS, las actividades permanentes de control y vigilancia ambientales que se realicen en el territorio del municipio con el apoyo de la fuerza pública, en relación con la movilización, procesamiento, uso, aprovechamiento y

comercialización de los recursos naturales renovables o con actividades contaminantes y degradantes de las aguas, el aire o el suelo.

- H. Dictar dentro de los límites establecidos por la ley, los reglamentos y las disposiciones superiores, las normas de ordenamiento territorial del municipio y las regulaciones sobre usos del suelo.
  - I. Ejecutar obras o proyectos de descontaminación de corrientes o depósitos de agua afectados por vertimientos del municipio, así como programas de disposición, eliminación y reciclaje de residuos líquidos y sólidos y de control a las emisiones contaminantes del aire.
  - J. Promover, cofinanciar o ejecutar, en coordinación con los entes directores y organismos ejecutores del Sistema Nacional de Adecuación de Tierras y con la Corporación Autónoma de Caldas CORPOCALDAS, obras y proyectos de irrigación, drenaje, recuperación de tierras, defensa contra las inundaciones y regulación de cauces o corrientes de agua, para el adecuado manejo y aprovechamiento de cuencas y micro-cuencas hidrográficas.
  - K. La Umata prestará el servicio de asistencia técnica y hará transferencias de tecnología en lo relacionado con la defensa del medio ambiente y la protección de los recursos naturales renovables.
5. El Municipio velará por la correcta aplicación a la normatividad sobre el manejo de residuos tóxicos, peligrosos, industriales, biológicos y altamente contaminantes.
6. Todas las edificaciones nuevas o existentes en el municipio deben cumplir las siguientes normas:
- A. Para la realización de los proyectos que se listan en el artículo 8 del decreto 1753 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, existe la obligatoriedad de tramitar la respectiva licencia ambiental.
  - B. La emisión de humos y partículas en suspensión debe ser controlada dando cumplimiento a la Ley 99 de 1993 y al Código Departamental de Policía, y restantes normas ambientales sobre esta materia.
  - C. La emisión de materias ácidas, aceites, combustibles u otras que contaminen las aguas servidas o las fuentes de agua deben ser controladas dando cumplimiento a la Ley 99 de 1993 y al Código Departamental de Policía, y a las restantes normas nacionales sobre esta materia.

- D. La emisión de ruidos al exterior de las edificaciones y el uso de bocinas, pitos y parlantes deben controlarse de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y al Decreto 948 de 1995 o a las normas que los modifiquen o adicionen.
  - E. Toda urbanización nueva o proyecto de conjunto debe construir contenedores o muebles que sirvan para el depósito de basuras domésticas para facilitar su recolección, dando cumplimiento a las disposiciones del Decreto 605 de 1.995 o a las normas que lo modifiquen o adicionen. El diseño se ceñirá a las recomendaciones de la oficina de planeación municipal.
  - F. Las edificaciones nuevas de 4 ó más pisos de altura dispondrán de un cuarto destinado a la recolección de basuras.
7. De acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 2655 de 1998 (código de minas), sin excepción están terminantemente prohibidas las actividades mineras en el área Urbana del Municipio.
8. Se prohíbe la tenencia de animales domésticos (equinos, bovinos, porcinos, caninos, felinos, caprinos etc.), y el desarrollo de actividades pecuarias dentro del suelo urbano y los centros poblados de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2257 de Julio 16 de 1986, artículos 50 a 60 y párrafos, del Ministerio de salud. Se determina un plazo de dieciocho (18) meses, para la erradicación gradual y progresiva de las porquerizas.
9. Se prohíbe la subasta, venta, canje o comercialización de cualquier tipo de animal en las vías públicas y solo podrá hacerse en establecimientos, lugares, plazas y ferias debidamente habilitados para tal fin y cuando quiera que hayan obtenido licencia de las autoridades competentes, para los efectos. Artículo 34 Decreto 2257 de 1986.

Al tenor de la Ley 9 de 1979, artículos 307 y demás normas sobre la materia, se establece que: “el sacrificio de animales de abasto público sólo podrá realizarse en mataderos autorizados por la autoridad competente, y además de cumplir con los requisitos de esta Ley, se ajustarán a las normas que sobre sacrificio, faenado y transporte dicte el Ministerio de Salud”.

**ARTÍCULO 31.- PERMISOS.** Quien pretenda establecer servicios de turismo, recreación o deporte en ríos, quebradas u otros depósitos de agua, deberá obtener permiso otorgado por CORPOCALDAS o la entidad ambiental competente en los términos de la Ley 99 de 1.993 y sus normas reglamentarias. Las obras que se permitan construir en el área rural deberán mantener la armonía con la estructura general del paisaje.

**ARTÍCULO 32. - ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS.** Todas las personas que pretendan construir estarán obligadas a dejar una franja paralela a lado y lado del cauce máximo de ríos y quebradas hasta 30 metros de ancho; libre de edificaciones y cultivos, que será utilizado para manejar el respectivo curso de agua, o realizar actividades como pesca, reforestación, etc. Así mismo todo propietario o poseedor de terreno en el área rural que lo explote económicamente, ocupe con vivienda permanente o de recreo, debe ejecutar obligatoriamente reforestación y aislamientos de nacimientos de agua en un área de 100 metros a la redonda.

**PARÁGRAFO.-** La franja de protección de los ríos y quebradas debe ser dedicada únicamente a la arborización y solamente se permitirá actividades que propendan por la conservación, protección y recuperación de los recursos vegetales y paisajísticos existentes.

**ARTÍCULO 33.- MEDIDAS DEL COMITÉ LOCAL DE EMERGENCIAS.** Los propietarios, poseedores, tenedores y ocupantes de predios rurales, deberán adoptar las medidas determinadas por el Comité Local de Emergencias, con el fin de prevenir y controlar los incendios forestales.

**ARTÍCULO 34.- ACTIVIDADES PROHIBIDAS EN ÁREAS DE PROTECCIÓN.** Se prohíbe la tala y quema de vegetación en general y la alteración de la configuración de lugares de paisaje declarados como áreas de protección.

**ARTÍCULO 35.- CONCEPTO PREVIO DE VIABILIDAD AMBIENTAL.** Toda persona natural o jurídica que solicite certificado de uso del suelo y/o licencia de parcelación, de urbanismo y/o de construcción, diferentes a permisos de reforma menor, ante la oficina de planeación municipal deberá presentar el concepto de viabilidad ambiental expedido por CORPOCALDAS o la entidad ambiental competente en los términos de la Ley 99 de 1.993 y sus normas reglamentarias.

Este concepto no es autorización para inicio de obras, las cuales solamente se podrán iniciar con la obtención de la licencia.

**ARTÍCULO 36.-CONTROL Y VIGILANCIA.** La oficina de planeación municipal y CORPOCALDAS serán las entidades encargadas de imponer las sanciones y ejercer el control de acuerdo a sus competencias.

**ARTÍCULO 37.- MATERIALES DE DESECHO EN ZONAS PÚBLICAS.** De conformidad con el artículo 22 del Decreto 948 de 1.995 se prohíbe a los particulares, depositar o almacenar en las vías públicas o en zonas de uso público, materiales de construcción, demolición o desecho, que puedan originar emisiones de partículas al aire.

Las entidades públicas, o sus contratistas, que desarrollen trabajos, de reparación, mantenimiento o construcción en zonas de uso público del área urbana del municipio

de Victoria, deberán retirar cada veinticuatro horas los materiales de desecho que queden como residuo de la ejecución de la obra, susceptibles de generar contaminación de partículas al aire.

En el evento en que sea necesario almacenar materiales sólidos para el desarrollo de obras públicas y éstos sean susceptibles de emitir al aire polvo y partículas contaminantes, deberán estar cubiertos en su totalidad de manera adecuada o almacenarse en recintos cerrados para impedir cualquier emisión fugitiva.

**ARTÍCULO 38.- MALLAS PROTECTORAS EN CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS.**

De conformidad con el artículo 34 del Decreto 948 de 1.995, las construcciones de edificios de más de tres plantas deberán contar con mallas de protección en sus frentes y costados, hechas en material resistente que impida la emisión al aire de material particulado.

**ARTÍCULO 39.- RESTRICCIÓN AL RUIDO EN ZONAS RESIDENCIALES.**

En áreas residenciales o de tranquilidad, no se permitirá a ninguna persona la operación de parlantes, amplificadores, instrumentos musicales o cualquier dispositivo similar que perturbe la tranquilidad ciudadana, o que genere hacia la vecindad o el medio ambiente, niveles de ruido superiores a los establecidos en los estándares respectivos.

**ARTÍCULO 40.- OPERACIÓN DE EQUIPOS DE CONSTRUCCIÓN, DEMOLICIÓN Y REPARACIÓN DE VÍAS.**

De conformidad con el artículo 56 del Decreto 948 de 1.995, la operación de equipos y herramientas de construcción, de demolición o de reparación de vías, generadores de ruido ambiental en zonas residenciales, en horarios comprendidos entre las 7:00 p.m. y las 7:00 a.m. de lunes a sábado, o en cualquier horario los días domingos y feriados, estará restringida y requerirá permiso especial de la oficina de planeación municipal.

Aún si mediare permiso de la Alcaldía para la emisión de ruido en horarios restringidos, éste deberá suspenderlo cuando medie queja de al menos dos (2) personas.

**PARÁGRAFO.-**

Se exceptúa de la restricción en el horario de que trata el inciso 1º de este artículo, el uso de equipos para la ejecución de obras de emergencia, la atención de desastres o la realización de obras comunitarias y de trabajos públicos urgentes.

**ARTÍCULO 41.- LICENCIA PREVIA EN ZONAS FORESTALES PROTECTORAS.**

La construcción de vías, embalses, represas, edificaciones y la realización de actividades económicas en las zonas forestales protectoras requerirán de una licencia previa de CORPOCALDAS o de la entidad ambiental competente en los términos de la Ley 99 de 1.993 y sus normas reglamentarias.

## SUBCAPÍTULO IV

### DE LA PROTECCIÓN Y MANEJO DE LOS RECURSOS NATURALES

**ARTÍCULO 42.- CONTROL Y VIGILANCIA.** Serán competentes para conceptuar y ejercer control y manejo de los recursos naturales, usos del suelo, suministro de servicios públicos, tratamiento de aguas residuales, desechos sólidos; ruidos, vibraciones, emanaciones atmosféricas; la Oficina de Planeación Municipal, CORPOCALDAS, EMPOCALDAS, la Seccional de Salud de Caldas y la Oficina de Asuntos Mineros del Departamento o la entidad encargada de la administración y manejo en las zonas de minas y canteras, cada uno dentro de su competencia.

**ARTÍCULO 43.- EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS.** Las fuentes de explotación de minas y canteras deberán estar ubicadas como mínimo a 200 metros de asentamientos urbanos.

En su área de actividad se podrán ubicar las plantas productoras de concreto premezclado, trituradoras o de transformación del mineral, que deberán cumplir con los requisitos exigidos por CORPOCALDAS, para estos usos.

**PARAGRAFO 1.-** Se permitirá la explotación de material de arrastre en el depósito aluvial quebrada Casanguillas, Arenera El Llano y Arenera Sabanilla, ya descritas en el Documento Técnico de Soporte (pg. 115) .

**PARAGRAFO 2.-** Se prohíbe la explotación de material de arrastre en el Río Guarinó, una vez se realice el trasvase, dadas las graves consecuencias ambientales de esta actividad en el cause con un caudal disminuido, especialmente en la gravillera El Palmar, localizada aproximadamente a 10 Km. por la vía que de Victoria conduce a Honda.

**PARAGRAFO 3.-** Toda explotación minera, con excepción de la minería de subsistencia, requiere título minero otorgado por la Oficina de Asuntos Mineros y licencia ambiental otorgada por CORPOCALDAS.

**PARAGRAFO 3.-** En concordancia con el párrafo anterior, la certificación de subsistencia será expedida por autoridad competente de la administración Municipal.

**ARTICULO 44.- USO EFICIENTE DEL AGUA.** De acuerdo con la ley 373 de 1997, el Municipio y/o las Empresas administradoras de acueductos deben presentar un plan para el uso eficiente del agua, incluido el componente de educación ambiental.

## SUBCAPÍTULO V

### DE LA PROTECCIÓN A LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD AGRÍCOLA, RESERVA NATURAL Y FORESTALES PROTECTORAS

**ARTÍCULO 45.- APERTURA Y AMPLIACIÓN DE VÍAS RURALES.** 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 el concepto de CORPOCALDAS o la entidad ambiental competente en los términos de la Ley 99 de 1.993 y sus normas reglamentarias.

**ARTÍCULO 46.-ESPECIFICACIONES PARA NUEVAS VÍAS.** Las vías que se construyan en el suelo rural del Municipio de Victoria 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 pendiente. La pendiente del talud perpendicular a la vía, no podrá superar al 100% (45 grados).

## CAPÍTULO III

### DEL COMPONENTE URBANO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO

**ARTÍCULO 47. - DEFINICIÓN.** El componente urbano del esquema, está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.

**ARTÍCULO 48. - DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES.** Dentro del área urbana del municipio de Victoria se delimitan y determinan las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales, por deslizamiento y por incendio, las cuales se encuentran contenidas en los Mapas T-06 y T-07 del Documento Técnico Soporte.

**ARTÍCULO 49. - DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE PROTECCIÓN.** Dentro del área urbana del municipio de Victoria se delimitan las áreas de protección de los recursos naturales y paisajístico, las cuales se localizan y describen dentro del Mapa T-05 del Documento Técnico Soporte.

## SUBCAPÍTULO I

### NORMAS URBANÍSTICAS

**ARTÍCULO 50. - LAS NORMAS URBANÍSTICAS COMO MEDIOS DE INDUCCIÓN DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.** La realización de las políticas de ordenamiento territorial se procurará dentro del ámbito jurídico de un conjunto orgánico de normas reguladoras de las actividades privadas y públicas, cuyo desenvolvimiento implica actuación sobre los elementos materiales que constituyen el soporte físico del municipio, ya sea que se trate de la simple utilización o uso de tales elementos, ya de su conservación, manejo y mantenimiento, o bien de su transformación, como en la ejecución de obras de infraestructura en los suelos, el levantamiento de edificaciones sobre los mismos, la parcelación o loteo de inmuebles y su sometimiento al régimen de propiedad horizontal, el tratamiento y conducción de las aguas y la utilización del espacio y del medio aéreo.

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

**ARTÍCULO 51. - 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.

**ARTÍCULO 52. - ACTOS DEL ALCALDE COMPRENDIDOS DENTRO DE LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE NORMAS URBANÍSTICAS.** Con arreglo a las competencias específicas originadas en la Ley y en los Acuerdos municipales, se entienden comprendidos dentro de la denominación genérica de "normas urbanísticas", los siguientes Decretos del Alcalde de Victoria:

1. Los decretos expedidos en ejercicio de facultades extraordinarias otorgadas en el presente Acuerdo.
2. Los decretos reglamentarios.
3. Los decretos expedidos en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 32 del Código Contencioso Administrativo para reglamentar la tramitación interna de las peticiones que les corresponda resolver a los organismos municipales encargados de la aplicación de las normas urbanísticas.

4. Los decretos, que contengan normas urbanísticas específicas y restricciones administrativas, en los casos expresamente contemplados en el presente Acuerdo y en los demás acuerdos que regulen el urbanismo.

**ARTÍCULO 53. - 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 Victoria.

**ARTÍCULO 54. - INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.** Los instrumentos de control del ordenamiento territorial son las instituciones jurídicas por medio de las cuales se sanciona el incumplimiento de las normas urbanísticas, se impide la infracción de las mismas y su continuación en el tiempo y se destruyen sus efectos, conforme a los procedimientos preestablecidos para cada caso.

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

- a) Las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que las reglamentan, modifiquen o adicionen, para las infracciones allí descritas.
- b) Las órdenes de policía de suspensión y sellamiento de las obras, en los casos contemplados por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- c) Las órdenes de policía de sellamiento de inmuebles, en los casos contemplados por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- d) La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- e) La acción popular para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata el artículo 8º de la Ley 9ª de 1989 y las normas que lo modifiquen o adicionen;

- f) Las actuaciones de que trata el artículo 132 del Código Nacional de Policía, para efectos de la restitución de los bienes de uso público y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- g) En general, los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de Policía, en cuanto fueren pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- h) Las licencias o permisos de que trata el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen y los actos de revocación de las mismas, conforme a la ley.
- i) Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la Ley y en los Acuerdos municipales;
- j) La gestión oficial de interventoría y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público;
- k) El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la ley, y
- l) Las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la ley o de los Acuerdos del Concejo, cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.

## SUBCAPÍTULO II

### LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

**ARTÍCULO 55.** - De conformidad con la Ley 388 de 1997, con la Ley 400 de 1997 y con el Decreto 1052 de 1998, se establecen las siguientes disposiciones en materia de licencias de urbanismo y construcción.

**ARTÍCULO 56. - 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 57. - CLASES DE LICENCIAS.** Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

**ARTÍCULO 58. - LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES.** Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de

espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural 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.

**ARTÍCULO 59. - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES.** Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

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

**ARTÍCULO 60. - OBLIGATORIEDAD.** Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación.

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

**ARTÍCULO 61. - COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.** El estudio, trámite y expedición de licencias en el municipio de Victoria será competencia de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 62. - 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 63.- SOLICITUD DE LICENCIAS.** El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la Oficina de Planeación Municipal la realización de las siguientes actuaciones, entre otras:

- a) El suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto.
- b) La rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten.
- c) El visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal.
- d) La citación y notificación a vecinos. Y
- e) La gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

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

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

**ARTÍCULO 64.- DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA.** Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Los certificados de usos del suelo, deben ir acompañados del concepto ambiental expedido por CORPOCALDAS, Decreto 1753 de 1994 M.M.A. Cap. III. Arts. 6 a 16.

5. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
6. 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.
7. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio, en los términos de la ley 99 de 1993.
8. 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, en los términos de la ley 99 de 1993.

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

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

**ARTÍCULO 65.- REQUISITOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LAS SOLICITUDES DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.**

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

**ARTÍCULO 66.- DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO.** Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 64 del presente Acuerdo deben acompañarse;

- a) 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 (Decreto 1052 de 1998, Capítulo I., Artículo 11 y normas que los modifiquen o adicionen), y
- b) Certificación expedida por la autoridad competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

**ARTÍCULO 67.- 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 64 del presente Acuerdo, deberá acompañarse:

- a) Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud (en especial las contenidas en el capítulo A.11 del título A del Decreto 33 de 1998, Decreto 1052 de 1998 Artículo 99 numeral 5 y normas que los modifiquen o adicionen), debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos,
- b) Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos, de conformidad con el Decreto 1052 de 1998, Capítulo I., Artículo 12 y normas que los modifiquen o adicionen.

**ARTÍCULO 68.- EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE.** De conformidad con lo establecido por las leyes 388 y 400 de 1997, y teniendo en cuenta que el territorio del municipio de Victoria se encuentra en una zona de amenaza sísmica intermedia a nivel nacional, 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 69.- 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 70.- 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 sismoresistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

El alcance y la revisión de los diseños se hará en la Oficina de Planeación Municipal sujetándose a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismoresistentes vigentes.

**ARTÍCULO 71.- 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.

**ARTÍCULO 72.- TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS.** La Oficina de Planeación Municipal tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

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

**ARTÍCULO 73.- CONTENIDO DE LA LICENCIA.** La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

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

**ARTÍCULO 74.- INDICACIONES SOBRE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.** La Oficina de Planeación Municipal deberá indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

1. Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3000) metros de área.
2. Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3000) metros de área.
3. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en el Decreto 3102 de 1998.

**ARTÍCULO 75.- NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS.** Los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

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

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

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

**ARTÍCULO 76.- 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 77.- VIGENCIA Y PRÓRROGA.** Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

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

**ARTÍCULO 78.- 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 autoridad competente para la expedición de la licencia. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

1. En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

**ARTÍCULO 79.- 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 autoridad competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

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

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

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

**ARTÍCULO 80.- IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS.** En desarrollo de las normas previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

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

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

**ARTÍCULO 81.- 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 hayan autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

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

**ARTÍCULO 82.- 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

b = cargo variable por metro cuadrado

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

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

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

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

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

**ARTÍCULO 83.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE URBANISMO.** Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanismo, se aplicará la ecuación del artículo anterior y se liquidará sobre el área útil urbanizable, entendida como la resultante de descontar del área bruta o total del terreno las cesiones, las afectaciones de vías públicas, y redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y áreas que constituyen la cesión del espacio público.

**ARTÍCULO 84.- 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 82, el cálculo de los metros cuadrados se efectuará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto.

**ARTÍCULO 85.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LICENCIAS SIMULTÁNEAS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO.** La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.

**ARTÍCULO 86.- 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 82 sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente.

**ARTÍCULO 87.- 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 82 el cobro se ajustará a la siguiente tabla, la cual se aplicará de forma acumulativa.

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

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

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

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

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

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

**ARTÍCULO 88.- EXPENSAS EN LOS CASOS DE EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** Las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, generarán en favor del municipio una expensa única equivalente a cuatro (4) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación.

**ARTÍCULO 89.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUE NO EXCEDAN EL RANGO DE LOS CIEN (100) SALARIOS MÍNIMOS.** En las urbanizaciones de loteo de vivienda de interés

social que no excedan el rango de los cien (100) salarios mínimos salarios mínimos legales mensuales debidamente autorizadas, se permitirá que sus propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto urbanístico aprobado, el cual, sin costo adicional, incorporará la licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes autorizados en el proyecto urbanístico de loteo. Como consecuencia de lo anterior, las licencias a que se refiere este artículo, deberán precisar las normas generales de construcción de la urbanización autorizada, dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial, 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 cien (100) salarios mínimos legales mensuales, el acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes de la urbanización. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización. El proceso aquí previsto sólo procederá cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones se hayan terminado antes del 9 de agosto de 1996.

En el caso de solicitudes de licencias para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y reparar, construcciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los cien (100) salarios mínimos legales mensuales y que se hayan levantado en urbanizaciones legalizadas pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción, la Oficina de Planeación Municipal deberá adelantar una inspección técnica ocular al inmueble objeto de la licencia, tendiente a verificar que la construcción existente se adecua a las normas urbanísticas y requerimientos técnicos. Si el resultado de dicha inspección es positivo, podrá proceder a expedir una certificación en ese sentido y la licencia solicitada, siempre que la solicitud de la misma también se ajuste a la norma.

**ARTÍCULO 90.- 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 III

#### INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA Y SANCIONES URBANÍSTICAS

**ARTÍCULO 91.- COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.** De conformidad con las funciones asignadas por el Decreto - Ley 78 de 1987 y por el artículo 187 de la Ley 136 de 1994 y normas que los modifiquen o adicionen, la

administración municipal, por conducto de la Oficina de Planeación Municipal, realizará las siguientes actuaciones y trámites:

- a) Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen;
- b) Radicar los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) del numeral 2º del Decreto - Ley 78 de 1987, acompañados de los planes y presupuestos financieros respectivos; como requisito para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2º del Decreto - Ley 2610 de 1979. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento, con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de su adquisición;
- c) Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos, previo el lleno de los requisitos contemplados en el presente Acuerdo;
- d) Controlar el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o de vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a la vigilancia de otros organismos estatales; en los términos de los artículos 1º. Y 4º. Del Decreto ley 2610 de 1979 y sus decretos reglamentarios.
- e) Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y el Decreto-Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen;
- f) Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen;
- g) Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto - Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos previamente aprobados por la administración municipal;
- h) Informar a la entidad que ejerza la inspección, sobre la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 para los efectos a que haya lugar;
- i) Visitar las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades municipales y a las

ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan;

- j) Solicitar ante los jueces competentes, la declaratoria de nulidad de los contratos de enajenación o de promesa de venta celebrados, en los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 66 de 1968 (artículo 18 del Decreto - Ley 2610 de 1979), y
- k) Las demás actuaciones o trámites que sean inherentes a las relacionadas anteriormente o que se desprendan de ellas, así como aquellas funciones que sean delegadas o asignadas por el Alcalde.

**ARTÍCULO 92.- DE LA SUSTANCIACIÓN Y TRÁMITE DE LAS PETICIONES.** Los funcionarios responsables de la Oficina de Planeación Municipal, sustanciarán los actos administrativos a que haya lugar y darán el trámite correspondiente en cada caso a las peticiones relacionadas con las funciones, trámites y actuaciones a que se refiere este Capítulo.

**ARTÍCULO 93.- DE LOS TÉRMINOS.** Los trámites y actuaciones a cargo de los funcionarios responsables de la Oficina de Planeación Municipal serán atendidos dentro de los siguientes términos, contados a partir de la fecha de presentación de la documentación completa por parte del interesado:

- a) Registro. Los registros de las personas naturales y jurídicas dedicadas a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen; se harán dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud;
- b) Radicación de documentos. La revisión de los documentos y su correspondiente radicación para anunciar y desarrollar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, al igual que para el permiso de captación anticipada de dineros, se realizará dentro de los treinta (30) días siguientes a su solicitud y presentación. Si en este plazo la administración municipal no ha negado la radicación ni suspendido el término por observaciones al proyecto, éste se considera aprobado para los fines pertinentes, y
- c) Certificaciones. Las solicitudes de certificación sobre hechos que consten a la administración y sobre actos de la misma en relación con los trámites y actuaciones a que se refiere el presente Acuerdo y las demás no sujetas a término específico en las normas vigentes, serán atendidas dentro de los cinco (5) días siguientes a su presentación.

**ARTÍCULO 94.- DE LAS NOTIFICACIONES.** Las decisiones que pongan término a las actuaciones administrativas relacionadas con los permisos a que se refiere el Decreto - Ley 78 de 1987 y demás disposiciones relativas a la materia, se notificarán personalmente a quienes estén debidamente autorizados para tal fin.

**ARTÍCULO 95.- DEL REGISTRO DE PERMISOS Y RADICACIONES.** De conformidad con lo previsto en el artículo 3º del Decreto-Ley 78 de 1987 o normas que lo modifiquen o adicionen, las resoluciones en virtud de las cuales se conceden los permisos y radicaciones mencionados en los artículos anteriores, deberán ser registradas en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, dentro de los dos (2) meses siguientes, a partir de la fecha de ejecutoria de dichas providencias en la Oficina de Registro de Instrumentos de la Jurisdicción. Con posterioridad al registro, el interesado deberá protocolizar el permiso y demostrar ante la administración municipal que éste fue registrado en el término oportuno.

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

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

**ARTÍCULO 96.- REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS.** Para obtener el registro del que trata el literal a) del artículo 91 del presente Acuerdo, el interesado deberá presentar ante la alcaldía municipal, solicitud en formato suministrado por la administración, diligenciado conforme a las instrucciones enunciadas en el mismo, el cual contendrá una declaración jurada donde conste su nombre y apellidos completos, nacionalidad, domicilio y dirección precisa. Las personas jurídicas acompañarán, además, las pruebas correspondientes de su existencia y representación legal.

**ARTÍCULO 97.- 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.

**ARTÍCULO 98.- 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 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 93 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 91 del presente Acuerdo, la Oficina de Planeación Municipal, podrá realizar visitas a las obras con el fin de controlar su avance y sus especificaciones, observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.

**ARTÍCULO 99.- 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 ánimo de lucro, de conformidad con el procedimiento establecido por el Decreto - Ley 2150 de 1995 y normas que lo complementen, modifiquen o adicione.
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.

**ARTÍCULO 100.- ASESORÍA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL A LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.** De conformidad con el artículo 8º del Decreto 2391 de 1989, Las organizaciones populares de vivienda, antes de adquirir los predios para su programa de vivienda deberán consultar por escrito a la Oficina de Planeación Municipal, sobre las características especiales del mismo. En la consulta debe indicarse los linderos y las particularidades especiales del predio si las hubiere.

La Oficina de Planeación Municipal, deberá certificar sobre los siguientes puntos.

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

**ARTÍCULO 101.- 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 matrícula inmobiliaria actualizado y la carta, o documento de intención de venta del globo del terreno entre el propietario y la entidad solicitante.
- d) El plano de loteo provisional y localización, donde se establecerá el número de soluciones proyectadas, firmadas por un ingeniero o arquitecto titulado.
- e) Los conceptos favorables emanados de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, relativos a la factibilidad de servicios públicos.
- f) El número de participantes del plan, el cual no podrá exceder al número de unidades proyectadas, que a su vez no podrán ser más de 200.
- g) Un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos, analizando pormenorizadamente:
  1. Valor del terreno.
  2. Costo de instalación y conexión de los servicios públicos.
  3. Costo de honorarios, diseño y asesorías.
  4. Ingresos por cuotas de afiliación y de vivienda, y su forma de pago.
  5. Inversión de los recursos que se capten.

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

- h) Un cronograma que señale la manera como se ejecutará el programa de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.
- i) Acreditar la constitución de pólizas de manejo por parte del representante legal de la organización popular de vivienda, el tesorero y de todo aquel directivo o empleado que tenga la facultad de disponer de los dineros de la entidad.

**ARTÍCULO 102.- EXPEDICIÓN DEL PERMISO DE CAPTACIÓN.** Examinados los documentos anteriores, el Jefe de la Oficina de Planeación Municipal, expedirá el correspondiente permiso de captación, siempre que en dicho estudio establezca la viabilidad del programa.

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

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

**ARTÍCULO 103.- CAMBIOS EN EL PROYECTO INICIAL DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.** En el evento en que se decida por parte de los afiliados de la organización popular de vivienda reunidos en asamblea, adquirir un terreno distinto a aquel en que se proyectaba adelantar el plan de vivienda, deberá comunicarlo a la Oficina de Planeación Municipal, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, e igualmente, dentro de un plazo máximo de dos (2) meses, acreditar el cumplimiento de los requisitos contemplados en los literales c), d), e), f), g) y h) del artículo 101 de este Acuerdo, respecto del nuevo predio que se pretende adquirir y con base en ello resuelva si el plan debe continuar o revoca el correspondiente permiso de captación.

**ARTÍCULO 104.- COMUNICACIÓN DE MODIFICACIONES.** Toda modificación que se introduzca al programa de vivienda que supere más del 10% de su valor, diferente a la contemplada en el artículo anterior, deberá someterse a la aprobación de los afiliados reunidos en asamblea de acuerdo con sus estatutos, y comunicarse a la Oficina de Planeación Municipal, dentro del mes siguiente a la fecha de su aprobación.

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

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

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

**ARTÍCULO 105.- DEL PERMISO DE ESCRITURACIÓN.** El permiso de escrituración se otorgará previa solicitud del interesado, para lo cual la Oficina de Planeación Municipal, realizará la visita a las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se hubiese realizado las obras de urbanismo y de construcción en la proporción exigida por el municipio, al igual que verificará que la organización popular de vivienda se encuentre a paz y salvo con el municipio.

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

**ARTÍCULO 106.- INGRESOS DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.** Las sumas de dinero recaudadas por cada organización popular, como cuotas de vivienda, al igual que las donaciones recibidas para el desarrollo del programa, deberán destinarse exclusivamente a la adquisición del inmueble donde ha de ejecutarse el mismo, a efectuar las obras de urbanismo; a la construcción de las viviendas y a las obras directamente relacionadas con el cumplimiento del plan.

**ARTÍCULO 107.- CONTROL DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS.** Para la obtención del permiso de la constitución o ampliación de gravámenes o limitaciones al dominio, como la hipoteca, el propietario del inmueble deberá presentar solicitud en formato suministrado por la Oficina de Planeación Municipal, diligenciado de acuerdo con las instrucciones allí contenidas, anexando los documentos enunciados en el mismo y suscrito por el interesado o representante legal.

**ARTÍCULO 108.- CANCELACIÓN DEL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS A SOLICITUD DEL INTERESADO.** De conformidad con el artículo 3º del Decreto 2610 de 1979, para obtener la cancelación de los registros a que se refiere este decreto, el interesado deberá elevar solicitud ante la Alcaldía Municipal, acompañando a ella declaración jurada en la que indique el hecho de no estar ejerciendo en la actualidad la actividad de enajenación de unidades destinadas a vivienda.

**ARTÍCULO 109.- CANCELACIÓN OFICIOSA DEL REGISTRO.** la Oficina de Planeación Municipal, cancelará de oficio el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968, del Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que los adicionen, modifiquen o complementen.

**ARTÍCULO 110.- PRESENTACIÓN DE QUEJAS.** Las quejas deberán ser presentadas ante la alcaldía municipal, en la forma establecida por el Código Contencioso Administrativo, fundamentando las irregularidades perpetradas por personas naturales o jurídicas dedicadas a la construcción y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, consignando en el escrito el domicilio y dirección del presunto infractor, y se entenderán formuladas bajo la gravedad de juramento.

**ARTÍCULO 111.- TRÁMITE DE QUEJAS.** Cumplidos los requisitos señalados en el artículo anterior, se podrá ordenar la práctica de una visita por parte de un funcionario autorizado por la Oficina de Planeación Municipal, quien deberá rendir un informe por escrito en el cual expondrá su concepto sobre los puntos materia de la queja.

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

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

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

**ARTÍCULO 112.- 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 2610 de 1979, sin contar con la radicación de los documentos para realizar la enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las autoridades municipales, en relación con los respectivos planes, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar.

**ARTÍCULO 113.- 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 concurren a través de las personas autorizadas para tal fin, a una audiencia de conciliación que tendrá por objeto establecer acuerdos y

soluciones a las situaciones origen de la queja y señalar los plazos para el cumplimiento de las mismas.

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

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

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

**ARTÍCULO 114.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS.** De conformidad con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997 toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

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

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

**ARTÍCULO 115.- SANCIONES URBANÍSTICAS.** De conformidad con 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 municipal,

quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

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

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 la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

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 adecúan 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 Municipal a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

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

**ARTÍCULO 116.- ADECUACIÓN A LAS NORMAS.** De conformidad con el artículo 105 de la Ley 388 de 1997 en los casos previstos en el numeral 2º del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1º del artículo anterior.

En los casos previstos en el numeral 3º del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere

tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1º del artículo anterior.

**ARTÍCULO 117.- OBLIGACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN.** De conformidad con el artículo 106 de la Ley 388 de 1997, sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

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

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

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

**ARTÍCULO 118.- RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.** De conformidad con el artículo 107 de la Ley 388 de 1997 los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

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

**ARTÍCULO 119.- RESTITUCIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** De conformidad con el parágrafo del artículo 108 de la Ley 388 de 1997, La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata este Acuerdo y cese la conducta infractora.

**ARTÍCULO 120.- FUNCIONES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN.** Para los fines del presente Capítulo, la Oficina de Planeación Municipal, tendrá a su cargo las

funciones a las cuales se refieren el Decreto-Ley 78 de 1987 y demás disposiciones concordantes, de acuerdo con lo dispuesto en los siguientes artículos.

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

**ARTÍCULO 121.- EXPEDICIÓN DE RESOLUCIONES DE PERMISOS Y SANCIONES.** El Alcalde Municipal expedirá las resoluciones relativas a los permisos y sanciones a que se refiere el presente Acuerdo.

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

**ARTÍCULO 122.- REGISTROS Y RADICACIONES.** Los registros, las radicaciones, sus cancelaciones y los certificados a que se refiere el presente Acuerdo, se harán por el Jefe de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 123.- 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 ESQUEMA DE ORDENAMIENTO

**ARTÍCULO 124.- DEFINICION:** 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

#### ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES

**ARTICULO 125.- DEFINICIÓN:** Identificar las Amenazas naturales y los riesgos en el Municipio de Victoria para señalar y poner en ejecución medidas de mitigación y prevención.

## **ARTÍCULO 126.- DE LOS OBJETIVOS A LARGO Y MEDIANO PLAZO**

### **Parágrafo 1.- Deslizamientos**

Área Urbana: Mitigar totalmente la problemática existente.

Área Rural: Conocer en detalle áreas con mayor riesgo e identificar medidas de mitigación y prevención

### **Parágrafo 2.- Incendios:**

Adquisición de un adecuado equipo de socorro, abastecimiento de hidrantes, extintores, etc.; montar una completa red de hidrantes en el municipio.

### **Parágrafo 3.- Sísmos:**

Ajustar los diseños y construcciones según las normas colombianas de diseño y construcción sismoresistente a zonas de amenaza sísmica intermedia.

Emprender el mapa de Microzonificación sísmica

### **Parágrafo 4.- Fortalecimiento Institucional:**

Establecer el programa de atención y prevención de desastres en zona urbana y rural

Fortalecimiento del COLPAD

Dotación cuerpo de Bomberos

Gestionar recursos para Bomberos y Cruz Roja

Capacitación Bomberos

Fortalecimiento Institucional del cuerpo de Bomberos

## **Artículo 127.- DE LOS OBJETIVOS A CORTO PLAZO**

### **Parágrafo 1.- Deslizamientos:**

Exigir estudios para reacondicionamiento de las viviendas en los sectores de Los Mangos y Plazuela.

Pedir estudios previos de suelo y plan de defensa y prevención para nuevas edificaciones tanto urbanas como rurales.

Mejoramiento de la dotación de Bomberos.

### **Parágrafo 2.- Incendios:**

A nivel rural control de permisos, licencias, etc., de quemas, compra de equipo especializado y preparación de capital humano.

### **Parágrafo 3.- Inundaciones:**

Reubicación del asentamiento humano del Chochal      Controlar el cauce, reforestar las riveras en cercanías a la Hda Vega Grande y vías que conducen a ella

### **Parágrafo 4.- Sísmos**

Aplicar norma sismo resistente (NSR de 1998 y sus decretos reglamentarios).

**Artículo 128.- DE LA ACTUALIZACION DE ESTUDIOS.** Los estudios sobre amenaza y riesgo y en especial los de asentamientos humanos, deberán ser actualizados cada dos (2) años o cuando las circunstancias lo ameriten, debido a que las condiciones pueden cambiar con el tiempo, bien sea por acciones de mitigación en unas o por incremento de procesos en otras.

## SUBCAPÍTULO II

### ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

**ARTÍCULO 129.- ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.** Dentro del área rural del municipio de Victoria se delimitan las siguientes áreas de protección ambiental que tendrán protección de la administración municipal:

- a) Áreas de conservación activa que corresponden a los relictos de bosques naturales y artificiales que aún se conservan en el municipio. Se hace especial énfasis en la preservación, conservación, cultivo, sostenimiento y defensa de dichos bosques, están representados gráficamente en el Mapa T-10 del Documento Técnico de Soporte.
- b) Áreas de regeneración y mejoramiento que corresponden a los herbazales y matorrales que aún se conservan. Se hace énfasis en su recuperación por reforestación y/o regeneración espontánea, están representados en el Mapa T-10 del Documento Técnico de Soporte.

## SUBCAPÍTULO III

### ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL

**ARTÍCULO 130.- ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL.** Dentro del área rural del municipio de Victoria se delimitan las siguientes áreas de interés ambiental que tendrán protección:

Los Relictos de Bosque Montecristo y Bellavista - Cuba y relictos de bosque localizados en la margen derecha del La Miel. Así mismo, los ubicados sobre la margen del río Guarinó y el río de Doña Juana, así como los del río Purnio en su parte media.

Los cerros ubicados en la vereda El Gigante y áreas de protección de cauces (Apc), de ríos y quebradas del municipio, así como las áreas de nacimientos de agua y recarga de acuíferos, los cuales se identifican en el Mapa T-10, incluido en el

Documento Técnico de Soporte. Es un área de 100 metros a la redonda de los nacimientos y faja de 30 metros a lado y lado de los cauces, artículo 6 de la Resolución 810 de 1996 del Régimen de Administración del Recurso Forestal de CORPOCALDAS.

**ARTÍCULO 131.- ÁREAS DE INFLUENCIA.** Se define como áreas de influencia del inmueble declarado como de valor patrimonial, la zona, el predio o predios por todos los costados el inmueble.

Se considera una distancia mínima de cien (100) metros del perímetro de la (s) construcción (es) como delimitación del área del inmueble. Esta distancia es susceptible de modificación dependiendo de las condiciones geográficas del lugar que constituyan valores paisajísticos adicionales al inmueble.

**ARTÍCULO 132.-INTERVENCIONES.** Las intervenciones que se realicen en el inmueble y su área de influencia deberán estar orientadas al mantenimiento y recuperación de las características que homogenizan el entorno urbano del inmueble. Como aspectos morfológicos, arquitectónicos, ocupación predial, ambientales, paisajísticos, visuales, etc.

**ARTÍCULO 133.-CONCEPTO PREVIO FAVORABLE.** Toda afectación que se vaya a realizar al inmueble y su área de influencia en lo referente a paramentos, arborización, cuerpos de agua, colocación de vallas, avisos, elementos publicitarios o de otro tipo, deberá ser consultada y contar con el concepto previo favorable de la oficina de planeación municipal.

**ARTÍCULO 134.- PROHIBICIONES.** Los predios en los cuales se encuentran ubicados los bienes culturales respetarán en sus subdivisiones o parcelación una medida de 100 metros a la redonda, tomados a partir del paramento de la(s) construcción(es), medida ésta que es susceptible de modificación dependiendo de las condiciones geográficas del lugar que constituya valores paisajísticos adicionales al inmueble. En ésta área de influencia no se permitirá ningún tipo de construcción o uso que cause o pueda causar deterioro a los inmuebles referidos.

## SUBCAPÍTULO IV

### DEL POTENCIAL TURÍSTICO MUNICIPAL

**ARTÍCULO 135.- POTENCIAL TURISTICO.** Defínese el potencial turístico en el municipio de Victoria como un conjunto de actividades articuladas mediante el establecimiento

de unas rutas de recorrido turístico que cubrirán los inmuebles catalogados como de Valor Patrimonial, sitios de interés y vías con valor escénico.

**PARÁGRAFO.-** La Administración Municipal iniciará las acciones necesarias para la concreción de un Plan de Desarrollo Turístico, que deberá considerar lo contenido en el presente Acuerdo.

## SUBCAPÍTULO V

### NORMAS Y LICENCIAS PARA LA PARCELACIÓN DE INMUEBLES

**ARTÍCULO 136.- 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 establecidas en la parte urbana del presente esquema y adicionalmente las previsiones contenidas en los artículos siguientes.

**ARTÍCULO 137.- ESPECIFICACIONES GENERALES.** En el suelo rural se pueden desarrollar sistemas de ocupación residencial siempre y cuando cumpla con los requisitos exigidos por las autoridades ambientales competentes teniendo especial cuidado en el manejo del recurso agua, contando con su disponibilidad real avalada por la entidad encargada del manejo del mismo, y controlar la posibilidad de impactos generados por la disposición final de desechos sólidos y líquidos.

Los desarrollos posibles estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- a) Dimensiones
- b) Aislamientos
- c) Alturas

Desarrollables en : Vivienda aislada, parcelas individuales, parcelación de conjunto.

**ARTÍCULO 138.- PROHIBICIONES.** Excepto para las personas empleadas para estas labores y/o para la protección de las áreas de actividad forestal, no se permitirá la localización y/o construcción de vivienda en las siguientes áreas:

- a) Área de actividad forestal
- b) Área de minas
- c) Área de actividad de recuperación de suelos
- d) Áreas protectoras a orillas de quebrada o río

**ARTÍCULO 139.- DIMENSIONES MÍNIMAS DE PARCELAS.** Para el sistema de parcelas individuales se definen los siguientes tamaños prediales mínimos como área útil correspondiendo con los rangos de pendientes:

- |                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| a) 0% al 24%        | 9000 m <sup>2</sup>  |
| b) 25% al 49%       | 12000 m <sup>2</sup> |
| c) 50% al 100%      | 15000 m <sup>2</sup> |
| d) 100% en adelante | No ocupables.        |

CORPOCALDAS o la entidad ambiental competente en los términos de la Ley 99 de 1.993 y sus normas reglamentarias, podrá establecer tamaños mayores de acuerdo con los resultados de la evaluación ambiental.

**ARTÍCULO 140.- AISLAMIENTOS.** Para esta área de vivienda parcela, se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:

- Aislamientos laterales de 25 metros como mínimo.
- Aislamiento posterior de 25 metros como mínimo.
- Aislamiento anterior o frontal de 15 metros a partir de la berma de la vía
- Altura máxima 2 pisos.

**ARTÍCULO 141.- DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS.** Los aislamientos para los campos de infiltración y pozos sépticos serán determinadas por CORPOCALDAS, como entidad encargada de la administración y el manejo de los recursos naturales renovables en la reserva forestal y teniendo en cuenta la evaluación ambiental, en ningún caso estas serán menores a las anotadas en el artículo anterior. La disposición final de los residuos líquidos o sólidos no podrán ubicarse en terrenos con pendientes mayores del 35%.

**PARAGRAFO.-**A nivel rural toda vivienda, establecimiento pecuario, granja integral o parcelación, debe contar con un sistema adecuado de disposición de aguas y residuos sólidos aprobado por CORPOCALDAS y legalizar la concesión de aguas.

**ARTÍCULO 142.- PARCELACIÓN DE CONJUNTO.** El sistema de parcelación de conjunto es aquel compuesto de 3 a 20 unidades de vivienda en predios privados independientes y en edificaciones aisladas o no localizadas en un sólo globo de terreno con accesos independientes desde las zonas comunes, localizadas en el área rural del Municipio de Victoria.

La vivienda se construye en un sector de predio y el resto del área deberá desarrollar los usos particulares del suelo, debiendo dar solución integral a los sistemas de captación de agua y tratamiento de aguas residuales.

**PARÁGRAFO.-** Este sistema de parcelación de conjunto se podrá efectuar siempre y cuando las características del terreno y la evaluación ambiental realizada por la

entidad encargada de la administración para el manejo de los recursos naturales renovables, lo permitan.

**ARTÍCULO 143.- AREÁAS DE PARCELAS.** El globo de terreno correspondiente a un conjunto deberá conservar como mínimo la proporción de 9.000 - 12.000 o 15.000 mt<sup>2</sup> por unidad de vivienda, según el caso, al interior de las parcelaciones de conjunto las viviendas se localizarán en predios privados independientes de las zonas comunes y deberán cumplir con lo siguiente:

- a) Área mínima por predio individual para vivienda 3000 m<sup>2</sup> .
- b) Aislamientos laterales y posterior con respecto a los linderos, mínimo 4 metros.
- c) Altura máxima de la edificación 2 pisos.

**ARTÍCULO 144.- ÁREAS DE PARCELAS EN EL SUELO SUBURBANO.** Al interior de las parcelaciones de conjunto o interior localizadas en suelo suburbano, las viviendas se localizarán en predios privados independientes de Las zonas comunes y deberán cumplir con lo siguiente:

- a) Densidad máxima cuatro (4) viviendas por hectárea.
- b) Área mínima por predio individual para vivienda 2.500 m<sup>2</sup>.
- c) No menos del 70% del área a desarrollar se destinará a la conservación de la vegetación. (numeral 31.Art.31 Ley 99 de 1993.)
- d) Aislamientos frontales y posteriores con respecto a los linderos 6 m.
- e) Aislamientos laterales con respecto a los linderos 4 m.
- f) Altura máxima de la edificación 2 pisos, o 9 metros, hasta la altura máxima de caballetes.

**ARTÍCULO 145.- AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO EN PARCELACIÓN.**

La solución del proyecto ambiental en la captación del agua, manejo de aguas residuales, deberá ajustarse a los parámetros exigidos por CORPOCALDAS o la entidad ambiental competente en los términos de la Ley 99 de 1.993 y demás normas reglamentarias.

**ARTÍCULO 146.- REQUISITOS.** Los desarrollos de viviendas en parcela y parcelaciones en conjunto deberán cumplir lo siguiente:

- a) Deben garantizar condiciones adecuadas de higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
- b) Cada parcela debe tener acceso directo a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
- c) Deben cumplir con las cesiones de áreas para zonas verdes, usos comunales y vías determinadas en la norma, establecidas en este Acuerdo.

- d) Preservar los distintos recursos naturales renovables existentes en el predio.
- e) Cumplir con los requisitos exigidos por las entidades respectivas en relación a energía (CHEC)- Salubridad (Seccional de salud de Caldas) concesión de aguas - protección a los recursos naturales renovables), (CORPOCALDAS, EMPOCALDAS), construcción de vías (Secretaría de Obras Públicas).

**ARTÍCULO 147.- PROYECTOS DE GRANJAS INTEGRALES.** El desarrollo de proyectos especiales referidos a granjas integrales de desarrollo comunitario, deberán ser sometidos al visto bueno y aprobación por parte del Consejo Municipal de Desarrollo Rural (CMDR), en los términos de la Ley 101 de 1.993, una vez realizados los estudios y consultas pertinentes y los procedimientos de Ley.

## PARTE II

### DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE VICTORIA

#### TÍTULO I

#### PERÍMETROS URBANOS, DE EXPANSIÓN URBANA Y RURALES

#### CAPÍTULO I

#### GENERALIDADES

**ARTÍCULO 148.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ÁREAS.** Para los efectos de la aplicación de las reglamentaciones urbanísticas el territorio del municipio de Victoria se divide en suelos urbanos, suelo de expansión urbana, suelo rural y suelo suburbano con categorías de protección para los cuatro.

**ARTÍCULO 149.- PERÍMETROS.** Los perímetros son las líneas que delimitan los suelos antes mencionados.

Los perímetros que delimitan los suelos urbanos, diferenciando y separando éstos de las de los suelos de expansión urbana y rurales se denominan "perímetros urbanos".

**ARTÍCULO 150.- MAPAS OFICIALES DE PERÍMETROS.** Adóptase los siguientes mapas, según las escalas señaladas, referidos a las coordenadas geográficas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi como parte integrante del presente Acuerdo, planos en los cuales figuran enmarcadas dentro de sus respectivos perímetros los suelos urbanos, de expansión urbana, suelo suburbano y rurales del municipio:

- a) El mapa a escala 1:2.000 denominado "MAPA OFICIAL DE PERÍMETROS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA" . MAPA T-02.
- b) El mapa a escala 1:25.000 denominado "MAPA DE ESTRUCTURA GENERAL Y CLASIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO". Clasificación del Territorio Rural. MAPA T-01.

## **CAPÍTULO II**

### **SUELOS URBANOS**

**ARTÍCULO 151.- SUELOS URBANOS.** Son los suelos que se constituyen por áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso.

Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento territorial.

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

Como Suelo Urbano en el municipio se clasifican aquellas áreas que actualmente tienen vías y redes primarias de servicios públicos, además de algunos sectores en proceso de urbanización y que harán parte de programas de mejoramiento integral.

El perímetro urbano está delimitado de la siguiente forma:

Comenzando desde el punto N° 1 de coordenadas.(906.992 - 1°080.228) localizado en el cruce de la Transversal del Oriente de Caldas con la Q. Santa Rita, tomando en sentido nor-oriente a lo largo de esta transversal hasta el punto N° 2 de coordenadas (907.474 – 1°080.415), donde hace quiebre en sentido nor-oriente en una longitud de 32 m. hasta el punto N° 3 de coordenadas (907.502 – 1°080.399). Desde este punto continúa en una línea paralela al eje de la vía Transversal de Caldas a una distancia de 32 m., y asumiendo sus giros y curvas, hasta tomar en sentido suroccidente hasta

el punto N° 4, de coordenadas (907.385 – 1'080.149), localizado a una distancia de 27,5m. medidos perpendicularmente al eje de la carretera a Doña Juana. Desde este punto, sigue en sentido nororiente en una línea paralela a la carretera a Doña Juana a una distancia de 27,5 m. hasta el punto N° 5 de coordenadas (907.485,5 – 1'080.179) donde se cruza con la línea que hace fondo a la franja de influencia de la Transversal de Caldas por la salida a Doña Juana, y que se encuentra a una distancia de 32 m. perpendiculares al eje de esta Transversal. Desde allí sigue en el mismo sentido nor-oriente, paralelamente a la Transversal de Caldas y al tramo urbano de la Salida a Doña Juana a la distancia de 32m. del eje, hasta encontrarse con el Caño Castillo en el punto N°6. Toma el cauce del Caño Castillo aguas abajo en una longitud aproximada de 64 m. hasta el punto N° 7. Desde este punto toma en sentido suroccidente a lo largo de una línea paralela 32 m. del eje de la carretera a Doña Juana hasta el punto N° 8 de coordenadas (907.979 – 1'080.311) donde se cruza la Quebrada El Fraile. Desde allí toma el cauce de esta quebrada aguas abajo en sentido sur-oriente hasta su desembocadura en la Q. Peñitas en el punto N° 9, de coordenadas (908.276 – 1'079.909). Allí toma en sentido sur la proyección de la calle 18 hasta encontrarse de nuevo con el eje de la Transversal del Oriente de Caldas en el punto N° 10, de coordenadas (908.262 – 1'0790.660,5). Desde este punto toma a lo largo del eje de la Transversal hasta donde se cruza con la línea de fondo del área de influencia de la proyección oriental de la carrera 6 en el punto N° 11. Allí toma en sentido sur-occidente a lo largo de una línea paralela a 30 m. del eje de la carrera 6, hasta el punto N° 12, de coordenadas (908.268,5 – 1'079.570) donde se encuentra con la línea de fondo del área de influencia de la Transversal de Caldas la cual se encuentra a una distancia de 32 m. del eje de la Transversal. Desde este punto, continúa a lo largo de esta línea de fondo de la Transversal, rodeando el predio del Ranchón, hasta encontrarse con la proyección de la calle 17, en el punto N° 13, de coordenadas (908.115 – 1'079.471), donde toma la línea de fondo del área de influencia del Corredor Alterno, la cual se encuentra a una distancia de 32 m. paralelos al eje del Corredor y la sigue en sentido oriente asumiendo sus curvas, hasta el punto N° 14, de paralelas (907.635 – 1'079.455). Allí hace un quiebre en sentido sur hasta el punto N° 15, de cordenadas (907.635 – 1'079.422,5), donde se encuentra la antigua carretera regional, la cual toma en sentido sur hasta encontrar los límites del predio conocido como “La Curva”, el cual envuelve hasta encontrar el punto N°16 de coordenadas (907.716,5 – 1'079.269), donde hace un quiebre en sentido sur hasta el punto N° 17, de coordenadas (907.707,5 – 1'079.240), donde toma una línea paralela a 24 m. de la antigua vía y la sigue asumiendo el trazado de esta, en sentido norte hasta el punto N° 18, de coordenadas (907.670 – 1'079.346), donde se encuentra con el límite del cementerio, el cual se asume como límite del perímetro urbano, y lo rodea hasta encontrarse con el punto N° 19, de coordenadas (907.540 – 1'079.441). Desde allí, toma una línea paralela a 25 m. de la vía de acceso al cementerio, la cual toma en sentido nor occidente hasta el punto N° 20, de coordenadas (907.500 – 1'079.511), donde hace un quiebre en sentido occidente, hasta el punto N° 21, de coordenadas (907.477 – 1'079.511), punto donde se encuentra con el límite del predio del estadio, el cual sume como límite del perímetro urbano municipal, rodeándolo en el sentido de las manecillas del reloj, hasta

encontrar el punto N° 22, de coordenadas (907.401 – 1'079.508). Allí hace un quiebre en sentido occidente hasta el punto N° 23, de coordenadas (907.346 – 1'079.508), donde se encuentra con el límite del predio del Colegio Integrado San Pablo, el cual asume como límite del perímetro urbano, rodeándolo en el sentido de las manecillas del reloj hasta encontrar el límite del predio de la Escuela Jose María Córdoba, el cual asume también como límite del suelo urbano, y lo rodea en el sentido de las manecillas del reloj, hasta el punto N° 24, de coordenadas (907.300,5 – 1'079.630). Desde allí toma una línea paralela a una distancia de 27,5 m. del eje de la calle 8, en sentido nor-oriente hasta el punto N° 25, de coordenadas (907.318,5 – 1'079.678), y que donde se encuentra con una línea paralela en una distancia de 28 m. del eje de la carrera 4. Desde este punto, toma esta línea paralela a la carrera 4, en sentido nor-occidente, hasta el punto N° 26, de coordenadas (907.193 – 1'079.732), donde se encuentra con una línea paralela en una distancia de 25 m. al eje de la calle 6, desde allí toma esta línea en sentido nor-oriente hasta el punto N° 27, de coordenadas (907.208,5 – 1'079.793), el cual es el extremo de una línea paralela a una distancia de 29,5 m. del eje de la carrera 5, y toma a lo largo de esta línea, en sentido oriente y asumiendo el trazado de la carrera 5 hasta el punto N° 28, de coordenadas (906.975 – 1'079.920). Desde allí toma en sentido norte hasta el punto N° 29, de coordenadas (907.975 – 1'079.959), y que es una proyección de la carrera 6. En este punto, hace el quiebre en sentido occidente, a lo largo de la carrera 6, en sentido occidente y asumiendo el trazado de esta carrera, hasta el punto N° 18, de coordenadas (907.071 – 1'079.961), el cual hace parte de la proyección del eje de la calle 3, y que se toma como límite del perímetro urbano, en tomando en sentido nor-oriente hasta el punto N° 31, de coordenadas (907.099 – 1'080.030), el cual hace parte de una proyección del eje de la carrera 7. Desde allí, se toma esta proyección de la carrera 7 hasta la calle 4 en el punto N° 32, de coordenadas (907.183 – 1'079.997), donde el límite del perímetro urbano rodea el Plan de Vivienda el mirador por la calle 4 y la carrera 7ª, hasta encontrar el punto N° 33, de coordenadas (907.244 – 1'080.011), donde nos encontramos con el sendero peatonal Renán Barco – La Plazuela. Desde este punto, se toma este sendero peatonal como límite del perímetro urbano, hasta encontrarnos con el puente que cruzará la Quebrada Peñitas, en el punto N° 34. Desde este punto, se toma el cauce de la Quebrada Peñitas, aguas arriba, hasta encontrar nuevamente el punto N° 1 de coordenadas (906.992 - 1'080.228), donde se cierra el perímetro urbano del Municipio de Victoria. MAPA T-02 del documento técnico de soporte.

**ARTÍCULO 152.- DESARROLLO EN USOS URBANOS.** La definición del desarrollo en usos urbanos de un determinado sector o inmueble, o grupo de inmuebles, supone la posibilidad jurídica de tales usos según la división del territorio municipal adoptada en el presente Acuerdo y la sujeción a:

- Definición de los usos urbanos.

- 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.

**ARTÍCULO 153.- PRERREQUISITOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS URBANOS.** Los usos permitidos en las áreas de actividad y zonas dentro del área urbana del municipio de Victoria 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.

**ARTÍCULO 154.- USOS URBANOS.** Para los efectos del presente Acuerdo, se consideran usos urbanos los usos no agropecuarios, ni de explotación minera del suelo (Decreto 501 de 1989 Código de minas), o sea aquellos que demandan de un proceso de urbanización previo, así como de infraestructuras 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 generen una relación de interdependencia económica y funcional, que es a la vez causa y efecto de la conurbación.

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

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

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

#### **ARTÍCULO 155.- DEFINICIONES DE ASENTAMIENTO URBANO Y DE BARRIO.**

Denomínase asentamiento urbano a la unidad o célula básica desarrollada, del área urbana, que tiene una identidad propia y esta conformada por un conjunto de viviendas.

Denomínase barrio al asentamiento que hace parte de un sector urbano, que esta legalizado mediante Acuerdo del Concejo Municipal y donde generalmente existe una junta de acción comunal. Se representan gráficamente los barrios para el área urbana del municipio de Victoria en el Esquema 04 del documento técnico de soporte.

**ARTÍCULO 156.- ORIGEN DE NUEVOS BARRIOS:** La creación de barrios en el municipio se puede dar por las siguientes razones:

- a) Urbanizaciones planificadas, con registro en el municipio, radicación de documentos para enajenar y licencias de urbanización y construcción expedidas por la oficina de planeación municipal.
- b) Asentamientos urbanos existentes.
- c) Fusión de dos o más barrios o asentamientos existentes.
- d) Segregación de una o varias manzanas de un barrio o asentamiento existente.

**ARTÍCULO 157.- REQUISITOS Y CONDICIONES PARA LA CREACIÓN DE BARRIOS.** Para la creación de un nuevo barrio, son requisitos y condiciones indispensables, las siguientes:

- a) Estar conformado por lo menos por una manzana y contar con mínimo sesenta (60) unidades de vivienda, con excepción de conjuntos residenciales;
- b) Los asentamientos no podrán encontrarse en su totalidad en la parte interior (tener como límite o formar una isla) del cual se segregan;
- c) Partes o predios pertenecientes a más de un barrio; salvo casos especiales que serán estudiados y analizados por la oficina de planeación municipal.

**PARÁGRAFO.-**En los planes de vivienda o urbanizaciones que se construyan e identifiquen por etapas, cada una de éstas podrá constituirse como barrio, pero en ningún momento partes de varios sectores, no contiguos, podrán conformar un barrio.

**ARTÍCULO 158.- CREACIÓN DEL NUEVO BARRIO.** Se entenderá que un nuevo barrio ha sido constituido formalmente, cuando cumpla con las normas estipuladas en el presente Acuerdo y haya sido aprobado por el Concejo Municipal mediante Acuerdo.

### CAPÍTULO III

#### SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA

**ARTÍCULO 159.- SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.** Constituido por la porción del territorio municipal destinado a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del esquema de ordenamiento, según lo determinen los planes parciales y los programas de ejecución que se adopten para el efecto.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la población urbana y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

**ARTÍCULO 160.- PROCESOS DE URBANIZACIÓN EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA.** De conformidad con el artículo 32 de la Ley 388 de 1997, dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

**ARTÍCULO 161.- PERÍMETRO DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.** El perímetro del suelo de expansión está delimitado de la siguiente forma:

Comenzando desde el punto N° 1 de coordenadas (907.979 – 1'080.311), y que se encuentra en el cruce entre la quebrada El Fraile y la línea de fondo de la franja de influencia de la Transversal del Oriente de Caldas la cual es una línea paralela a 32 m. del eje de la carretera a Doña Juana, y que toma como límite en sentido nor-orientado hasta el punto N° 2 donde se cruza el caño Castillo. Desde allí toma el cauce del caño Castillo, aguas abajo hasta el punto N° 3 donde se encuentra un lindero demarcado con una hilera de árboles. Desde allí toma en sentido suroccidente a lo largo del lindero demarcado por la hilera de árboles que corre entre el Caño Castillo y la desembocadura de la Q. El Fraile en la Q. Peñitas, donde se encuentra con el punto N° 4, de coordenadas (908.276 – 1'079.909). Desde este punto, el límite toma el cauce de la Quebrada El Fraile aguas arriba hasta encontrar nuevamente el punto N° 1, de coordenadas (907.979 – 1'080.311), donde se cierra el perímetro del suelo de expansión urbana del Municipio de Victoria.

## **CAPÍTULO IV SUELOS RURALES**

**ARTÍCULO 162.- SUELO RURAL.** Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Es aquél cuyo desarrollo debe definirse en usos agrícolas y en usos complementarios y compatibles con los agrícolas, con arreglo al plan de usos del suelo que se adopte para los diferentes sectores de las áreas rurales.

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

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

**ARTÍCULO 163.- SUELOS DESTINADOS A USOS AGRÍCOLAS.** Salvo que exista disposición especial en contrario, o acto administrativo de carácter particular y concreto que conlleven la utilización de los suelos en usos urbanos, u otros usos no agrícolas del suelo, se entiende que están destinados a los usos agrícolas todos los terrenos situados en las áreas rurales de municipio de Victoria, con excepción de las áreas y usos definidos en el presente Acuerdo para los Centros Poblados, Parte III, Capítulo I, Subcapítulo XII.

**ARTÍCULO 164.- DEFINICIONES DE ASENTAMIENTO RURAL Y DE VEREDA.** Denomínase asentamiento rural a la unidad o célula básica desarrollada del área rural que tiene una identidad propia y esta conformada por un conjunto de viviendas.

Denomínase vereda al asentamiento rural donde el uso del suelo predominante es agrícola y en torno a él se da por lo menos un asentamiento concentrado poblacional.

**ARTÍCULO 165.- ORIGEN DE NUEVAS VEREDAS:** La creación de veredas en el municipio se puede dar por las siguientes razones:

- a) Fusión de dos o más veredas existentes.
- b) Segregación de un sector o parte del área de una vereda.

**ARTÍCULO 166.- REQUISITOS Y CONDICIONES PARA LA CREACIÓN DE VEREDAS.** Para la creación de una nueva vereda, son requisitos y condiciones indispensables, las siguientes:

- a) Contar con mínimo treinta (30) familias;
- b) La vereda que se pretenda crear debe limitar con mínimo dos veredas de las existentes;

- c) El área de la vereda que se pretenda crear no podrá encontrarse dentro de la zonas suburbanas determinadas en el presente esquema de ordenamiento territorial.
- d) El área de la vereda que se pretenda crear no puede pertenecer a más de una vereda de las existentes; salvo casos especiales que serán estudiados y analizados por la oficina de planeación municipal.

**ARTÍCULO 167.- CREACIÓN DE LA NUEVA VEREDA.** Se entenderá que una nueva vereda ha sido constituida formalmente, cuando cumpla con las normas estipuladas en el presente Acuerdo y haya sido aprobado por el Concejo Municipal mediante Acuerdo.

## CAPÍTULO V

### SUELOS SUBURBANOS

**ARTÍCULO 168.- SUELOS SUBURBANOS.** Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

El suelo suburbano del Municipio de Victoria esta delimitado de la siguiente forma:

El punto N° 1, de coordenadas (908.125 – 1'079.477) está localizado sobre la proyección de la calle 17, en el punto donde se cruza la línea de fondo de la Transversal del Oriente de Caldas con un drenaje de la Quebrada Santa Rita. Desde allí sigue a lo largo de esta línea paralela a la Transversal hasta el punto N° 2, de coordenadas (908.268,5 – 1'079.570), hasta el punto N° 3, donde se encuentra con la Transversal del Oriente de Caldas. Desde allí toma como límite del suelo suburbano esta Transversal, con tendencia al oriente, asumiendo sus curvas hasta el punto de cruce con una Quebrada que es afluente de la Quebrada Peñitas, y que se constituye en el punto N° 4. Desde allí toma el cauce de esta Quebrada, aguas arriba con tendencia al occidente hasta su nacimiento, el cual se constituye en el punto N° 5. Desde allí, radiando siempre a una distancia de 200 m. a partir las líneas

conformadas los puntos 1 y 2 y los puntos 2 y 3, se sigue una línea paralela a estas líneas hasta encontrar la Quebrada que viene desde la proyección de la calle 17 en el punto N° 6 de coordenadas (908.111 – 1'079.252). Desde allí toma la quebrada aguas arriba con tendencia al norte hasta encontrar nuevamente el punto N° 1, de coordenadas (908.125 – 1'079.477), donde se cierra este perímetro del suelo Suburbano del Municipio de Victoria.

De acuerdo al artículo 34 de la Ley 388 de 1997, se deberá formular un plan parcial que desarrolle y complemente las disposiciones del esquema de ordenamiento, tendiente a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requeridas para este tipo de suelo

Estos planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades 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 y deben tener en cuenta como mínimo los siguientes aspectos:

- Los servicios que se prestarán y con las características del cubrimiento.
- La coherencia con las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo del Esquema de Ordenamiento Territorial
- La atención integral de problemas particulares del suelo.
- La viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

Se entenderá que un nuevo suelo suburbano se constituirá formalmente, cuando cumpla con las normas estipuladas en el presente Acuerdo y haya sido aprobado por el Concejo Municipal mediante Acuerdo.

## **CAPÍTULO VI**

## SUELOS DE PROTECCIÓN

**ARTÍCULO 169.- SUELO DE PROTECCIÓN.-** Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Dentro del municipio de Victoria, forman parte de este suelo los siguientes:

### 1. En el Suelo Urbano:

#### A. Áreas de Interés ambiental.

- Rondas protectoras de las Quebradas Peñitas, Santa Rita y El Fraile.
- Bosques del Costado Norte, Sur y El fraile.

#### B. Áreas de Amenaza y Riesgo.

- Área aledaña a la calle 11 entre las carreras 3 y 5, en el sitio conocido como “Alto del Chisme”.
- Área localizada a lo largo de la calle 6 entre carreras 5 y 7, y al interior de la manzana localizada entre las calles 5 y 6 y las carreras 6 y 7.
- Área oriental de la microcuenca de la quebrada Peñitas, con alta pendiente, entre el tramo oriental de la vía a Samaná y Marquetalia y la salida por la calle 7, que afecta las viviendas localizadas frente a la bomba de combustible, parte del barrio La Plazuela y del Plan de Vivienda del Mirador.
- Área aledaña al sector de La Curva.
- Área oriental de la microcuenca de la quebrada Peñitas, con alta pendiente, entre el tramo norte de la vía a Samaná y Marquetalia y la calle 7, que afecta los Barrios Pipintá, Peñitas, la salida a Doña Juana y parte de Hoyo Frío. Así mismo tiene una parte que afecta el perímetro del barrio Renán Barco, el sector de Tesorito y Los Mangos.
- Área occidental de la microcuenca de la quebrada Peñitas, con pendiente moderada pero de alta inestabilidad, y que afecta al barrio Echeverry.

C. Áreas para provisión de servicios.

- Área para escombreras.
- Área para el Coliseo

**2. En el Suelo de Expansión Urbana:**

A. Áreas de interés ambiental

- Rondas protectoras de la Quebrada El Fraile.
- Bosques del Costado Norte, de El fraile.

B. Áreas para provisión de servicios.

- Subestaciones de energía
- Derecho de Vía, para las labores de mantenimiento, revisión e inspección de la red regional de gas, en coordinación con "ECOGAS".
- Usos del corredor y el City Gate, de gasoducto (mínimo 100 mts, máximo 300mts.), para actividades tales como la ganadería, pastos bajos, cultivos transitorios y/o permanentes de porte bajo.

**3. En el Suelo Rural:**

A. Áreas de interés ambiental

- Nacimientos y Rondas de ríos y quebradas.
- Relictos de Bosque de Montecristo, Bellavista – Cuba, Doña Juana, La Miel y Purnio.
- Microcuencas que surten acueductos.
- Los cerros de la Española.

B.- Áreas de amenaza y riesgo.

- Por Deslizamientos

- Sobre las vías que conducen al municipio de Samaná al occidente y la Dorada al oriente.

- Por Inundaciones

- El asentamiento humano “El Chochal” y la Hda. Vega Grande

C. Áreas para provisión de servicios.

- Área para disposición final de basuras.
- Áreas para tratamiento de aguas residuales.

**4. En el Suelo Suburbano:**

A. Áreas de interés ambiental

- Drenajes de la Quebrada Santa Rita
- Quebrada que es afluente de la Quebrada Peñitas

B.- Áreas de amenaza y riesgo.

- Por Deslizamientos
- En la parte Norte del suelo área aferente a la Quebrada afluente de la Quebrada Peñitas.

**PARTE III**

**ZONIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS**

**TÍTULO I**

**USOS Y ZONIFICACIÓN**

**CAPÍTULO I**

**GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 170.- ZONIFICACIÓN.** Es la división de las áreas urbanas del municipio de Victoria con el fin de regular en forma ordenada los usos del terreno y su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destinan a los diversos usos.

**ARTÍCULO 171.- USO.** Es la utilización que se le da a un área, así como a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas.

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

**ARTÍCULO 172.- USO PERMITIDO.** Uso permitido es el tipo de utilización asignado a un sector del municipio, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles, o a parte de éstos, por las normas urbanísticas.

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

**ARTÍCULO 173.- INTENSIDAD DEL USO.** Es el mayor o menor grado de utilización de un área, zona, inmueble, edificación o conjunto de inmuebles o edificaciones, para un uso permitido.

**ARTÍCULO 174.- 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 deben incluir, además, como normas condicionantes de la viabilidad de las estructuras para el funcionamiento de los usos permitidos, las normas urbanísticas, arquitectónicas, de construcción, ambientales y de higiene que deben cumplir los inmuebles, edificios o desarrollos destinados a dichos usos, teniendo en cuenta para ello la intensidad del uso y las características del entorno y

de las zonas de influencia, cuando se trate de usos que produzcan impacto o requieran de particulares especificaciones técnicas para las vías, o la infraestructura de servicios públicos.

**ARTÍCULO 175.- VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS.** Es la idoneidad de una urbanización, edificio, inmueble, terreno, o de las estructuras en general, para el funcionamiento de un uso permitido, por estar cumpliendo con las reglamentaciones urbanísticas del sector zonificado.

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

**ARTÍCULO 176.- IMPACTO DE LOS USOS EN LA ESTRUCTURA URBANA.** Impacto es el efecto producido en un sector, zona o área determinada por la actividad inherente a un uso específico.

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

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

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

1. IMPACTO AMBIENTAL. Cuando se presentan contaminación y deterioro del medio ambiente, como:
  - a) Contaminación acústica: Se denomina contaminación acústica el exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.
  - b) Contaminación atmosférica y del espacio aéreo: Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto por el cual se introducen en dicho medio, polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, o daño o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano o deterioren los objetos materiales.
  - c) Contaminación térmica: Se denomina contaminación térmica el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente

alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos. También se considera como de impacto negativo cualquier actividad que ponga en peligro un sector de la ciudad por alta inflamabilidad como las estaciones de servicio.

- d) 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.
- e) Contaminación-degradación del suelo: Se considera contaminación-degradación del suelo el acto por el cual se introducen en este medio efluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio; u otros factores que causen acumulaciones de aspecto desagradable a la vista, o mal olientes, o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación, en deterioro de la calidad del suelo y del sustento físico.
- f) Contaminación visual: Es la ubicación de barreras, vallas, avisos, cerramientos, construcciones, luces artificiales y en general obstáculos visuales en detrimento del entorno y del paisaje.

1. IMPACTO URBANO. Cuando se alteran las condiciones de las estructuras urbanas en perjuicio de las mismas, como:

- a) Ocupación sobre calzada.
- b) Ocupación sobre andén y/o zona verde.
- c) Congestión vehicular y/o peatonal.
- d) Actividad de cargue y descargue.
- e) Deterioro vial y/o ambiental.

2. IMPACTO SOCIAL. Cuando se presentan incomodidades y factores deteriorantes de la calidad de la vida de una determinada comunidad, en virtud de una actividad urbana.

**ARTÍCULO 177.- 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, los cuales 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.

## CAPÍTULO II

### ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO

**ARTÍCULO 178.- REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO.** El reglamento de usos del suelo es el conjunto de normas urbanas específicas que permiten definir los usos autorizados, así como las condiciones bajo las cuales se puede edificar, de acuerdo con los objetivos y estrategias fijadas por las políticas de desarrollo en cada una de las zonas de que trata el presente acuerdo.

El reglamento consta de un subcapítulo por zona, a excepción de las Áreas de Interés Ambiental, a las cuales se les dedica un capítulo especial. En cada subcapítulo aparecen 8 artículos que constituyen el reglamento de zona. Todas las normas necesarias a un control efectivo de la edificación se distribuyen en éstos artículos:

1. Usos del suelo autorizados
2. Densidad habitacional
3. Índices de edificabilidad:
  - a) De ocupación
  - b) Alturas
  - c) Estacionamientos
4. Características de los predios:
  - a) Área mínima
  - b) Frente mínimo
5. Aislamientos:
  - a) Retiros
  - b) Aislamientos posteriores
  - c) Aislamientos laterales
6. Voladizos
7. Implantación de las construcciones entre sí en un mismo lote (urbanización, conjuntos, etc.)
8. Aspecto exterior de las edificaciones

**ARTÍCULO 179.- CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES SEGÚN EL USO.** La clasificación de las edificaciones en relación con el tipo de uso es la siguiente:

1. Uso Residencial.

Son todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación.

2. Uso Comercial.

Son aquellos establecimientos del sector privado destinados al intercambio de bienes y servicios, tal como la comercialización, distribución, acopio o almacenamiento de bienes y a la prestación de servicios.

3. Uso de Servicio.

Corresponde a aquellos establecimientos que realizan actividades relacionadas sobre todo con la venta de servicios al cliente y no de productos propiamente dicho.

4. Uso de Equipamientos Colectivos.

A este grupo pertenecen todos aquellos establecimientos dedicados a prestar un servicio social - comunitario, se clasifican en diferentes tipos dependiendo del servicio que prestan, de diferente jerarquía dependiendo de la cobertura de cada servicio, y de diferente orden si es público o privado.

5. Uso Industrial.

Los usos industriales, como usos urbanos, son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materia prima en bienes de consumo y que utilizan como soporte de la actividad industrial áreas urbanas desarrolladas y edificaciones con características, servicios y especificaciones apropiadas para su objeto.

**PARAGRAFO:** Toda edificación que se construya debe contar con implementos de bajo consumo de agua, de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 3102 de 1998 del Ministerio de Desarrollo Económico.

**ARTÍCULO 180.- CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL.** Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes del municipio, Decreto 3102/98.

R.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR

Corresponde a aquella vivienda localizada en lote independiente, con acceso totalmente independiente desde una vía pública o privada; puede ser:

R.1.1. Vivienda Independiente en Orden Continuo

Corresponde a una sola edificación de uso residencial, localizada en lote independiente, con acceso desde una vía pública. Incluyen las urbanizaciones o planes de vivienda abiertos, donde el terreno sobrante de las construcciones de vivienda corresponde a espacio público.

R.1.2. Vivienda Agrupada en Orden Continuo

Se refiere a aquellas edificaciones de uso residencial agrupadas en un sólo globo de terreno, dentro del cual existen lotes independientes para cada vivienda, cada una de ellas tiene acceso independiente desde una vía pública o privada, y se administran bajo un régimen de copropiedad.

R.1.3. Vivienda Independiente en Orden Discontinuo

Son aquellas edificaciones de uso residencial implantadas en medio del lote, con aislamiento a linderos. Se incluyen las viviendas en parcelaciones.

R.1.4. Vivienda Agrupada en Orden Discontinuo

Corresponde a edificaciones de uso residencial localizadas en un sólo globo de terreno, donde las viviendas tienen aislamiento laterales y posteriores entre sí. Se incluyen los condominios de las zonas rurales y suburbanas.

R.2. VIVIENDA BIFAMILIAR

Corresponde a edificaciones de tipo residencial, constituidas por dos unidades de vivienda, que utilizan un mismo predio, pero con acceso independiente desde la vía pública.

R.2.1 Vivienda Independiente en Orden Continuo

R.2.2 Vivienda Independiente en Orden Discontinuo.

R.2.3 Vivienda Agrupada en Orden Continuo.

R.2.4 Vivienda Agrupada en Orden Discontinuo.

R.3. VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA

Corresponde a edificaciones de uso residencial, constituida por tres o más unidades de vivienda, con un acceso común.

R.3.1 Vivienda Independiente en Orden Continuo:

Corresponde a edificios multifamiliares sin aislamiento a linderos. Solamente a partir de cierto número de pisos se exige aislamientos según la norma. No hacen parte de urbanizaciones o conjuntos.

R.3.2 Vivienda Independiente en Orden Discontinuo:

Corresponde a edificios multifamiliares con aislamientos. Hacen parte de urbanizaciones o conjuntos.

R.3.3 Vivienda Agrupada en Orden Continuo.

Como unidad multifamiliar, con régimen de copropiedad, conformando urbanización o conjunto.

R.3.4 Vivienda Agrupada en Orden Discontinuo:

Como unidad multifamiliar, con régimen de copropiedad. Conforman urbanización o conjunto.

**ARTÍCULO 181.- CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO COMERCIAL.** Son todos los establecimientos del sector privado destinados a la comercialización, distribución, acopio o almacenamiento de bienes y a la prestación de servicios.

C.1. COMERCIO MINORISTA TIPO I

Corresponde a aquellos establecimientos destinados al intercambio o compra y venta de productos al detal, de uso diario o frecuente, que satisfacen la gran mayoría de necesidades de un conglomerado residencial. Las actividades de estos establecimientos son de bajo impacto sobre el espacio público y el residencial. Este grupo de establecimientos son compatibles con la vivienda y puede aparecer mezclado con ella o en predios especiales sin requerir de grandes áreas para su funcionamiento:

- Establecimientos de venta de granos y vegetales
- Establecimientos de venta de rancho y licores
- Establecimientos de venta de panadería, bizcochería y similares
- Establecimientos de venta de carnes
- Establecimientos de venta de huevos
- Establecimientos de venta de derivados de la leche

- Establecimientos de venta de salsamentaria
- Establecimientos de venta de alimentos para animales
- Establecimientos de venta de víveres y abarrotes
- Tiendas y rapitiendas
- Minimercados

## C.2. COMERCIO MINORISTA TIPO II

Corresponde a aquellos establecimientos que comercializan productos de uso ocasional, en los que se desarrolla un comercio variado de mayor cubrimiento, por lo tanto exige que se generen en predios especiales destinados únicamente a dichos usos. Requieren mayores áreas en sus locales, vitrinas de exhibición, mayor permanencia del peatón, demanda de tráfico vehicular. Es un tipo de comercio más de centro. Requieren áreas de cargue y descargue de períodos cortos y en vehículo liviano

### C.2.1. COMERCIO AL DETAL DE PRENDAS DE VESTIR Y ACCESORIOS DEL VESTIDO

- Establecimientos de venta de calzado
- Establecimientos de venta de artículos de cuero , pieles y accesorios para la industria del calzado
- Establecimientos de venta de productos textiles
- Establecimientos de venta de artículos de pasamanería y costura
- Establecimientos de prendas de vestir para hombre
- Establecimientos de prendas de vestir para dama
- Establecimientos de prendas de vestir para niño
- Establecimientos de venta de accesorios del vestido
- Venta de ropa industrial y de trabajo
- Venta de ropa sport y deportiva

### C.2.2. COMERCIO AL DETAL DE EQUIPOS DE USO PROFESIONAL Y CIENTÍFICO

- Establecimientos de instrumentos, aparatos y accesorios de medicina, cirugía, odontología, ortopedia y veterinaria
- Establecimientos de venta de aparatos de rayos X y electroterapia
- Establecimientos para delinear e instrumentos de cálculo, instrumentos para la medición y ensayo de laboratorios
- Establecimientos de instrumentos ópticos, para uso científico y médico
- Establecimientos para venta de instrumentos afines a la música (venta de instrumentos de viento, cuerda, discos)
- Establecimientos para venta de material fotográfico
- Venta de películas, cassette de películas

### C.2.3. COMERCIO AL DETAL DE DROGAS, MEDICINAS Y COSMÉTICOS

- Droguerías
- Venta de perfumes y cosméticos
- Droguerías veterinarias
- Venta de productos homeopáticos

### C.2.4. COMERCIO AL DETAL DE ARTÍCULOS DE ÓPTICAS

### C.2.5. COMERCIO DE ARTÍCULOS Y MATERIAL DE USO DENTAL

### C.2.6. COMERCIO AL DETAL DE ELEMENTOS DE PAPELERÍA

- Librería
- Papelería, revistas, accesorios para dibujo y artes gráficas
- Venta de periódicos y revistas
- Venta de accesorios y suministros para computadores

### C.2.7. COMERCIO AL DETAL DE ARTÍCULOS DE METALES PRECIOSOS Y RELOJERÍA

- Relojería
- Joyería
- Platería

### C.2.8. COMERCIO AL DETAL DE ARTÍCULOS DE MATERIAL DE USO ELÉCTRICO

- Comercio al detal de Electrodomésticos
- Comercio al detal de equipos de radiodifusión y televisión
- Comercio al detal de computadores
- Comercio al detal de pilas, cables eléctricos con aislamiento, hilos y alambres
- Comercio al detal de enchufes, interruptores, conectores de cables y resistencia
- Comercio al detal de bombillas, balastras, faroles y reflectores
- Comercio al detal de dispositivos y artículos eléctricos no recorridos por una corriente: tubos conduit, cajas de metal etc.
- Comercio al detal de aisladores eléctricos
- Comercio al detal de timbres y alarmas
- Equipos y repuestos para telecomunicaciones
- Componentes electrónicos
- Venta de repuestos y accesorios para electrodomésticos
- Venta de equipos de protección

#### C.2.9. COMERCIO AL DETAL DE MUEBLES Y ACCESORIOS

- Establecimientos dedicados a la venta de muebles para el hogar
- Establecimientos dedicados a la venta de muebles para equipos eléctricos
- Establecimientos dedicados a la venta de muebles para oficina
- Equipos de oficina
- Establecimientos dedicados a la venta de alfombras y tapetes
- Establecimientos dedicados a la venta de elementos de decoración
- Establecimientos dedicados a la venta de accesorios para el hogar
- Venta de equipos de sauna y yacussi

#### C.2.10. COMERCIO AL DETAL DE ARTÍCULOS DE VIDRIO, LOCERÍA, CRISTALERÍA Y MARQUETERÍA

- Marqueterías
- Venta de cristalería
- Venta de lojería y vajillas
- Venta de porcelanas

#### C.2.11. VENTA AL POR MENOR DE ARTÍCULOS EN FIBRA DE VIDRIO, PLÁSTICO Y CAUCHO

- En fibra de Vidrio
- En plástico
- En caucho

#### C.2.12. COMERCIO AGROPECUARIO AL POR MENOR

- Comercio al por menor de insecticidas y fungicidas
- Comercio al por menor de aves
- Comercio de nutrientes para suelo

#### C.2.13. COMERCIO AL DETAL DE JUGUETERÍA Y ARTÍCULOS PARA DEPORTE

- Jugueterías
- Artículos para deporte y camping

#### C.2.14. FLORISTERIAS Y SIMILARES

- Venta de flores naturales (incluye arreglos florales)
- Venta de flores artificiales

#### C.2.15. COMPRAVENTAS Y PRENDERÍAS

C.2.16. COMERCIO AL DETAL DE ARTÍCULOS PARA EL ASEO

C.2.17. CACHARRERÍAS Y MISCELANEAS

C.2.18. COMERCIO AL DETAL DE ARTESANÍAS Y ARTÍCULOS RELIGIOSOS

C.2.19. COMERCIO AL DETAL DE ARTÍCULOS FUNEBRES EN CUALQUIER MATERIAL

C.2.20. COMERCIO AL DETAL DE FERRETERÍA

C.3. COMERCIO MINORISTA DE TIPO MEDIANO

Corresponde a aquellos establecimientos que comercializan maquinaria, herramienta y equipo de tipo mediano para la industria agrícola, metalmécánica, de la construcción etc., que si bien es un comercio de centro debe tenerse especial cuidado en su localización porque puede requerir vehículos y períodos más largos para llevar a cabo la labor de cargue de productos, lo que puede ocasionar impacto urbano en términos de congestión vehicular y ocupación de espacio público

C.3.1. COMERCIO AL DETAL DE MAQUINARIA, HERRAMIENTA Y ACCESORIOS

- Comercio al detal de maquinaria agrícola y herramientas manuales, agrícolas y de jardinería.
- Comercio al detal de maquinaria para industria de madera y trabajo de metales.
- Comercio al detal de maquinaria para industria de construcción.
- Comercio al detal de compresores, acondicionadores de aire, extintores y rociadores contra incendios.
- Comercio al detal de máquinas para coser.
- Accesorios de seguridad no eléctricos, cajas de seguridad, bóvedas.
- Venta de herrajes
- Venta de empaques para maquinaria y equipo industrial
- Venta de equipos y maquinaria para piscinas

C.3.2. COMERCIO AL DETAL DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN

- Comercio al detal de maderas, pinturas y lacas
- Comercio de cal, ladrillos, tejas, prefabricados, artículos refractarios, baldosas e impermeabilizantes
- Comercio al detal de cemento, concreto y hormigón, piedra cascajo, arena

- Comercio al detal de accesorios de madera
- Comercio al detal de accesorios de metal
- Venta de abrasivos procesados
- Comercialización de láminas y artículos en corcho

### C.3.3. VENTA DE VIDRIOS Y ESPEJOS

#### C.3.4. COMERCIO AL DETAL DE ARTÍCULOS DE MATERIAL DE USO ELÉCTRICO

- Comercio al detal de máquinas generadoras
- Comercio al detal de convertidores, transformadores y rectificadores
- Comercio al detal de equipos de control industrial eléctrico
- Comercio al detal de motores
- Comercio al detal de dispositivos de regulación y sincronización eléctrica
- Comercio al detal de aparatos de control de tráfico
- Comercio al detal de condensadores fijos y variables
- Comercio al detal de equipos eléctricos auxiliares para motores

### C.4. COMERCIO AL POR MAYOR.

Este grupo comprende establecimientos dedicados a actividades de mercadeo al por mayor. Requieren de grandes áreas para el almacenamiento de sus productos y deben disponer de áreas de cargue y descargue al interior del establecimiento. Este tipo de comercio es de alto impacto urbano y ambiental por requerir para las labores de desplazamiento, cargue y descargue de vehículos de grandes toneladas que ocasionan impacto ambiental por ruido y contaminación y congestión vehicular.

#### C.4.1. COMERCIO AL POR MAYOR DE COMESTIBLES PROCESADOS, BEBIDAS Y TABACO

#### C.4.2. COMERCIO AL POR MAYOR DE TEXTILES

#### C.4.3. COMERCIO AL POR MAYOR DE PRENDAS DE VESTIR

#### C.4.6. COMERCIO AL POR MAYOR DE ELEMENTOS DE PAPALERÍA

#### C.4.7. COMERCIO AL POR MAYOR DE JUGUETERÍA Y ARTÍCULOS DE DEPORTE

#### C.4.8. COMERCIO AL POR MAYOR DE EMPAQUES

#### C.4.9. COMERCIO AL POR MAYOR DE PRODUCTOS QUÍMICOS

#### C.4.10. COMERCIO AL POR MAYOR DE CUERO

#### C.4.11. COMERCIO AGROPECUARIO AL POR MAYOR.

#### C.5. COMERCIO INDUSTRIAL PESADO, DE MAQUINARIA Y EQUIPO.

Se agrupan en esta tipología almacenes y distribuidores al por mayor de Maquinaria, herramienta y equipo de tipo pesado que requiere de grandes áreas para su exhibición y venta y grandes vehículos para su movilización. Requieren de grandes áreas de cargue y descargue de productos. Este tipo de establecimientos ocasiona alto impacto urbano expresado en términos de congestión vehicular, y ocupación de espacio público, impacto ambiental originado en la contaminación por reflexión solar lumínica del establecimiento.

Por ser de cobertura regional deben situarse sobre vías departamentales de segundo o tercer orden, en el área rural, con áreas de parqueo y maniobra dentro del mismo predio, y a una distancia no menor a quinientos metros de los centros poblados.

##### C.5.1. COMERCIO AL DETAL DE MAQUINARIA Y EQUIPOS INDUSTRIALES.

- Comercio al detal de maquinaria para industria del cuero, caucho, textiles y plásticos.
- Comercio al detal de maquinaria para industria química y del petróleo
- Comercio al detal de maquinaria para industria de proceso de alimentos
- Comercio al detal de equipos y accesorios para maquinaria industrial
- Comercio al detal de equipos de lavado, limpieza, maquinas de vapor
- Comercio al detal de maquinaria para tratamiento de aguas
- Comercio al detal de maquinaria de registro
- Maquinaria para ganadería, avicultura y piscicultura
- Venta de equipos a base de energía solar

##### C.5.2. COMERCIO AL POR MAYOR DE MAQUINARIA Y HERRAMIENTA

- Comercio al por mayor de maquinaria agrícola
- Comercio al por mayor de trapiches y maquinaria
- Comercio al por mayor de maquinaria para la minería
- Comercio al por mayor de maquinaria para la industria del cuero
- Comercio al por mayor de maquinaria para la industria del caucho
- Comercio al por mayor de maquinaria para la industria del papel y equipo de imprenta.
- Comercio al por mayor de maquinaria para la industria de la construcción.
- Comercio al por mayor de maquinaria para la elaboración de alimentos.
- Comercio al por mayor de motores

### C.5.2. COMERCIO AL POR MAYOR DE EQUIPOS Y ARTÍCULOS DE USO ELÉCTRICO

### C.6. COMERCIO DE RECUPERACIÓN DE MATERIALES

Integran esta tipología o este grupo los establecimientos dedicados a actividades de almacenamiento, compra y venta de desechos de algún proceso industrial, que son susceptibles de reciclaje. Su influencia puede ser local o municipal. Este tipo de establecimientos puede ocasionar impacto urbano por efectuar labores de cargue y descargue sobre el espacio público, a su vez genera impacto ambiental producido por olores. Es un tipo de comercio ligado a las actividades económicas del centro, en tal razón deben garantizarse alternativas de localización en sitios cercanos a este pero bajo adecuadas condiciones de localización para que no generen impacto urbano y ambiental.

Por tal motivo, la localización de este tipo de uso será en el área rural, sobre una vía de departamental de segundo o tercer orden y a una distancia no menor a quinientos metros del casco urbano o de los centros poblados, y con áreas de parqueo y maniobra dentro del mismo predio.

- Compra venta de desperdicios de textiles
- Compra venta de desperdicios de papel
- Compra venta de desperdicios de acero
- Compra venta de desperdicios de sustancias químicas industriales
- Comercio de plásticos, incluyendo sus desperdicios
- Comercio de frascos y botellas de vidrio

### C.7. SUPERMERCADOS Y ALMACENES POR DEPARTAMENTO

Corresponde a un tipo de comercio de mayor cubrimiento, pueden estar localizados en cercanía a la vivienda sobre ejes estructurantes, pero en predios especiales que su tamaño y área de influencia, requieren grandes áreas para su desarrollo, puede causar gran impacto urbano por la gran afluencia de vehículos que demanda, por tal razón requiere de grandes áreas de parqueo y de zonas de cargue y descargue.

Integran esta tipología grandes supermercados, dedicados al expendio al por menor de víveres y artículos en general para el hogar y uso complementario.

### C.8. CENTROS COMERCIALES Y PASAJES COMERCIALES CUBIERTOS

Pertencen a esta tipología edificaciones donde se agrupan locales dedicados a la venta de artículos diversos y a la prestación de servicios, con reglamentación interna, de manera que las actividades no se causen impacto negativo entre sí, además tienen áreas comunes para su funcionamiento. Requieren de vitrinas de exhibiciones y

demandan gran afluencia de peatones, por lo que exigen buenas áreas de circulación y accesibilidad para minusválidos.

Requieren como mínimo de parqueaderos para visitantes, a razón de 3 por cada 50 m<sup>2</sup> de uso comercial y además de zonas de cargue y descargue internas.

**ARTÍCULO 182.- USO DE SERVICIOS.** Corresponde a aquellos establecimientos que realizan actividades relacionadas sobre todo con la venta de servicios al cliente y no de productos propiamente dichos. Entre ellos están:

#### S.1. SERVICIOS PERSONALES GENERALES.

Corresponde a aquellos establecimientos que ofrecen un servicio directo al cliente, y que por su intensidad de uso o uso más frecuente conviene que se localicen en una zona residencial o cercana a ella, pero también pueden estar en una zona céntrica de la ciudad. Generan un mediano impacto sobre el espacio público y por ello deben regularse sitios de parqueo en aquellos sitios donde la localización del uso coincida con ejes de alto tráfico vehicular. Son catalogados como servicios complementarios al uso residencial

##### S.1.1. PELUQUERIAS Y SALAS DE BELLEZA

##### S.1.2. SERVICIOS PERSONALES

- Baños Turcos
- Salas de Masajes
- Gimnasios

##### S.1.3. LAVANDERIAS Y SERVICIOS DE LIMPIEZA

- Lavanderías mecánicas y manuales
- Lavado en seco
- Reparación de ropa de segunda
- Alquiler de ropa

##### S.1.4. ALQUILER DE PELÍCULAS Y CINTAS CINEMATOGRAFICAS Y DE VIDEO.

#### S.2. SERVICIOS DE TIPO MEDIO

Dentro de esta tipología se agrupan aquellos servicios complementarios a las actividades económicas que se dan en el centro tradicional ó en los nuevos polos de desarrollo del área urbana. Son de mediano impacto sobre el espacio público, no requieren labores de cargue y descargue. Involucra servicios prestados a las empresas, servicios financieros, profesionales etc.

### S.2.1. ESTUDIOS FOTOGRÁFICOS

- Realización de retratos fotográficos para el público en general
- Fotografías para agencias de publicidad y editores
- Revelado de rollos
- Reparación de copias y ampliación de fotografías

### S.2.2. ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS

- Bancos comerciales
- Corporaciones de crédito y ahorro
- Fondos ganaderos y agrícolas
- Bancos de fomento industrial y minero
- Instituciones de redescuentos y financiación
- Instituciones de crédito personal
- Agentes de crédito
- Compañías fiduciarias.
- Sociedades y consorcios de inversión
- Comisionistas
- Leasing y factoring de comercio
- Agentes y casas de cambio de moneda
- Establecimientos dedicados al pago o compensación de cheques
- Alquiler o venta de cajas de seguridad
- Asesores de inversiones
- Servicios de cotización de valores

### S.2.3. SEGUROS

- Compañías de seguros en general
- Agentes y corredores de seguros
- Cajas de pensiones organizadas independientemente

### S.2.4. AGENCIAS DE BIENES INMUEBLES

- Arrendamiento y explotación de inmuebles
- Urbanización y subdivisión de inmuebles en lotes
- Urbanización y venta de lotes en los cementerios
- Agentes, comisionistas y administradores de inmuebles dedicados
- Al alquiler, compra y venta.
- Evaluación de inmuebles
- De planes y programas de vivienda

### S.2.5. PRESTACIÓN DE SERVICIOS, EXCEPTUANDO EL ALQUILER Y DE MAQUINARIA Y EQUIPO

- Servicios jurídicos.
- Servicios de contabilidad, auditoría y teneduría de libros.
- Servicios de elaboración de datos y de tabulación.
- Servicios técnicos profesionales
- Servicios de publicidad
- Servicios prestados a empresas no especificados antes
- Agencias de información sobre crédito
- Agencias de ajuste y cobranza de crédito
- Servicios de reproducción, impresión de heliográficas, fotocopias, y servicio de plastificado
- Envíos postales
- Elaboración de textos
- Agencias de empleo
- Agencias de información y de noticias
- Servicios de administración comercial y de consulta
- Diseñadores
- Agencias de detectives y protección
- Asesorías generales en ventas
- Servicios de decoración
- Servicios de traducción
- Agencias de comercio exterior
- Empresas de seguridad y celaduría
- Organización de fiestas, congresos y servicios de guías turísticas
- Servicio de alquiler de luces y sonido para minitecas
- Agencias de modelaje

#### S.2.6. SERVICIOS MÉDICOS, ODONTOLÓGICOS Y OTROS SERVICIOS DE SANIDAD

- Centros médicos
- Centros de optometría y de oftalmología
- Consultorios odontológicos
- Consultorios radiológicos
- Centros de higiene y dispensatorios
- Laboratorios clínicos
- Servicios de ambulancias y urgencias
- Bancos de sangre
- Centros de homeopatía
- Centros de alquiler de implementos para recuperación de enfermos (camas, sillas de rueda, muletas etc.)
- Centros de mecánica y prótesis dental
- Centros de atención psicológica y consejería social
- Asesorías, consultorías proyectos de salud
- Entidades privadas del sector salud de que trata la Ley 100 de 1.993

### S.3. SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO PÚBLICO

Se clasifican en esta tipología todos los establecimientos dedicados a prestar servicios y generar actividades de diversión y esparcimiento público. Se agrupan 3 tipos de establecimientos: Unos que por no tener venta y consumo de licor son de sano esparcimiento y pueden estar localizados en una zona residencial por no generar ningún impacto urbano y social a la comunidad. Otros establecimientos de esparcimiento público que por desarrollar un tipo de actividad con venta y consumo de licor son de alto impacto social negativo por generar molestias de ruido y alto impacto urbano por demandar. Y otros establecimientos que ofrecen un tipo de diversión y esparcimiento más de tipo campestre y requiere de grandes áreas para su funcionamiento, pueden ofrecer venta y consumo de licor pero por estar localizados en sitios apartados de la ciudad o en grandes áreas con grandes retiros para su funcionamiento no generan mucho impacto social negativo

#### S.3.1. SIN VENTA Y SIN CONSUMO DE LICOR

- Salones de onces, te y café
- Cafeterías y loncherías
- Servicios de restaurantes y establecimientos de venta de comida rápida
- Heladerías y fruterías

#### S.3.2. CON VENTA Y CONSUMO DE LICOR Y DE MEDIANO IMPACTO SOCIAL

- Salas de billar
- Casinos
- Cafés
- Club social
- Estaderos
- Juegos de mesa y electrónicos
- Casas de banquete
- Bares y cantinas
- Tabernas
- Discotecas

#### S.3.3. CON VENTA Y CONSUMO DE LICOR Y DE ALTO IMPACTO SOCIAL

- Casas de lenocinio
- Grilles y coreográficos

Las casas de lenocinio se ubicarán una distancia mínima de un kilómetro del perímetro urbano y de cualquier equipamiento comunitario del área rural

### S.3.4. SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO A CAMPO ABIERTO O EN INSTALACIONES LIVIANAS

- Nuevas piscinas
- Parques de atracciones
- Ferias
- Circos
- Pista de patinaje
- Escuelas de equitación
- Clubes deportivos
- Canchas de tejo
- Plazas de toros
- Galleras

### S.4. SERVICIOS DE HOSPEDAJE

#### S.4.1. URBANOS

- Hoteles
- Habitaciones en apartamentos y casas particulares
- Hostería
- Aparta- Hotel

#### S.4.2. CAMPESTRES

- Campamentos
- Moteles
- Eco-Hoteles

### S.5. SERVICIOS LIVIANOS DE REPARACIÓN

Pertencen a este grupo aquellos establecimientos donde se presta el servicio de reparación de equipos, aparatos y artículos de tamaño pequeño y mediano, de uso doméstico y de oficinas. No generan un alto impacto sobre el espacio urbano y el impacto ambiental puede ser sólo visual. Son usos que conviene se sitúen en el centro tradicional o ejes estructurantes.

#### S.5.1. REPARACIÓN DE APARATOS ELÉCTRICOS.

- Reparación de aparatos eléctricos de uso doméstico
- Reparación, servicio e instalación de receptores de radio y T.V.
- Reparación, servicio e instalación de equipos y antenas de radio-transmisión en las casas.
- Mantenimiento de computadores
- Reparación y servicio de máquinas de escribir y demás equipos de oficina

- Reparación de equipos de precisión (médicos, odontológicos, científicos etc.)
- Servicios de mantenimiento de aparatos telefónicos
- Reparación de bombas de agua

#### S.5.2. REPARACIÓN DE CALZADO Y OTROS ARTÍCULOS DE CUERO

- Reparación de calzado - remontadoras
- Reparación de maletas y bolsos de mano
- Reparación prendas de vestir en cuero

#### S.5.3. REPARACIÓN DE RELOJES Y JOYAS

#### S.5.4. OTROS SERVICIOS LIVIANOS DE REPARACIÓN

- Reparación y servicios de bicicleta
- Reparación y servicio de cámaras fotográficas y equipos fotográficos
- Reparación de instrumentos musicales
- Reparación de juguetes
- Reparación de paraguas
- Reparación de elementos de corte (cuchillos, tijeras)
- Reparación de cerraduras
- Servicio y mantenimiento de elementos de seguridad
- Reparación artículos en fibra de vidrio
- Rebobinado de cintas

#### S.6. TALLERES DE REPARACIÓN A VEHÍCULOS LIVIANOS

Se incluyen en esta tipología talleres de mecánica automotriz dedicados a la reparación de vehículos automotores livianos (carros y motocicletas). Generan alto impacto urbano por tender a realizar las labores de atención al vehículo en el espacio público (calzadas, andenes y antejardines), lo cual no se permitirá. Y generan alto impacto ambiental por contaminación visual, ruido etc.

- Reparación en general de automoviles y piezas o componentes de estos
- Reparación en general de motocicletas y piezas o componentes de estos
- Latonería y pintura
- Reparación eléctrica de automóviles

#### S.7. SERVICIOS DE MANTENIMIENTO AL VEHÍCULO LIVIANO

Se incluyen en esta tipología establecimientos dedicados a prestar el servicio de mantenimiento al vehículo liviano en términos de limpieza, sincronización, alineación, balanceo etc. Causan alto impacto sobre el espacio público, en razón a la ocupación que se hace de las calzadas como sitios de parqueo, espera y atención al vehículo,

lo que ocasiona congestión vehicular. Generan un impacto ambiental alto, especialmente en términos visuales por la contaminación de avisos publicitarios y la luminosidad de estos. Conviene que se localicen en ejes estructurantes primarios

- Vulcanizadoras
- Tapicería de automóviles
- Servitecas y diagnósticocentros
- Servicio de lubricación, engrase y cambio de aceite
- Lavadero de vehículos
- Comercio al detal de accesorios y repuestos para automotores (con instalación)

#### S.8. TALLERES DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO AL VEHÍCULO PESADO.

Se incluyen en esta tipología establecimientos dedicados a actividades relacionadas con la reparación de vehículos automotores con capacidad de carga mayor a 3 toneladas, generan alto impacto urbano en razón a la congestión vehicular que puede generar el acceso y salida de vehículos de gran tamaño sobre cualquier zona o eje de la ciudad. También generan alto impacto ambiental por ruido, por luminosidad de avisos publicitarios etc. La atención a estos vehículos se debe hacer dentro del predio.

Deben situarse sobre vías departamentales de segundo o tercer orden, en el área rural, con áreas de parqueo y atención dentro del mismo predio, y a una distancia no menor a quinientos metros de los centros poblados.

#### S.9. SERVICIO DE MANTENIMIENTO AL VEHÍCULO PESADO

Se incluyen en esta tipología establecimientos dedicados a prestar el servicio de mantenimiento al vehículo pesado, cuya capacidad de carga sea mayor a 3 toneladas. Causan alto impacto sobre el espacio público en razón a la ocupación que ellos hacen de la calzada, y congestión vehicular por ingreso y salida de vehículos a los establecimientos de vehículos de gran tamaño. La atención a estos vehículos de debe hacer dentro del predio.

- Centros de lubricación
- Lavadero de vehículos
- Vulcanizadoras

Deben situarse sobre vías departamentales de segundo o tercer orden, en el área rural, con áreas de parqueo y atención dentro del mismo predio, y a una distancia no menor a quinientos metros de los centros poblados.

#### S.10. SERVICIO ESPECIAL AL VEHÍCULO

- Estaciones, bombas de servicio y establecimientos dedicados a la venta al detal de combustible.
- Estacionamientos o parquederos (en lote y en altura)
- Servicio de grúas

#### S.11. TALLERES DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE MAQUINARIA PESADA.

Pertenecen a este grupo establecimientos dedicados a la labor de reparación y mantenimiento de maquinaria pesada, cuya actividad genera serias molestias de contaminación auditiva por ruido, de impacto urbano por requerir de períodos largos para llevar a cabo las labores de cargue y descargue de equipos y maquinaria.

- Reparación de motores de toda clase excepto automoviles y embarcaciones
- Reparación de mecánica industrial

Deben situarse sobre vías departamentales de segundo o tercer orden, en el área rural, con áreas de parqueo y maniobra dentro del mismo predio, y a una distancia no menor a quinientos metros de los centros poblados.

**ARTÍCULO 183.- ESTABLECIMIENTOS PARA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.** A este grupo pertenecen todos aquellos establecimientos dedicados a prestar un servicio social - comunitario, se clasifican en diferentes tipos dependiendo del servicio que prestan, de diferente jerarquía dependiendo de la cobertura de cada servicio, y de diferente orden si es público o privado. Deben tener una localización estratégica en la ciudad dependiendo de la cobertura que presta el servicio y de la tranquilidad y/o seguridad que exija el tipo de equipamiento. Deben cumplir además con condiciones de accesibilidad adecuadas de acuerdo al tipo de eje sobre el cual estén localizados.

#### E.C.1. EQUIPAMIENTOS DE TIPO EDUCATIVO

##### E.C.1.1. De cobertura barrial:

- Jardines infantiles
- Escuela.

##### E.C.1.2. De cobertura municipal:

- Colegios
- Institutos técnicos
- Academias de enseñanza no formal
- Universidades

#### E.C.2. EQUIPAMIENTOS DE SALUD

E.C.2.1. Hospitales

E.C.2.2. Clínicas

E.C.3. EQUIPAMIENTOS DE TIPO ADMINISTRATIVO

E.C.3.1. Del orden municipal

E.C.3.2. De otros niveles de la administración

E.C.4. EQUIPAMIENTOS DE TIPO CULTURAL Y RELIGIOSO

E.C.4.1. De cobertura barrial:

- Salones comunales
- Casas de oración

E.C.4.2. De cobertura municipal:

- Iglesias
- Bibliotecas
- Teatros
- Museos
- Centros culturales
- Salas de concierto y auditorios.

E.C.5. EQUIPAMIENTOS DE ASISTENCIA Y PROTECCION SOCIAL

E.C.5.1. Hogares de bienestar

E.C.5.2. Asilo de ancianos

E.C.5.3. Hogares juveniles

E.C.5.4. Cruz Roja

E.C.5.5. Organizaciones de caridad

E.C.6. EQUIPAMIENTOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.

E.C.6.1. Plantas de tratamiento de agua

E.C.6.2. Subestaciones de energía

E.C.6.3. de la red regional de gas

E.C.7. EQUIPAMIENTOS DE TIPO RECREATIVO

E.C.7.1. Balnearios o piscinas públicas

E.C.7.2. De cobertura municipal:

- Estadios
- Coliseos

E.C.8. EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD

E.C.8.1. De cobertura barrial

- Centros de Atención Inmediata (CAI)

E.C.8.2. De cobertura municipal

- Cuarteles de Policía
- Estación de Bomberos

E.C.9. EQUIPAMIENTOS DE ABASTECIMIENTO

E.C.9.1. De cobertura municipal

- Plaza de Mercado

E.C.9.2. De cobertura regional

- Centros de Acopio.

E.C.10. EQUIPAMIENTOS DE TRANSPORTE

- Terminal de transporte intermunicipal e interveredal.

E.C.11. CEMENTERIOS

**ARTÍCULO 184.- CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO FABRIL E INDUSTRIAL.**

1. Uso fabril e industrial compatible.

Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos ambientales de tipo a), b) y c) en forma leve, se consideran compatibles y complementarios de uso residencial.

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 (Talleres de ebanistería) y ambientales de tipo a), b) y c), en forma moderada, se consideran como compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización será restringida.

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, como manejo de residuos tóxicos peligrosos, industriales, biológicos y altamente contaminantes, así como riesgos de alta peligrosidad como polvorerías, envasadoras de gas, se consideran como incompatibles con cualquier otro uso y cuya localización será restringida a una zona específica.

3. 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.

## CAPÍTULO III

### ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

**ARTÍCULO 185.- ZONIFICACIÓN.** La zonificación del suelo debe responder a la vocación, dinámica de cambio y transformación del municipio, y preservar el equilibrio entre las funciones y los valores de los paisajes urbanos.

Para tal efecto se establece la clasificación de las diferentes zonas según su tratamiento, su estado de consolidación y su uso, por áreas morfológicas homogéneas:

1. Zona de actividad mixta centro tradicional
2. Zona de conservación de los grandes equipamientos

3. Zona residencial de consolidación La Plazuela
4. Zona residencial de consolidación Mamagay - La Avenida
5. Zona residencial de mejoramiento Renán Barco – Peñitas – Salida a Doña Juana.
6. Zona residencial de mejoramiento Pueblo Nuevo
7. Zona oriental de actividad múltiple
8. Zona de desarrollo especial Hoyo Frío
9. Zona de interés ambiental Hoyo Frío – Peñitas
10. Zona de interés ambiental Peñitas – El Fraile
11. Salida a Doña Juana. Tramo El Fraile – Caño Castillo.

Dentro de esta zonificación de usos del suelo se tiene especial atención a los Ejes Estructurantes, para los cuales en cada zona se hace claridad sobre los usos, índices y demás normatividad que los incluya. Estos son:

1. transversal de Caldas
2. Corredor alterno
3. Corredores tradicionales:
  - Carrera 5
  - Carrera 6
4. Corredores complementarios
5. Vehiculares:
  - Vehicular del Renán Barco
  - Variante a Pueblo Nuevo
6. Senderos peatonales ecológicos:
  - Renán Barco – La Plazuela
  - Hoyo Frío
  - Peñitas – Pueblo Nuevo

## **SUBCAPÍTULO I**

### **NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE ACTIVIDAD MIXTA CENTRO TRADICIONAL**

**ARTÍCULO 186.- USOS DEL SUELO AUTORIZADOS.** Los usos del suelo autorizados son:

#### **RESIDENCIALES:**

- R.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR.
  - R.1.1. Vivienda independiente en orden continuo.
  - R.1.2. Vivienda agrupada en orden continuo.
- R.2. VIVIENDA BIFAMILIAR

- R.2.1. Vivienda independiente en orden continuo
- R.2.3. Vivienda agrupada en orden continuo.

- R.3. VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA
- R.3.1. Vivienda independiente en orden continuo

**COMERCIALES:**

- C.1. COMERCIO MINORISTA TIPO I
- C.2 . COMERCIO MINORISTA TIPO II
- C.3. COMERCIO MINORISTA DE TIPO MEDIANO. Solamente a lo largo de la carrera 7 y de la calle 12 (Corredor alterno).
- C.8. CENTROS COMERCIALES Y PASAJES COMERCIALES CUBIERTOS

**DE SERVICIOS:**

- S.1. SERVICIOS PERSONALES GENERALES.
- S.2. SERVICIOS DE TIPO MEDIO
- S.3. SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO PÚBLICO
  - S.3.1. Sin venta y sin consumo de licor
  - S.3.2. Con venta y consumo de licor y de mediano impacto social. Los bares, cantinas, tabernas y discotecas sólo podrán funcionar en el marco del parque principal y con horarios controlados por la administración municipal.
- S.4. SERVICIOS DE HOSPEDAJE
  - S.4.1. Urbanos
- S.5. SERVICIOS LIVIANOS DE REPARACIÓN
- S.6. TALLERES DE REPARACIÓN A VEHÍCULOS LIVIANOS. Solamente a lo largo del corredor alterno y con atención al vehículo al interior del predio.
- S.7. SERVICIOS DE MANTENIMIENTO AL VEHÍCULO LIVIANO. Solamente a lo largo del corredor alterno y con atención al vehículo al interior del predio, o en bahías de parqueo frente al predio prestador del servicio. No se permitirá la invasión de andenes.

**EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:**

- E.C.1. EQUIPAMIENTOS DE TIPO EDUCATIVO

E.C.2. EQUIPAMIENTOS DE SALUD

E.C.3. EQUIPAMIENTOS DE TIPO ADMINISTRATIVO

E.C.4. EQUIPAMIENTOS DE TIPO CULTURAL Y RELIGIOSO

E.C.5. EQUIPAMIENTOS DE ASISTENCIA Y PROTECCION SOCIAL

E.C.5.2. Asilo de ancianos

E.C.5.3. Hogares juveniles

E.C.5.4. Cruz Roja

E.C.5.5. Organizaciones de caridad

E.C.7. EQUIPAMIENTOS DE TIPO RECREATIVO

E.C.7.1. Balnearios o piscinas públicas. Solamente las existentes.

E.C.8. EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD

E.C.8.1 De cobertura barrial: Centros de Atención Inmediata (CAI)

E.C.8.2. De cobertura municipal: Cuartel de Policía y Estación de Bomberos

E.C.9. EQUIPAMIENTOS DE ABASTECIMIENTO

E.C.9.1. De cobertura municipal: Plaza de mercado

E.C.10. EQUIPAMIENTOS DE TRANSPORTE. Terminal de transporte intermunicipal e interveredal. Solamente en el área de reserva para futuros equipamientos localizada en la carrera 7 entre las calles 7 y 8.

**ARTÍCULO 187.- DENSIDAD HABITACIONAL.** Las densidades máximas permitidas para vivienda serán:

Para Vivienda Unifamiliar: 60 viviendas por hectárea.

Para Vivienda Bifamiliar y Multifamiliar 90 viviendas por hectárea.

**ARTÍCULO 188.- ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD.** Para la Zona de Actividad Mixta Centro Tradicional los índices de edificabilidad son:

- Índice de ocupación:

1 (Menos patio de mínimo 9m<sup>2</sup>)

- Altura máxima de construcciones:

2 Pisos. Hasta 3 pisos solamente en el marco del parque principal y a lo largo de los corredores tradicionales y del corredor alterno.

- Estacionamientos:

1 Por cada unidad de vivienda; y  
1 por cada 150 m<sup>2</sup> de oficina o área comercial

**ARTÍCULO 189.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PREDIOS.** Las áreas y frentes mínimos para esta zona son:

- Área mínima: 150 m<sup>2</sup>  
- Frente mínimo: 9 m (Para vivienda unifamiliar 6m como mínimo)

**ARTÍCULO 190.- AISLAMIENTOS.** Se establecen los siguientes retiros y aislamientos para esta zona:

- Retiro frontal:

Sobre los ejes estructurantes según Hilos y Niveles, y sobre las otras vías conservar el paramento tradicional, asumiendo el mayor retiro cuando haya distancias diferentes sobre una misma cara de una cuadra.

- Aislamientos posteriores:

3m. para edificaciones de uno y dos pisos.  
4.5m. para edificaciones de tres pisos

- Aislamientos laterales:

No se exigirán aislamientos laterales como tales, excepto la separación de deriva entre construcciones que resulte por aplicación de la Ley 400 de 1997 (Código de Construcciones Sismorresistentes) y sus normas reglamentarias.

**ARTÍCULO 191.- VOLADIZOS.** Autorizados bajo las siguientes condiciones:

- Altura mínima libre: 2.75m.  
- Ancho único desde la línea de paramento: 1m.

**ARTÍCULO 192.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.** No habrá separación lateral y si se enfrentan dos fachadas de dos construcciones en un mismo lote, la distancia entre ellas será de 6m. mínimo.

**ARTÍCULO 193.- ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.** El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura

tradicional como el ritmo de los vanos en fachada, los aleros y los balcones, y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

## **SUBCAPÍTULO II**

### **NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE CONSERVACIÓN DE LOS GRANDES EQUIPAMIENTOS**

**ARTÍCULO 194.- USOS DEL SUELO AUTORIZADOS.** Los usos del suelo autorizados son:

#### **RESIDENCIALES:**

R.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR. Solamente las viviendas existentes, a excepción de las viviendas a reubicar localizadas en el área del estadio municipal.

#### **COMERCIALES:**

C.1. COMERCIO MINORISTA TIPO I

#### **DE SERVICIOS:**

S.1. SERVICIOS PERSONALES GENERALES

S.3. SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO PÚBLICO

S.3.1. Sin venta y consumo de licor

S.3.4. Servicios de diversión y esparcimiento a campo abierto o en instalaciones livianas a excepción de plazas de toros y galleras, y solamente en lotes diferentes a los ocupados actualmente por equipamientos colectivos.

S.10. SERVICIO ESPECIAL AL VEHÍCULO

Estacionamientos o parqueaderos: En lote, sobre superficie, y cuyo cerramiento debe tener tratamiento de fachada, con diseño arquitectónico.

#### **EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:**

E.C.1. EQUIPAMIENTOS DE TIPO EDUCATIVO

E.C.4. EQUIPAMIENTOS DE TIPO CULTURAL Y RELIGIOSO. En edificaciones construidas específicamente para tal fin.

E.C.5. EQUIPAMIENTOS DE ASISTENCIA Y PROTECCIÓN SOCIAL

E.C.5.4. Cruz Roja

E.C.7. EQUIPAMIENTOS DE TIPO RECREATIVO

E.C.7.1. Balnearios o piscinas públicas.

E.C.7.2. Estadios o Coliseos. Solamente el equipamiento actualmente existente.

E.C.8. EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD

E.C.8.1 De cobertura barrial: Centros de Atención Inmediata (CAI).

E.C.11. CEMENTERIOS. El existente.

**ARTÍCULO 195.- DENSIDAD HABITACIONAL.** Las densidades máximas permitidas para vivienda serán de 60 unidades de vivienda por hectárea

**ARTÍCULO 196.- ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD.** Para la Zona de Conservación de los Grandes Equipamientos los índices de edificabilidad son:

- Índice de ocupación: 0.6

- Altura máxima de construcciones:

2 pisos ó 9 m. hasta la máxima altura de caballete.

- Estacionamientos:

1 Por cada unidad de vivienda ó 1 por cada 100m<sup>2</sup> de otro uso.

**ARTÍCULO 197.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PREDIOS.** Las áreas y frentes mínimos para esta zona son:

- Área mínima: 200 m<sup>2</sup>

- Frente mínimo: 9m

**ARTÍCULO 198.- AISLAMIENTOS.** Se establecen los siguientes retiros y aislamientos para esta zona:

- Retiro frontal:

Sobre la carrera 3, 10 m. a partir del eje de la vía, y sobre las otras vías conservar el paramento existente, asumiendo el mayor retiro cuando haya distancias diferentes sobre una misma cara de una cuadra.

- Aislamientos posteriores: 3m.

- Aislamientos laterales

No se exigirán aislamientos laterales como tales, excepto la separación de deriva entre construcciones que resulte por aplicación de la Ley 400 de 1997 (Código de Construcciones Sismorresistentes) y las normas reglamentarias.

**ARTÍCULO 199.- VOLADIZOS.** Autorizados bajo las siguientes condiciones:

- Altura mínima libre: 2.75m. en su parte más desfavorable
- Ancho único desde la línea de paramento: 1m.

**ARTÍCULO 200.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.** Si se enfrentan dos fachadas de dos construcciones en un mismo lote, la distancia entre ellas será de 6m. mínimo.

**ARTÍCULO 201.- ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.** El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura tradicional como el ritmo de los vanos en fachada, los aleros y los balcones, y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

### SUBCAPÍTULO III

#### NORMAS URBANÍSTICAS ZONA RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN LA PLAZUELA

**ARTÍCULO 202.- USOS DEL SUELO AUTORIZADOS.** Los usos del suelo autorizados son:

**RESIDENCIALES:**

- R.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR.
  - R.1.1. Vivienda independiente en orden continuo
  - R.1.2. Vivienda agrupada en orden continuo
  - R.1.3. Vivienda independiente en orden discontinuo
  
- R.2. VIVIENDA BIFAMILIAR
  - R.2.1. Vivienda independiente en orden continuo
  - R.2.2. Vivienda independiente en orden discontinuo.
  - R.2.3. Vivienda agrupada en orden continuo.
  
- R.3. VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA.

**COMERCIALES:**

- C.1. COMERCIO MINORISTA TIPO I
- C.2. COMERCIO MINORISTA TIPO II. Solamente alrededor del parque La Plazuela.

**DE SERVICIOS:**

- S.1. SERVICIOS PERSONALES GENERALES.
- S.2. SERVICIOS DE TIPO MEDIO. El S.2.5. lo puede haber en toda la zona. Los otros solamente alrededor del parque La Plazuela, excepto servicios financieros, los cuales no serán permitidos en la zona (S.2.2.)
- S.3. SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO PÚBLICO
  - S.3.1. Sin venta y sin consumo de licor
  - S.3.2. Con venta y consumo de licor y de mediano impacto social. Solamente estaderos en el marco del parque La Plazuela y con horario controlado por la administración municipal.
- S.5. SERVICIOS LIVIANOS DE REPARACIÓN. A lo largo de los corredores tradicionales y en el marco del parque La Plazuela.

**EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:**

- E.C.1. EQUIPAMIENTOS DE TIPO EDUCATIVO
  - E.C.1.1. De cobertura barrial: jardines infantiles, escuela.
- E.C.4. EQUIPAMIENTOS DE TIPO CULTURAL Y RELIGIOSO
  - E.C.4.1. De cobertura barrial: salones comunales, casas de oración
- E.C.5. EQUIPAMIENTOS DE ASISTENCIA Y PROTECCIÓN SOCIAL
  - E.C.5.1. Hogares de bienestar
  - E.C.5.2. Asilo de ancianos
  - E.C.5.4. Cruz Roja
  - E.C.5.5. Organizaciones de caridad
- E.C.7. EQUIPAMIENTOS DE TIPO RECREATIVO
  - E.C.7.2. Estadios o coliseos. Solamente el equipamiento actualmente existente.
- E.C.8. EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD
  - E.C.8.1 De cobertura barrial: Centros de Atención Inmediata (CAI).

**ARTÍCULO 203.- DENSIDAD HABITACIONAL.** La densidades máximas permitidas para vivienda será de 75 unidades de vivienda por hectárea.

**ARTÍCULO 204.- ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD.** Para la Zona Residencial de Consolidación La Plazuela los índices de edificabilidad son:

- Índice de ocupación:

Para predios individuales 0.8

- Altura máxima de construcciones:

2 Pisos

- Estacionamientos:

1 Por cada unidad de vivienda.

**ARTÍCULO 205.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PREDIOS.** Las áreas y frentes mínimos para esta zona son:

- Área mínima: 150 m<sup>2</sup>

- Frente mínimo: 6m

**ARTÍCULO 206.- AISLAMIENTOS.** Se establecen los siguientes retiros y aislamientos para esta zona:

- Retiro frontal:

Sobre los ejes estructurantes según hilos y niveles, y sobre las otras vías conservar el paramento tradicional, asumiendo el mayor retiro cuando haya distancias diferentes sobre una misma cara de una cuadra.

- Aislamientos posteriores: 3m.

- Aislamientos laterales:

No se exigirán aislamientos laterales como tales, excepto la separación de deriva entre construcciones que resulte por aplicación de la Ley 400 de 1997 (Código de Construcciones Sismorresistentes) y las normas reglamentarias.

**ARTÍCULO 207.- VOLADIZOS.** Autorizados bajo las siguientes condiciones:

- Altura mínima libre: 2.75m. en su parte más desfavorable

- Ancho único desde la línea de paramento: 1m.

**ARTÍCULO 208.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.** Si se enfrentan dos fachadas de dos construcciones en un mismo lote, la distancia entre ellas será de 6m. mínimo.

**ARTÍCULO 209.- ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.** El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura tradicional como el ritmo de los vanos en fachada, los aleros y los balcones, y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

#### **SUBCAPÍTULO IV**

#### **NORMAS URBANÍSTICAS ZONA RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN MAMAGAY – LA AVENIDA .**

**ARTÍCULO 210.- USOS DEL SUELO AUTORIZADOS.** Los usos del suelo autorizados son:

##### **RESIDENCIALES:**

- R.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR.
- R.2. VIVIENDA BIFAMILIAR
- R.3. VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA

##### **COMERCIALES:**

- C.1. COMERCIO MINORISTA TIPO I
- C.2. COMERCIO MINORISTA TIPO II. Solamente a lo largo de los ejes estructurantes y del corredor alterno.
- C.3. COMERCIO MINORISTA DE TIPO MEDIANO. Solamente a lo largo del corredor alterno.

##### **DE SERVICIOS:**

- S.1. SERVICIOS PERSONALES GENERALES.
- S.2. SERVICIOS DE TIPO MEDIO. Los servicios S.2.5. los puede haber en toda la zona. El resto solamente a lo largo del corredor alterno.

**S.3. SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO PÚBLICO**

S.3.1. Sin venta y sin consumo de licor.

S.3.2. Con venta y consumo de licor y de mediano impacto social. Solamente estaderos a lo largo del corredor alternativo y con horario controlado por la administración municipal.

S.3.4. Servicios de diversión y esparcimiento a campo abierto o en instalaciones livianas. en el costado sur del corredor alternativo.

**S.4. SERVICIOS DE HOSPEDAJE**

S.4.1. Urbanos.

S.5. SERVICIOS LIVIANOS DE REPARACIÓN. A lo largo de los corredores tradicionales y del corredor alternativo.

**EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:**

**E.C.1. EQUIPAMIENTOS DE TIPO EDUCATIVO**

E.C.1.1. De cobertura barrial: Jardines infantiles, escuela.

E.C.1.2. De cobertura municipal: Colegios, institutos técnicos, academias de enseñanza no formal, universidades. Solamente en el costado sur del corredor alternativo.

**E.C.2. EQUIPAMIENTOS DE SALUD**

E.C.2.2. Clínicas. Solamente en el costado sur del corredor alternativo.

**E.C.4. EQUIPAMIENTOS DE TIPO CULTURAL Y RELIGIOSO**

E.C.4.1. De cobertura barrial: salones comunales, casas de oración

E.C.4.2. De cobertura municipal: Iglesias, bibliotecas, teatros, museos, centros culturales, salas de concierto y auditorios. Solamente en el costado sur del corredor alternativo.

**E.C.5. EQUIPAMIENTOS DE ASISTENCIA Y PROTECCIÓN SOCIAL**

E.C.5.1. Hogares de bienestar

E.C.5.2. Asilo de ancianos

E.C.5.4. Cruz Roja

E.C.5.5. Organizaciones de caridad

**E.C.7. EQUIPAMIENTOS DE TIPO RECREATIVO**

E.C.7.1. Balnearios o piscinas públicas. Solamente en el costado sur del corredor alternativo.

**E.C.8. EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD**

E.C.8.1 De cobertura barrial: Centros de Atención Inmediata (CAI).

**ARTÍCULO 211.- DENSIDAD HABITACIONAL.** La densidad máxima permitida para vivienda será de 90 viviendas por hectárea.

**ARTÍCULO 212.- ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD.** Para la Zona Residencial de Consolidación Mamagay – La Avenida, los índices de edificabilidad serán:

- Índice de ocupación:

1 (Menos patio de mínimo 9 m<sup>2</sup>)

- Altura máxima de construcciones:

2 Pisos. (Hasta 3 pisos a lo largo del corredor alterno)

- Estacionamientos:

1 Por cada unidad de vivienda (1 por cada 5 viviendas en planes de interés social)

1 Por cada 100 m<sup>2</sup> de otro uso.

**ARTÍCULO 213.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PREDIOS.** Las áreas y frentes mínimos para esta zona son:

- Área mínima: 70 m<sup>2</sup>

- Frente mínimo: 6m

**ARTÍCULO 214.- AISLAMIENTOS.** Se establecen los siguientes retiros y aislamientos para esta zona:

- Retiro frontal:

Sobre los ejes estructurantes según hilos y niveles, y sobre las otras vías conservar el paramento tradicional, asumiendo el mayor retiro cuando haya distancias diferentes sobre una misma cara de una cuadra.

- Aislamientos posteriores:

3m. (2m. para vivienda de interés social).

- Aislamientos laterales:

No se exigirán aislamientos laterales como tales, excepto la separación de deriva entre construcciones que resulte por aplicación de la Ley 400 de 1997 (Código de Construcciones Sismorresistentes) y sus normas reglamentarias.

**ARTÍCULO 215.- VOLADIZOS.** Autorizados bajo las siguientes condiciones:

- Altura mínima libre: 2.75m. en su parte más desfavorable
- Ancho único desde la línea de paramento: 1m.

**ARTÍCULO 216.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.** Si se enfrentan dos fachadas de dos construcciones en un mismo lote, la distancia entre ellas será de 6m. mínimo.

**ARTÍCULO 217.- ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.** El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura tradicional como el ritmo de los vanos en fachada, los aleros y los balcones, y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

## SUBCAPÍTULO V

### NORMAS URBANÍSTICAS ZONA RESIDENCIAL DE MEJORAMIENTO RENÁN BARCO – PEÑITAS – SALIDA A DOÑA JUANA

**ARTÍCULO 218.- USOS DEL SUELO AUTORIZADOS.** Los usos del suelo autorizados son:

#### **RESIDENCIALES:**

R.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

#### **COMERCIALES:**

C.1. COMERCIO MINORISTA TIPO I

C.2. COMERCIO MINORISTA TIPO II. Solamente a lo largo de la transversal de Caldas

C.3. COMERCIO MINORISTA DE TIPO MEDIANO. Solamente a lo largo de la transversal de Caldas.

#### **DE SERVICIOS:**

S.1. SERVICIOS PERSONALES GENERALES.

S.2. SERVICIOS DE TIPO MEDIO. Solamente servicios S.2.5., los cuales los puede haber en toda la zona.

**S.3. SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO PÚBLICO**

S.3.1. Sin venta y sin consumo de licor.

S.3.2. Con venta y consumo de licor y de mediano impacto social. Solamente estaderos a lo largo de la transversal de Caldas y con horario controlado por la administración municipal.

S.5. SERVICIOS LIVIANOS DE REPARACIÓN. Los puede haber en toda la zona, a excepción de S.5.1., los cuales sólo los puede haber a lo largo de la transversal de Caldas.

S.6. TALLERES DE REPARACIÓN A VEHÍCULOS LIVIANOS. Solamente a lo largo de la transversal de Caldas y con atención al vehículo al interior del predio.

S.7. SERVICIOS DE MANTENIMIENTO AL VEHÍCULO LIVIANO. Solamente a lo largo de la transversal de Caldas y con atención al vehículo al interior del predio, o en bahías de parqueo frente al predio prestador del servicio. No se permitirá la invasión de andenes.

**EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:**

**E.C.1. EQUIPAMIENTOS DE TIPO EDUCATIVO**

E.C.1.1. De cobertura barrial: Jardines infantiles, escuela.

**E.C.4. EQUIPAMIENTOS DE TIPO CULTURAL Y RELIGIOSO**

E.C.4.1. De cobertura barrial: Salones comunales, casas de oración

**E.C.5. EQUIPAMIENTOS DE ASISTENCIA Y PROTECCIÓN SOCIAL**

E.C.5.1. Hogares de bienestar

E.C.5.4. Cruz Roja

E.C.5.5. Organizaciones de caridad

**E.C.6. EQUIPAMIENTOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.**

E.C.6.1. Plantas de tratamiento de agua. Para acueducto solamente sobre la cota 800 sobre el Nivel del mar.

**E.C.8. EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD**

E.C.8.1 De cobertura barrial: Centros de Atención Inmediata (CAI).

E.C.8.2. De cobertura municipal : Cuarteles de Policía y Estación de Bomberos

**ARTÍCULO 219.- DENSIDAD HABITACIONAL.** La densidad máxima permitida para vivienda será de 60 viviendas por hectárea.

**ARTÍCULO 220.- ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD.** Para la Zona Residencial de Mejoramiento Renán Barco – Peñitas – Salida a Doña Juana, los índices de edificabilidad serán:

- Índice de ocupación:

1 (Menos patio de mínimo 9m<sup>2</sup>)

- Altura máxima de construcciones: 2 Pisos.

- Estacionamientos:

1 por cada 200 m<sup>2</sup> de edificaciones de uso diferente a vivienda. Puede ser en bahía de parqueo.

**ARTÍCULO 221.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PREDIOS.** Las áreas y frentes mínimos para esta zona son:

- Área mínima: 70 m<sup>2</sup>

- Frente mínimo: 6m

**ARTÍCULO 222.- AISLAMIENTOS.** Se establecen los siguientes retiros y aislamientos para esta zona:

- Retiro frontal:

Sobre los ejes estructurantes según hilos y niveles, y sobre las otras vías conservar el paramento tradicional, asumiendo el mayor retiro cuando haya distancias diferentes sobre una misma cara de una cuadra.

- Aislamientos posteriores:

3m. (2m. para Vivienda de Interés Social).

- Aislamientos laterales:

No se exigirán aislamientos laterales como tales, excepto la separación de deriva entre construcciones que resulte por aplicación de la Ley 400 de 1997 (Código de Construcciones Sismorresistentes) y sus normas reglamentarias.

**ARTÍCULO 223.- VOLADIZOS.** Autorizados bajo las siguientes condiciones:

- Altura mínima libre: 2.75m. en su parte más desfavorable

- Ancho único desde la línea de paramento: 1m.

**ARTÍCULO 224.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.** Si se enfrentan dos fachadas de dos construcciones en un mismo lote, la distancia entre ellas será de 6m. mínimo.

**ARTÍCULO 225.- ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.** El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura tradicional como el ritmo de los vanos en fachada, los aleros y los balcones, y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

## SUBCAPÍTULO VI

### NORMAS URBANÍSTICAS ZONA RESIDENCIAL DE MEJORAMIENTO PUEBLO NUEVO

**ARTÍCULO 226.- USOS DEL SUELO AUTORIZADOS.** Los usos del suelo autorizados son:

#### RESIDENCIALES:

R.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

#### COMERCIALES:

C.1. COMERCIO MINORISTA TIPO I

#### DE SERVICIOS:

S.1. SERVICIOS PERSONALES GENERALES.

S.2. SERVICIOS DE TIPO MEDIO. Solamente servicios S.2.5.

S.3. SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO PÚBLICO.

S.3.1. Sin venta y sin consumo de licor

S.3.2. Con venta y consumo de licor y de mediano impacto social. solamente estaderos a lo largo de la transversal de Caldas y con horario controlado por la administración municipal.

S.5. SERVICIOS LIVIANOS DE REPARACIÓN. Los puede haber en toda la zona, a excepción de S.5.1., los cuales sólo los puede haber a lo largo de la transversal de Caldas.

S.6. TALLERES DE REPARACIÓN A VEHÍCULOS LIVIANOS. Solamente a lo largo de la transversal de Caldas y con atención al vehículo al interior del predio.

S.7. SERVICIOS DE MANTENIMIENTO AL VEHÍCULO LIVIANO. Solamente a lo largo de la transversal de Caldas y con atención al vehículo al interior del predio, o en bahías de parqueo frente al predio prestador del servicio. No se permitirá la invasión de andenes.

### **EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:**

#### **E.C.1. EQUIPAMIENTOS DE TIPO EDUCATIVO**

E.C.1.1. De cobertura barrial: Jardines infantiles, escuela.

E.C.1.2. De cobertura municipal: Colegios, institutos técnicos, academias de enseñanza no formal, universidades. Solamente a lo largo de la transversal de Caldas.

#### **E.C.4. EQUIPAMIENTOS DE TIPO CULTURAL Y RELIGIOSO**

E.C.4.1. De cobertura barrial: salones comunales, casas de oración

#### **E.C.5. EQUIPAMIENTOS DE ASISTENCIA Y PROTECCION SOCIAL**

E.C.5.1. Hogares de bienestar

E.C.5.4. Cruz Roja

E.C.5.5. Organizaciones de caridad

#### **E.C.7. EQUIPAMIENTOS DE TIPO RECREATIVO**

E.C.7.1. Balnearios o piscinas públicas

#### **E.C.8. EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD**

E.C.8.1 De cobertura barrial: Centros de Atención Inmediata (CAI).

**ARTÍCULO 227.- DENSIDAD HABITACIONAL.** La densidad máxima permitida para vivienda será de 90 viviendas por hectárea.

**ARTÍCULO 228.- ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD.** Para la Zona Residencial de Mejoramiento Pueblo Nuevo, los índices de edificabilidad serán:

- Índice de ocupación:

1 (Menos patio de mínimo 9m<sup>2</sup>)

- Altura máxima de construcciones:

2 Pisos.

- Estacionamientos:

1 por cada 200 m<sup>2</sup> de edificaciones de uso diferente a vivienda. Puede ser en bahía de parqueo.

**ARTÍCULO 229.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PREDIOS.** Las áreas y frentes mínimos para esta zona son:

- Área mínima: 70 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 6m.

**ARTÍCULO 230.- AISLAMIENTOS.** Se establecen los siguientes retiros y aislamientos para esta zona:

- Retiro frontal:

Sobre los ejes estructurantes según hilos y niveles, y sobre las otras vías conservar el paramento tradicional, asumiendo el mayor retiro cuando haya distancias diferentes sobre una misma cara de una cuadra.

- Aislamientos posteriores:

3m. (2m. para Vivienda de Interés Social).

- Aislamientos laterales:

Para la Zona no se exigirán aislamientos laterales como tales, excepto la separación de deriva entre construcciones que resulte por aplicación de la Ley 400 de 1997 (Código de Construcciones Sismorresistentes) y sus normas reglamentarias.

Se contemplan aislamientos laterales especiales a lo largo de la transversal de Caldas.

**ARTÍCULO 231.- VOLADIZOS.** Autorizados bajo las siguientes condiciones:

- Altura mínima libre: 2.75m. en su parte más desfavorable
- Ancho único desde línea de paramento: 1m.

**ARTÍCULO 232.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.** Si se enfrentan dos fachadas de dos construcciones en un mismo lote, la distancia entre ellas será de 6m. mínimo.

**ARTÍCULO 233.- ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.** El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura

tradicional como el ritmo de los vanos en fachada, los aleros y los balcones, y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

## **SUBCAPÍTULO VII**

### **NORMAS URBANÍSTICAS ZONA ORIENTAL DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE**

**ARTÍCULO 234.- USOS DEL SUELO AUTORIZADOS.** Los usos del suelo autorizados son:

#### **RESIDENCIALES:**

R.3. VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA

#### **COMERCIALES:**

C.1. COMERCIO MINORISTA TIPO I

C.2 . COMERCIO MINORISTA TIPO II

C.3. COMERCIO MINORISTA DE TIPO MEDIANO.

C.4. COMERCIO AL POR MAYOR.

C.4.1. Comercio al por mayor de comestibles procesados, bebidas y tabaco

C.4.2. Comercio al por mayor de textiles

C.4.3. Comercio al por mayor de prendas de vestir

C.4.6. Comercio al por mayor de elementos de papelería

C.4.7. Comercio al por mayor de juguetería y artículos de deporte

C.4.8. Comercio al por mayor de empaques

C.4.10. Comercio al por mayor de cuero

C.4.11. Comercio agropecuario al por mayor. Solamente la plaza de ferias.

C.7. SUPERMERCADOS Y ALMACENES POR DEPARTAMENTO

C.8. CENTROS COMERCIALES Y PASAJES COMERCIALES CUBIERTOS

#### **DE SERVICIOS:**

S.1. SERVICIOS PERSONALES GENERALES.

S.2. SERVICIOS DE TIPO MEDIO

S.3. SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO PÚBLICO

- S.3.1. Sin venta y sin consumo de licor
- S.3.2. Con venta y consumo de licor y de mediano impacto social. Con horarios controlados por la administración municipal.

S.4. SERVICIOS DE HOSPEDAJE

- S.4.1. Urbanos

S.5. SERVICIOS LIVIANOS DE REPARACIÓN

- S.6. TALLERES DE REPARACIÓN A VEHÍCULOS LIVIANOS. Solamente a lo largo de la transversal de Caldas y con atención al vehículo al interior del predio.

- S.7. SERVICIOS DE MANTENIMIENTO AL VEHÍCULO LIVIANO. Solamente a lo largo de la transversal de Caldas y con atención al vehículo al interior del predio, o en bahías de parqueo frente al predio prestador del servicio. No se permitirá la invasión de andenes.

S.10. SERVICIO ESPECIAL AL VEHÍCULO

Estaciones, bombas de servicio y establecimientos dedicados a la venta al detal de combustible. Siempre y cuando cumplan con la resolución 358 de 1998 del Ministerio del Medio Ambiente.

Estacionamientos o parqueaderos (en lote).

Servicio de Grúas.

**EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:**

E.C.1. EQUIPAMIENTOS DE TIPO EDUCATIVO.

E.C.4. EQUIPAMIENTOS DE TIPO CULTURAL Y RELIGIOSO.

E.C.5. EQUIPAMIENTOS DE ASISTENCIA Y PROTECCIÓN SOCIAL

E.C.5.2. Asilo de ancianos

E.C.5.3. Hogares juveniles

E.C.5.4. Cruz Roja

E.C.5.5. Organizaciones de caridad

E.C.7. EQUIPAMIENTOS DE TIPO RECREATIVO

E.C.7.1. Balnearios o piscinas públicas.

E.C.8. EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD

E.C.8.1 De cobertura barrial: Centros de Atención Inmediata (CAI)

E.C.8.2. De cobertura municipal : Cuarteles de policía y estación de bomberos

**ARTÍCULO 235.- DENSIDAD HABITACIONAL.** La densidad máxima permitida:

- Para casas en conjunto: 40 viviendas por hectárea.
- Para vivienda en altura: 90 viviendas por hectárea.

**ARTÍCULO 236.- ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD.** Para la Zona de Actividad Mixta Centro Tradicional los índices de edificabilidad serán:

- Índice de ocupación: 0.6
- Altura máxima de construcciones: Hasta 5 pisos.
- Estacionamientos:  
1 por cada unidad de vivienda y 1 por cada 150m<sup>2</sup> de oficina o área comercial.  
Pueden ser en bahías de parqueo.

**ARTÍCULO 237.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PREDIOS.** Las áreas y frentes mínimos para esta zona son:

- Área mínima: 150 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 9 m.

**ARTÍCULO 238.- AISLAMIENTOS.** Se establecen los siguientes retiros y aislamientos para esta zona:

- Retiro frontal:

Sobre los ejes estructurantes según hilos y niveles, y sobre las otras vías conservar el paramento tradicional, asumiendo el mayor retiro cuando haya distancias diferentes sobre una misma cara de una cuadra.

- Aislamientos posteriores:

3m. Para edificaciones de uno y dos pisos.  
4.5m. Para edificaciones de tres pisos  
6 m. para edificaciones de más de 3 pisos.  
Tener en cuenta retiro especial sobre la proyección oriental de la carrera 5.

- Aislamientos laterales:

3 m. para edificaciones de más de 3 pisos.

**ARTÍCULO 239.- VOLADIZOS.** Autorizados bajo las siguientes condiciones:

- Altura mínima libre: 2.75m.
- Ancho único desde la línea de paramento: 1m.

**ARTÍCULO 240.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.** Si se enfrentan dos fachadas de dos construcciones en un mismo lote, la distancia entre ellas será de 6m. mínimo.

**ARTÍCULO 241.- ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.** El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura tradicional como el ritmo de los vanos en fachada, los aleros y los balcones, y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

## **SUBCAPÍTULO VIII**

### **NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE DESARROLLO ESPECIAL HOYO FRÍO**

**ARTÍCULO 242.- USOS DEL SUELO AUTORIZADOS.** Los usos del suelo autorizados son:

#### **RESIDENCIALES:**

- R.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR.
- R.3. VIVIENDA MULTIFAMILIAR.
  - R.3.3. Vivienda agrupada en orden continuo.
  - R.3.4. Vivienda agrupada en orden discontinuo.

#### **COMERCIALES:**

- C.1. COMERCIO MINORISTA TIPO I

#### **DE SERVICIOS:**

- S.3. SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO PÚBLICO
  - S.3.1. Sin venta y sin consumo de licor
  - S.3.2. Con venta y consumo de licor y de mediano impacto social. Solamente estaderos a lo largo de la variante de pueblo nuevo y con horario controlado por la administración municipal.
- S.4. SERVICIOS DE HOSPEDAJE
  - S.4.1. Urbanos. Solamente a lo largo de la variante de Pueblo Nuevo.

## **EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:**

### **E.C.4. EQUIPAMIENTOS DE TIPO CULTURAL**

E.C.4.2. De cobertura municipal: Teatros o auditorios al aire libre, con estructuras livianas y que se integren al entorno natural.

### **E.C.7. EQUIPAMIENTOS DE TIPO RECREATIVO**

E.C.7.1. Balnearios o piscinas públicas

### **E.C.8. EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD**

E.C.8.1 De cobertura barrial: Centros de Atención Inmediata (CAI).

**ARTÍCULO 243.- DENSIDAD HABITACIONAL.** La densidad máxima permitida para vivienda será de 20 viviendas por hectárea.

**ARTÍCULO 244.- ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD.** Para la Zona Residencial de Mejoramiento Pueblo Nuevo, los índices de edificabilidad serán:

- Índice de ocupación: 04

- Altura máxima de construcciones: Un piso.

- Estacionamientos:

1 por cada vivienda y 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de edificaciones de uso diferente a vivienda. Puede ser en bahía de parqueo.

**ARTÍCULO 245.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PREDIOS.** Las áreas y frentes mínimos para esta zona son:

- Área mínima: 300 m<sup>2</sup>

- Frente mínimo: 12m

**ARTÍCULO 246.- AISLAMIENTOS.** Se establecen los siguientes retiros y aislamientos para esta zona:

- Retiro frontal: Según hilos y niveles de los ejes estructurantes.

- Aislamientos posteriores: 3m.

- Aislamientos laterales: 3m.

**ARTÍCULO 247.- VOLADIZOS.** No se autorizan voladizos, puesto que no se permitirán edificaciones de más de un piso.

**ARTÍCULO 248.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.** Si se enfrentan dos fachadas de dos construcciones en un mismo lote, la distancia entre ellas será de 6m. mínimo.

**ARTÍCULO 249.- ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.** El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones debe dar la idea de una arquitectura campestre y de estructura liviana.

## SUBCAPÍTULO IX

### NORMAS URBANÍSTICAS ZONA HOYO FRÍO – PEÑITAS

**ARTÍCULO 250.- USOS DEL SUELO AUTORIZADOS.** Los usos del suelo autorizados son:

#### RESIDENCIALES:

R.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR. Sobre la transversal de Caldas. Las casas existentes en el sector de Hoyo Frío podrán ser postuladas para programas de mejoramiento, siempre y cuando cumplan con los requisitos que se exigen y para familias y/o personas empleadas en labores de protección de las áreas de actividad forestal.

R.2. VIVIENDA BIFAMILIAR. Solamente en el tramo occidental de la transversal de Caldas entre la variante a Pueblo Nuevo y la Quebrada Peñitas. (Ver normatividad especial para este eje estructurante).

#### COMERCIALES:

C.1. COMERCIO MINORISTA TIPO I

#### DE SERVICIOS:

S.3. SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO PÚBLICO

S.3.1. Sin venta y sin consumo de licor.

S.3.4. Servicios de diversión y esparcimiento a campo abierto o en instalaciones livianas, a excepción de plazas de toros y galleras.

S.4. SERVICIOS DE HOSPEDAJE

S.4.1. Urbanos. Solamente a lo largo de la variante de Pueblo Nuevo y en el tramo occidental de la transversal de Caldas entre la variante a Pueblo Nuevo y la quebrada Peñitas.

#### **EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:**

##### **E.C.4. EQUIPAMIENTOS DE TIPO CULTURAL**

E.C.4.2. De cobertura municipal: Teatros o auditorios al aire libre, con estructuras livianas y que se integren al entorno natural.

##### **E.C.7. EQUIPAMIENTOS DE TIPO RECREATIVO**

E.C.7.1. Balnearios o piscinas públicas

##### **E.C.8. EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD**

E.C.8.1 De cobertura barrial: Centros de Atención Inmediata (CAI).

**ARTÍCULO 251.- DENSIDAD HABITACIONAL.** La densidad máxima permitida para vivienda será de 20 viviendas por hectáreas.

**ARTÍCULO 252.- ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD.** Para la Zona de Interés Ambiental Hoyo Frío – Peñitas, los índices de edificabilidad serán:

- Índice de ocupación: 0.4

- Altura máxima de construcciones: 1 piso

- Estacionamientos:

1 por cada vivienda y 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de edificaciones de uso diferente a vivienda. Puede ser en bahía de parqueo.

**ARTÍCULO 253.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PREDIOS.** Las áreas y frentes mínimos para esta zona son:

- Área mínima: 300 m<sup>2</sup>

- Frente mínimo: 12 m

**ARTÍCULO 254.- AISLAMIENTOS.** Se establecen los siguientes retiros y aislamientos para esta zona:

- Retiro frontal: Según hilos y niveles de los ejes estructurantes.

- Aislamientos posteriores: 3m.

- Aislamientos laterales: 3m.

**ARTÍCULO 255.- VOLADIZOS.** No se autorizan, puesto que no se permitirán edificaciones de más de un piso.

**ARTÍCULO 256.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.** Si se enfrentan dos fachadas de dos construcciones en un mismo lote, la distancia entre ellas será de 6m. mínimo.

**ARTÍCULO 257.- ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.** El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones debe dar la idea de una arquitectura campestre y de estructura liviana.

## SUBCAPÍTULO X

### NORMAS URBANÍSTICAS ZONA PEÑITAS – EL FRAILE

**ARTÍCULO 258.- USOS DEL SUELO AUTORIZADOS.** Los usos del suelo autorizados son:

#### RESIDENCIALES:

R.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR. Sobre la transversal de Caldas y para familias y/o personas empleadas en labores de protección de las áreas de actividad forestal.

#### COMERCIALES:

C.1. COMERCIO MINORISTA TIPO I. Sobre la transversal de Caldas.

#### DE SERVICIOS:

S.4. SERVICIOS DE HOSPEDAJE

S.4.2. CAMPESTRES. Solamente Campamentos y Eco- Hoteles.

#### EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:

E.C.8. EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD

E.C.8.1 De cobertura barrial: Centros de Atención Inmediata. (CAI).

**ARTÍCULO 259.- DENSIDAD HABITACIONAL.** La densidad máxima permitida para vivienda será de 20 viviendas por hectárea.

**ARTÍCULO 260.- ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD.** Para la Zona de Interés Ambiental Peñitas – El Fraile, los índices de edificabilidad serán:

- Índice de ocupación: 0.4

- Altura máxima de construcciones: 1 piso

- Estacionamientos:

1 por cada vivienda y 1 por cada 100 m2 de edificaciones de uso diferente a vivienda. Puede ser en bahía de parqueo.

**ARTÍCULO 261.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PREDIOS.** Las áreas y frentes mínimos para esta zona son:

- Área mínima: 300 m2

- Frente mínimo: 12m

**ARTÍCULO 262.- AISLAMIENTOS.** Se establecen los siguientes retiros y aislamientos para esta zona:

- Retiro frontal: Según hilos y niveles de los ejes estructurantes.

- Aislamientos posteriores: 3m.

- Aislamientos laterales: 3m.

**ARTÍCULO 263.- VOLADIZOS.** No se autorizan, puesto que no se permitirán edificaciones de más de un piso.

**ARTÍCULO 264.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.** Si se enfrentan dos fachadas de dos construcciones en un mismo lote, la distancia entre ellas será de 6m. mínimo.

**ARTÍCULO 265.- ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.** El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones debe dar la idea de una arquitectura campestre y de estructura liviana.

## SUBCAPÍTULO XI

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### SALIDA A DOÑA JUANA. TRAMO EL FRAILE – CAÑO CASTILLO

**ARTÍCULO 266.- USOS DEL SUELO AUTORIZADOS.** Los usos del suelo autorizados son:

**RESIDENCIALES:**

- R.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR
- R.2. VIVIENDA BIFAMILIAR
- R.3. VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA

**COMERCIALES:**

- C.1. COMERCIO MINORISTA TIPO I
- C.2. COMERCIO MINORISTA TIPO II
- C.3. COMERCIO MINORISTA DE TIPO MEDIANO.
- C.4. COMERCIO AL POR MAYOR.
  - C.4.1. Comercio al por mayor de comestibles procesados, bebidas y tabaco
  - C.4.2. Comercio al por mayor de textiles
  - C.4.3. Comercio al por mayor de prendas de vestir
  - C.4.6. Comercio al por mayor de elementos de papelería
  - C.4.7. Comercio al por mayor de juguetería y artículos de deporte
  - C.4.8. Comercio al por mayor de empaques
  - C.4.9. Comercio al por mayor de productos químicos
  - C.4.10. Comercio al por mayor de cuero
  - C.4.11. Comercio agropecuario al por mayor. solamente productos agrícolas.
- C.7. SUPERMERCADOS Y ALMACENES POR DEPARTAMENTO
- C.8. CENTROS COMERCIALES Y PASAJES COMERCIALES CUBIERTOS

**DE SERVICIOS:**

- S.1. SERVICIOS PERSONALES GENERALES.
- S.2. SERVICIOS DE TIPO MEDIO
- S.3. SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO PÚBLICO
  - S.3.1. Sin venta y sin consumo de licor
  - S.3.2. Con venta y consumo de licor y de mediano impacto social. Solamente estaderos, con horarios controlados por la administración municipal.
  - S.3.4. SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO A CAMPO ABIERTO O EN INSTALACIONES LIVIANAS

S.4. SERVICIOS DE HOSPEDAJE

S.4.2. Campestres. Excepto moteles.

S.5. SERVICIOS LIVIANOS DE REPARACIÓN

S.6. TALLERES DE REPARACIÓN A VEHÍCULOS LIVIANOS. Con atención al vehículo al interior del predio.

S.7. SERVICIOS DE MANTENIMIENTO AL VEHÍCULO LIVIANO. Con atención al vehículo al interior del predio, o en bahías de parqueo frente al predio prestador del servicio. No se permitirá la invasión de andenes.

S.10. SERVICIO ESPECIAL AL VEHÍCULO.

Estaciones, bombas de servicio y establecimientos dedicados a la venta al detal de combustible. Siempre y cuando cumplan con la resolución 358 de 1.998 del Ministerio del Medio Ambiente.

Estacionamientos o parqueaderos (en lote)

Servicio de grúas

**EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:**

E.C.1. EQUIPAMIENTOS DE TIPO EDUCATIVO.

E.C.4. EQUIPAMIENTOS DE TIPO CULTURAL Y RELIGIOSO.

E.C.5. EQUIPAMIENTOS DE ASISTENCIA Y PROTECCIÓN SOCIAL

E.C.5.2. Asilo de ancianos

E.C.5.3. Hogares juveniles

E.C.5.4. Cruz Roja

E.C.5.5. Organizaciones de caridad

E.C.7. EQUIPAMIENTOS DE TIPO RECREATIVO

E.C.7.1. Balnearios o piscinas públicas.

E.C.8. EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD

E.C.8.1 De cobertura barrial: Centros de Atención Inmediata (CAI)

E.C.8.2. De cobertura municipal : Cuarteles de policía y estación de bomberos

E.C.9. EQUIPAMIENTOS DE ABASTECIMIENTO

E.C.9.2. De cobertura regional: Centros de acopio.

**ARTÍCULO 267.- DENSIDAD HABITACIONAL.** La densidad máxima permitida:

- Para casas en conjunto: 40 viviendas por hectárea.

- Para vivienda en altura o para planes de vivienda de interés social: 90 viviendas por hectárea.

**ARTÍCULO 268.- ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD.** Para la salida a Doña Juana. tramo el Fraile – Caño Castillo los índices de edificabilidad serán:

- Índice de ocupación: 0.6

- Altura máxima de construcciones: Hasta 5 pisos.

- Estacionamientos:

1 por cada unidad de vivienda

1 por cada 150m<sup>2</sup> de oficina o área comercial. Pueden ser en bahías de parqueo.

Para vivienda de interés social no se exigen parqueaderos.

**ARTÍCULO 269.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PREDIOS.** Las áreas y frentes mínimos para esta zona son:

- Área mínima: 150 m<sup>2</sup>.

- Frente mínimo: 9 m.

**ARTÍCULO 270.- AISLAMIENTOS.** Se establecen los siguientes retiros y aislamientos para esta zona:

- Retiro frontal:

Según hilos y niveles de la transversal de Caldas, los cuales operarán también hasta el caño Castillo.

- Aislamientos posteriores:

3m. Para edificaciones de uno y dos pisos.

4.5m. Para edificaciones de tres pisos

6 m. para edificaciones de más de 3 pisos.

Tener en cuenta retiro especial sobre la proyección oriental de la carrera 5.

- Aislamientos laterales:

3 m. para edificaciones de más de 3 pisos.

**ARTÍCULO 271.- VOLADIZOS.** Autorizados bajo las siguientes condiciones:

- Altura mínima libre: 2.75m. en su parte más desfavorable

- Ancho único desde la línea de paramento: 1m.

**ARTÍCULO 272.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.** Si se enfrentan dos fachadas de dos construcciones en un mismo lote, la distancia entre ellas será de 6m. mínimo.

**ARTÍCULO 273.- ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.** El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar por hacer una arquitectura muy integrada con el paisaje natural.

## **CAPÍTULO IV**

### **USOS DEL SUELO EN LOS CENTROS POBLADOS**

**ARTÍCULO 274.- ZONIFICACIÓN.** La zonificación del suelo en los centros poblados debe responder a la vocación que tienen como lugares prestadores de servicios y de abastecimiento de productos de primera necesidad para el área rural, así como para potencializar su capacidad como centros de acopio de la producción agrícola y punto de encuentro de la población campesina. Por lo tanto, algunos usos del suelo que en el casco urbano se consideran como incompatibles con el uso residencial, tendrán un tratamiento diferente, ya que por el contrario, ayudan a fomentar las relaciones sociales e impulsar la economía del centro poblado. Estos usos son específicamente los salones de billar y las bodegas o centros de acopio.

Todos los centros poblados de Victoria tienen una vía principal claramente identificable, que corresponde a una vía de segundo o tercer orden. Ésta es la que aglutina la mayoría de los usos y de viviendas.

En los casos en que se presentan otras vías diferentes a la principal, estas deberán tener un carácter mucho más tranquilo.

Para tal efecto se establece la clasificación de usos del suelo, así:

1. Para las construcciones localizadas a lo largo de la vía principal
2. Para las construcciones localizadas en las otras vías

## **SUBCAPÍTULO I**

### **NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS CONSTRUCCIONES LOCALIZADAS A LO LARGO DE LA VÍA PRINCIPAL.**

**ARTÍCULO 275.- USOS DEL SUELO AUTORIZADOS.** Los usos del suelo autorizados son:

**RESIDENCIALES:**

- R.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR
- R.2. VIVIENDA BIFAMILIAR
- R.3. VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA

**COMERCIALES:**

- C.1. COMERCIO MINORISTA TIPO I
- C.2. COMERCIO MINORISTA TIPO II
- C.3. COMERCIO MINORISTA DE TIPO MEDIANO.
- C.4. COMERCIO AL POR MAYOR.
  - C.4.1. Comercio al por mayor de comestibles procesados, bebidas y tabaco
  - C.4.2. Comercio al por mayor de textiles
  - C.4.3. Comercio al por mayor de prendas de vestir
  - C.4.6. Comercio al por mayor de elementos de papelería
  - C.4.7. Comercio al por mayor de juguetería y artículos de deporte
  - C.4.8. Comercio al por mayor de empaques
  - C.4.9. Comercio al por mayor de productos químicos
  - C.4.10. Comercio al por mayor de cuero
  - C.4.11. Comercio agropecuario al por mayor.
- C.7. SUPERMERCADOS

**DE SERVICIOS:**

- S.1. SERVICIOS PERSONALES GENERALES.
- S.2. SERVICIOS DE TIPO MEDIO
- S.3. SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO PÚBLICO
  - S.3.1. Sin venta y sin consumo de licor
  - S.3.2. Con venta y consumo de licor y de mediano impacto social. Con horarios controlados por la administración municipal.
  - S.3.4. SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO A CAMPO ABIERTO O EN INSTALACIONES LIVIANAS

S.4. SERVICIOS DE HOSPEDAJE

S.4.2. Campestres. Excepto moteles.

S.5. SERVICIOS LIVIANOS DE REPARACIÓN

S.6. TALLERES DE REPARACIÓN A VEHÍCULOS LIVIANOS. Con atención al vehículo al interior del predio.

S.7. SERVICIOS DE MANTENIMIENTO AL VEHÍCULO LIVIANO. Con atención al vehículo al interior del predio, o en bahías de parqueo frente al predio prestador del servicio. No se permitirá la invasión de andenes.

S.10. SERVICIO ESPECIAL AL VEHÍCULO.

Estaciones, bombas de servicio y establecimientos dedicados a la venta al detal de combustible. Siempre y cuando cumplan con la resolución 358 de 1.998 del Ministerio del Medio Ambiente.  
Estacionamientos o parquederos (en lote)  
Servicio de grúas

**EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:**

E.C.1. EQUIPAMIENTOS DE TIPO EDUCATIVO.

E.C.2. EQUIPAMIENTOS DE SALUD

E.C.3. EQUIPAMIENTOS DE TIPO ADMINISTRATIVO

E.C.4. EQUIPAMIENTOS DE TIPO CULTURAL Y RELIGIOSO.

E.C.5. EQUIPAMIENTOS DE ASISTENCIA Y PROTECCIÓN SOCIAL

E.C.6. EQUIPAMIENTOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.

E.C.7. EQUIPAMIENTOS DE TIPO RECREATIVO

E.C.8. EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD

E.C.9. EQUIPAMIENTOS DE ABASTECIMIENTO

E.C.9.2. De cobertura regional: Centros de acopio.

E.C.10. EQUIPAMIENTOS DE TRANSPORTE

**ARTÍCULO 276.- DENSIDAD HABITACIONAL.** La densidad máxima permitida:

- Para casas en conjunto o independientes: 40 viviendas por hectárea.
- Para planes de vivienda de interés social: 90 viviendas por hectárea.

**ARTÍCULO 277.- ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD.** Para las construcciones localizadas a lo largo de la vía principal los índices de edificabilidad serán:

- Índice de ocupación: 0.6 ( 0.8 para planes de vivienda de interés social)
- Altura máxima de construcciones: Hasta 2 pisos.
- Estacionamientos:

1 por cada unidad de vivienda

1 por cada 150m<sup>2</sup> de oficina o área comercial. Pueden ser en bahías de parqueo.  
Para vivienda de interés social no se exigen parqueaderos.

**ARTÍCULO 278.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PREDIOS.** Las áreas y frentes mínimos para esta zona son:

- Área mínima: 150 m<sup>2</sup>. (70 m<sup>2</sup> para vivienda de interés social)
- Frente mínimo: 9 m. (6 m para vivienda de interés social)

**ARTÍCULO 279.- AISLAMIENTOS.** Se establecen los siguientes retiros y aislamientos para esta zona:

- Retiro frontal:

Según hilos y niveles dependiendo de las especificaciones de la vía

- Aislamientos posteriores:

3m. Para edificaciones de uno y dos pisos.

- Aislamientos laterales:

3 m. para edificaciones diferentes a vivienda de interés social.

**ARTÍCULO 280.- VOLADIZOS.** Autorizados bajo las siguientes condiciones:

- Altura mínima libre: 2.75m. en su parte más desfavorable
- Ancho único desde la línea de paramento: 1m.

**ARTÍCULO 281.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.** Si se enfrentan dos fachadas de dos construcciones en un mismo lote, la distancia entre ellas será de 6m. mínimo.

**ARTÍCULO 282.- ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.** El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar por hacer una arquitectura muy integrada con el paisaje natural.

## **SUBCAPÍTULO II**

### **NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS CONSTRUCCIONES LOCALIZADAS EN VÍAS DIFERENTES A LA PRINCIPAL**

**ARTÍCULO 283.- USOS DEL SUELO AUTORIZADOS.** Los usos del suelo autorizados son:

#### **RESIDENCIALES:**

- R.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR.
- R.2. VIVIENDA BIFAMILIAR
- R.3. VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA.

#### **COMERCIALES:**

- C.1. COMERCIO MINORISTA TIPO I
- C.2. COMERCIO MINORISTA TIPO II. Solamente si es alrededor de un parque.

#### **DE SERVICIOS:**

- S.1. SERVICIOS PERSONALES GENERALES.
- S.2. SERVICIOS DE TIPO MEDIO. El S.2.5. lo puede haber en toda la zona. Los otros solamente alrededor de un parque
- S.3. SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO PÚBLICO
- S.3.1. Sin venta y sin consumo de licor

#### **EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:**

E.C.1. EQUIPAMIENTOS DE TIPO EDUCATIVO

E.C.2. EQUIPAMIENTOS DE SALUD

E.C.3. EQUIPAMIENTOS DE TIPO ADMINISTRATIVO. Solamente si es alrededor de un parque

E.C.4. EQUIPAMIENTOS DE TIPO CULTURAL Y RELIGIOSO Solamente si es alrededor de un parque

E.C.5. EQUIPAMIENTOS DE ASISTENCIA Y PROTECCIÓN SOCIAL

E.C.6. EQUIPAMIENTOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.

E.C.6.1. Plantas de tratamiento de agua

E.C.7. EQUIPAMIENTOS DE TIPO RECREATIVO

E.C.8. EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD

E.C.11. CEMENTERIOS. En predios de mínimo 4.000 m<sup>2</sup>, con una separación no menor de 100 m de cualquier vivienda y en el sitio más bajo del centro poblado.

**ARTÍCULO 284.- DENSIDAD HABITACIONAL.** La densidades máximas permitidas para vivienda serán:

- Para casas en conjunto o independientes: 40 viviendas por hectárea.
- Para vivienda de interés social: 90 viviendas por hectárea

**ARTÍCULO 285.- ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD.** Para las construcciones localizadas a lo largo vías diferentes a la principal los índices de edificabilidad serán:

- Índice de ocupación: 0.6 ( 0.8 para planes de vivienda de interés social)

- Altura máxima de construcciones: Hasta 2 pisos.

- Estacionamientos:

1 por cada unidad de vivienda

1 por cada 150m<sup>2</sup> de oficina o área comercial. Pueden ser en bahías de parqueo.

Para vivienda de interés social no se exigen parqueaderos.

**ARTÍCULO 286.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PREDIOS.** Las áreas y frentes mínimos para esta zona son:

- Área mínima: 70 m<sup>2</sup> para vivienda de interés social

- Frente mínimo: 6m

**ARTÍCULO 287.- AISLAMIENTOS.** Se establecen los siguientes retiros y aislamientos para esta zona:

- Retiro frontal:

Según hilos y niveles, y conservar el paramento tradicional, asumiendo el mayor retiro cuando haya distancias diferentes sobre una misma cara de una cuadra.

- Aislamientos posteriores: 3m.

- Aislamientos laterales: 3 m. para edificaciones diferentes a vivienda de interés social.

**ARTÍCULO 288.- VOLADIZOS.** Autorizados bajo las siguientes condiciones:

- Altura mínima libre: 2.75m. en su parte más desfavorable

- Ancho único desde la línea de paramento: 1m.

**ARTÍCULO 289.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.** Si se enfrentan dos fachadas de dos construcciones en un mismo lote, la distancia entre ellas será de 6m. mínimo.

**ARTÍCULO 290.- ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.** El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar por hacer una arquitectura muy integrada con el paisaje natural.

## CAPÍTULO V

### USOS DEL SUELO SUBURBANO

**ARTÍCULO 291.- USOS DEL SUELO AUTORIZADOS.** Los usos del suelo autorizados son:

#### RESIDENCIALES:

R.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

**ARTÍCULO 292.- DENSIDAD HABITACIONAL.**

Área mínima por predio individual para vivienda : 2.500 m2.

No menos del 70% del área anterior se debe destinar a la conservación de la vegetación. (numeral 31.Art.31 Ley 99 de 1993.)

**ARTÍCULO 293.- ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD.** Para la Zona Suburbana, los índices de edificabilidad serán:

- Altura máxima de construcciones: Dos (2) pisos, o nueve (9) metros, hasta la altura máxima de caballetes.
- Estacionamientos: 1 por cada vivienda .

**ARTÍCULO 294.- ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.** El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones debe dar la idea de una arquitectura campestre y de estructura liviana.

**ARTÍCULO 295.- PROHIBICIONES.** Excepto para las personas empleadas en estas labores y/o para la protección de las áreas de actividad forestal, no se permitirá la localización y/o construcción de vivienda en las siguientes áreas:

- a) Área de actividad forestal
- b) Área de minas
- c) Área de actividad de recuperación de suelos
- d) Áreas protectoras a orillas de quebrada o río

**ARTÍCULO 296.-DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS.** Los aislamientos para los campos de infiltración y pozos sépticos serán determinadas por CORPOCALDAS, como entidad encargada de la administración y el manejo de los recursos naturales renovables en la reserva forestal y teniendo en cuenta la evaluación ambiental, en ningún caso estas serán menores a las anotadas en el artículo anterior. La disposición final de los residuos líquidos o sólidos no podrán ubicarse en terrenos con pendientes mayores del 35%.

**PARAGRAFO.-**A nivel suburbano toda vivienda, establecimiento pecuario, granja integral o parcelación, debe contar con un sistema adecuado de disposición de aguas y residuos sólidos aprobado por CORPOCALDAS y legalizar la concesión de aguas.

**ARTÍCULO 297.-PARCELACIÓN DE CONJUNTO.** El sistema de parcelación de conjunto es aquel compuesto de 3 a 20 unidades de vivienda en predios privados independientes y en edificaciones aisladas o no localizadas en un sólo globo de terreno con accesos independientes desde las zonas comunes, localizadas en el suelo suburbano del Municipio de Victoria.

La vivienda se construye en un sector de predio y el resto del área deberá desarrollar los usos particulares del suelo, debiendo dar solución integral a los sistemas de captación de agua y tratamiento de aguas residuales.

**PARÁGRAFO.-** Este sistema de parcelación de conjunto se podrá efectuar siempre y cuando las características del terreno y la evaluación ambiental realizada por la entidad encargada de la administración para el manejo de los recursos naturales renovables, lo permitan.

## CAPÍTULO VI

### ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL Y CULTURAL

**ARTÍCULO 298.- ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL.** Dentro del suelo urbano y de expansión urbana del municipio de Victoria, los suelos de protección son áreas de interés ambiental que deben ser protegidas, conservadas o recuperadas por los recursos y valores allí existentes, o por ser áreas que pueden representar amenaza para la localización de asentamientos humanos y que deben tener tratamiento y uso del suelo especial. Dentro del componente urbano se identifican las áreas de interés ambiental de acuerdo a los siguientes criterios:

1. Ecológicos y naturales;
2. Áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

### SUBCAPÍTULO I

#### ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL POR CRITERIOS ECOLÓGICOS Y NATURALES

**ARTÍCULO 299.- LAS ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS DE LAS QUEBRADAS PEÑITAS, SANTA RITA Y EL FRAILE (Y SUS DRENAJES).** Son las áreas necesarias para la protección del recurso hídrico superficial, corresponden a los retiros obligatorios de los cauces naturales de las corrientes superficiales, entendido como cauce natural el bien de dominio público conformado por la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente, permanente o intermitente, al alcanzar los caudales máximos para períodos de recurrencia de 15 años.

Son considerados como “zonas de restricción ambiental”; pueden ser áreas de propiedad pública o privada y en las cuales se restringen los usos por motivos ambientales.

**ARTÍCULO 300.- INTERVENCIÓN DE CAUCES.** Para ocupar o afectar cauces naturales permanentes durante el proceso de urbanización, se requiere contar con permiso de CORPOCALDAS o de la entidad ambiental competente de acuerdo con la Ley 99 de 1.993 y sus normas reglamentarias. Únicamente se admitirán este tipo de solicitudes, en los siguientes casos.

1. La ejecución de proyectos contemplados en el plan vial nacional, departamental o municipal.
2. La construcción de obras para la defensa de taludes marginales y para la estabilización de laderas o el control de inundaciones.
3. La instalación de redes necesarias para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

**ARTÍCULO 301.- DELIMITACIÓN DE LOS RETIROS OBLIGATORIOS.** La zona de retiro corresponde a una faja de 15 m. a cada lado en las quebradas y de 10 m. a cada lado en los drenajes, contados a partir de la línea del cauce natural en proyección horizontal, de acuerdo con el Artículo 6 de la Resolución 810 de Agosto de 1996, del Régimen de Administración del Recurso Forestal de CORPOCALDAS o por las normas que la modifique, adicione o sustituya.

**ARTÍCULO 302.- LOS RELICTOS DE BOSQUE.** Cuando estos se localicen en un suelo de restricción por pendiente, inestabilidad o por retiro obligatorio de cauce, deberán ser conservados y mejorados. Pueden ser áreas de propiedad pública o privada y en las cuales se restringen los usos por motivos ambientales.

**Bosque del Costado Norte:** Es un área de 2.17 hectáreas que abarca una extensión de terreno con relicto de bosque secundario, el cual tiene alto valor paisajístico y se considera como sitio para la recreación ecológica y para el desarrollo de la educación ambiental. Además por sus características se aprovechará para el fomento de actividades turísticas o recreativas de baja densidad. Para esta área opera el derecho de preferencia previsto en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997.

Esta área abarca también las orillas de la quebrada Peñitas la cual representa el principal curso de agua que corre por el casco urbano y que es de especial atención para lograr su recuperación.

**Bosque del Costado Sur-Occidental:** Es un área de 1.44 hectáreas, con Pendiente Mayor Al 40%, que debido a procesos erosivos ya descritos tienden a la inestabilidad, por lo general se trata de laderas de la quebrada (Santa Rita) o sus drenajes; tiene un gran valor paisajístico y también puede considerarse como sitio para el desarrollo de la educación ambiental. Mapa T-05. Así mismo por sus

características es recomendable aprovecharla para el fomento de actividades recreativas de baja densidad.

**ARTÍCULO 303.- ÁREAS CON PROCESOS DE EROSIÓN NATURAL.** El costado norte del municipio es un área con erosión natural potencialmente activa y se considera en su mayoría como en amenaza media de deslizamiento

Las áreas que no hagan parte de franjas de protección forestal, que no estén en amenaza alta, y que sean claros de los relictos de bosque, en caso de verse sometidas a procesos de urbanización, ésta se hará con densidades bajas y en baja altura, reglamentada según la zonificación de usos del suelo del Capítulo anterior del presente Acuerdo. Para esta área opera el derecho de preferencia previsto en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997.

**ARTÍCULO 304.- ÁREAS CON PENDIENTE MAYOR AL 40%.** Son áreas que debido al proceso erosivo descrito anteriormente tienen tendencia a la inestabilidad y en alto riesgo de deslizamiento, por lo general se trata de laderas de las quebradas o de los drenajes. Pueden ser de propiedad pública o privada, pero sólo pueden ser utilizadas en usos forestales, la ejecución de proyectos contemplados en el plan vial nacional, departamental o municipal, la construcción de obras para la defensa de taludes marginales y para la estabilización de laderas o el control de inundaciones, o la instalación de redes necesarias para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

Para esta área opera el derecho de preferencia previsto en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997.

## SUBCAPÍTULO II

### ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES

**ARTÍCULO 305.- AMENAZA POR DESLIZAMIENTO DENTRO DEL CASCO URBANO TRADICIONAL.** Pueden ser de propiedad pública o privada, pero sólo pueden ser utilizadas en usos forestales, la ejecución de proyectos contemplados en el plan vial nacional, departamental o municipal, la construcción de obras para la defensa de taludes marginales y para la estabilización de laderas o el control de inundaciones, o la instalación de redes necesarias para la prestación de los servicios públicos domiciliarios. Estas son:

1. Área aledaña a la calle 11 entre las carreras 3 y 5, en el sitio conocido como "Alto del Chisme".

2. Área localizada a lo largo de la calle 6 entre carreras 5 y 7, y al interior de la manzana localizada entre las calles 5 y 6 y las carreras 6 y 7.
3. Área oriental de la microcuenca de la quebrada Peñitas, con alta pendiente, entre el tramo oriental de la vía a Samaná y Marquetalia y la salida por la calle 7, que afecta las viviendas localizadas frente a la bomba de combustible, parte del barrio La Plazuela y del Plan de Vivienda del Mirador.
4. Área aledaña al sector de La Curva.

**ARTÍCULO 306.- AMENAZA POR DESLIZAMIENTO DENTRO DE LAS ÁREAS RESIDENCIALES PERIFÉRICAS:** Pueden ser de propiedad pública o privada, pero sólo pueden ser utilizadas en usos forestales, la ejecución de proyectos contemplados en el plan vial nacional, departamental o municipal, la construcción de obras para la defensa de taludes marginales y para la estabilización de laderas o el control de inundaciones, o la instalación de redes necesarias para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

Estas son:

Área oriental de la microcuenca de la quebrada Peñitas, con alta pendiente, entre el tramo norte de la vía a Samaná y Marquetalia y la calle 7, que afecta los Barrios Pipintá, Peñitas, la salida a Doña Juana y parte de Hoyo Frío. Así mismo tiene una parte que afecta el perímetro del barrio Renán Barco, el sector de Tesorito y Los Mangos.

Área occidental de la microcuenca de la quebrada Peñitas, con pendiente moderada pero de alta inestabilidad, y que afecta al barrio Echeverry.

### SUBCAPÍTULO III

#### ÁREAS DE INTERÉS POR CRITERIOS HISTÓRICOS Y CULTURALES

**ARTÍCULO 307.- PATRIMONIO HISTÓRICO:** Según la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura, los habitantes deben comprender que sus vidas están íntimamente ligadas con el entorno en el que viven. El concepto de patrimonio cultural está relacionado con la totalidad de las construcciones y debe entenderse dentro del contexto ecológico mundial. El lugar en que desarrollan sus vidas les proporciona las bases de su identidad cultural y les permite tener una referencia mental y espiritual para mantener un nivel de vida estable. La Ley 397 de 1997 define como "...bienes materiales muebles e inmuebles..." el Patrimonio Tangible de la Nación. La estructura física de las ciudades, los conjuntos arquitectónicos, los

sitios producto de la mano del hombre o de la combinación de la mano del hombre con la naturaleza son nuestro patrimonio tangible. Nuestro patrimonio tangible es fiel reflejo de la cultura. Se consideran como Patrimonio Histórico del casco urbano del Municipio de Victoria

a) Área de interés cultural e histórico se define la Hacienda Hamburgo, como de valor patrimonial, histórico, cultural y arquitectónico con sus zonas libres aledañas como jardines, solares, etc.; los elementos arquitectónicos que las delimitan como portones, caminos de acceso, sitios o conjuntos de vegetación, en el suelo rural del Municipio de Victoria.

b) También se concideran Áreas de interés cultural e histórico:

- El Parque Principal
- La Ceiba Del Parque Principal
- La Iglesia Nuestra Señora Del Carmen
- Las Escalinatas de Hoyo Frío.
- La calle de piedra (Car.6)
- La Casona.

**ARTÍCULO 308.- LOS CENTROS DE MANZANA Y EL HUERTO CASERO:** Se consideran Áreas de Interés ambiental los patios que cuentan con especies arbóreas representativas, y toda intervención que los abarque debe conservar los árboles con una altura mayor a 8m. y conservar la densidad de 60 viviendas por hectárea.

Para estas áreas opera el derecho de preferencia contemplado en la Ley 9ª de 1989 o las normas que la complementen o adicionen.

## CAPÍTULO VII

### ÁREAS DE CESIÓN

**ARTÍCULO 309.- DEFINICIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN:** Son aquellas áreas entregadas al municipio de manera obligatoria a título gratuito, efecto de las diferentes actuaciones urbanísticas realizadas por el propietario; y se destinan para conformar zonas verdes, de protección ambiental, vías, equipamiento colectivo y espacio público en general.

**ARTÍCULO 310.- PARÁMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN:** Se establecen los siguientes parámetros para la determinación de áreas de cesión

1. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una actuación urbanística (parcelación, desenglobe, urbanización o construcción aislada) deberá ceder un área, dependiendo del tamaño del predio, de la densidad habitacional y de la clasificación del territorio.
2. Se cederán las vías del plan vial. Las vías se sumarán a las áreas de cesión enunciadas en el numeral 1, y serán independientes de éstas.
3. Se cederá una sola vez. No cederán los nuevos propietarios.
4. En las urbanizaciones o conjuntos habitacionales, con más de 200 m<sup>2</sup> construidos, además de las áreas de cesión enunciadas en el Artículo 304 de este Acuerdo, se deberán tener en cuenta los estándares de calidad de vida enunciados en el artículo 307.

**ARTÍCULO 311.- CÁLCULO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN EN SUELO URBANO.**

Quien adelante una actuación urbanística (desenglobe, urbanización o construcción aislada) en lotes mayores o iguales a 4.000 m<sup>2</sup> entregará el 15% del área neta, o sea:

AC= Área de cesión

AB= Área bruta (Área total del predio)

AV= Área Vías (Plan vial)

AN= Área neta

$$AB - AV = AN$$

Su cálculo será:

$$AC = (AB - AV) \times 15\% + AV$$

**ARTÍCULO 312.- CÁLCULO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA Y EN SUELO SUBURBANO.**

Quien adelante una actuación urbanística (desenglobe, urbanización o construcción aislada) en lotes mayores o iguales a 10.000 m<sup>2</sup> entregará el 15% ó el 20% del área neta, según la densidad habitacional propuesta:

$$AC = (AB - AV) \times 15\% + AV \text{ para densidades de 0 a 40 viv/Ha}^*$$

$$AC = (AB - AV) \times 20\% + AV \text{ para densidades mayores de 40 viv/Ha}$$

\*Este cálculo opera las áreas suburbanas.

Para zonas de densidades mayores a 40 viv/Ha la distribución de la cesión podrá ser:

- a) 50% del área como parque para recreación activa o pasiva en las siguientes condiciones:
- Localización en pendientes máximas del 15%
  - Integrada al área de cesión de proyectos aledaños
  - Entregarse equipado
  - Lote mínimo de 1.1018 m<sup>2</sup> (inscripción en círculo R=18m)
- b) 50% en áreas de interés ambiental cercanas al proyecto.

**ARTÍCULO 313.- PONDERACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.** Los lotes con pendientes mayores al 20% y las áreas de interés ambiental se podrán recibir como área de cesión, siempre y cuando hagan parte del lote original afectado por una actuación urbanística, y en las siguientes condiciones:

1. Pendientes entre 0 y 20% se reciben en proporción 1 a 1.
2. Pendientes entre 20 y 40% se reciben en proporción de 2 m<sup>2</sup> de pendiente como 1 m<sup>2</sup> de área de cesión.
3. Pendientes mayores al 40% se reciben en proporción de 3 m<sup>2</sup> de pendiente como 1 m<sup>2</sup> de área de cesión.
4. Las zonas inundables, que no hagan parte de las franjas de protección de quebradas, se recibirán en proporción de 2 m<sup>2</sup> de área inundable como 1 m<sup>2</sup> de área de cesión.
5. Predios con cobertura de relicto de bosque y con pendiente menor al 20% se recibe en proporción de 2m<sup>2</sup> de bosque como 1 m<sup>2</sup> de área de cesión.

Las áreas de cesión enunciadas en el artículo 303 de este Acuerdo, se podrán recibir en otro predio que haga parte de las áreas de interés ambiental, cuyo valor sea equivalente y su localización sea de beneficio para el municipio.

**ARTÍCULO 314.- ESTÁNDARES DE CALIDAD DE VIDA DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO:** En las urbanizaciones o conjuntos habitacionales, con más de 200 m<sup>2</sup> construídos, además de las áreas de cesión enunciadas en el Artículo 303 de este Acuerdo, se deberán ceder o a pagar en dinero las siguientes áreas de acuerdo con los siguientes Estándares de Calidad de Vida.

Tipo	m <sup>2</sup> /hab	Área mínima de lote	Población beneficiada
------	---------------------	---------------------	-----------------------

		<b>Libre</b>	<b>Construído</b>	<b>Total</b>	<b>Directa</b>	<b>Aferente*</b>
Espacio para juegos Infantiles	0.65	150	-	150	37	230
Guardería	0.70	269	53	322	21	460
Jardín Infantil	0.35	120	120	240	16	690
Escuela	1.67	830	220	1150	85	690
Salón Comunal	0.10	30	40	70	-	690
Parque de Barrio	5.5	3.700	95	3.795	-	690

\* Indice municipal de 4.3 hab/viv.

Las urbanizaciones o conjuntos que por su tamaño no alcancen a cumplir el área mínima de lotes, cederán el equivalente en dinero, el cual ingresará al Fondo Especial de Áreas de Cesión. Para esto se aplicará la siguiente fórmula:

$Hab \times m2/hab = A.$

Donde:

Hab: Cantidad de habitantes del proyecto a construir

m2/hab: Cantidad de metros requeridos de equipamiento por cada habitante del proyecto a construir.

A: Área a ceder o a pagar en dinero

## **PARTE IV**

### **SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE VICTORIA.**

#### **TÍTULO I**

#### **SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

#### **CAPÍTULO I**

#### **INSTALACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

**ARTÍCULO 315.- SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** Para los fines del presente Acuerdo se entiende por servicios públicos domiciliarios los siguientes:

- Energía eléctrica.
- 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.
- Gas domiciliario.
- Telefonía.

**ARTÍCULO 316.- LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMO HERRAMIENTA DE APLICACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** La prestación de los servicios públicos es una herramienta de aplicación de lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Corresponde a las autoridades de planificación determinar las políticas de prestación de los servicios públicos como herramienta para la realización de las metas y propósitos del Esquema de Ordenamiento Territorial de Victoria.

**ARTÍCULO 317.- CONDICIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.** Sea que los servicios los preste el Estado o no, la instalación y prestación de servicios públicos y sus características, estarán condicionadas a lo que al respecto se disponga en las normas urbanísticas de cada sector.

**ARTÍCULO 318.- 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 de Victoria, según los requerimientos de las respectivas reglamentaciones, como elementos integrantes e inseparables del conjunto de normas que se adopten para el funcionamiento de usos urbanos.

**ARTÍCULO 319.- PROHIBICIÓN DE INSTALAR SERVICIOS PÚBLICOS EN CONTRAVENCIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.** Las empresas prestadoras de servicios públicos, así como las demás personas y entidades autorizadas para prestarlos, deberán disponer la prestación de los servicios a su cargo, de manera que se fomente la consolidación de los usos permitidos en los diferentes sectores del territorio conforme a la zonificación vigente y a la reglamentación específica del área.

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

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

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

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

**ARTÍCULO 320.- ÁREA DE COBERTURA DE LOS SERVICIOS QUE PRESTAN LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE VICTORIA.**

Las áreas inicialmente definidas para la instalación y suministro de servicios públicos por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos son, en primer lugar, el área urbana, en segundo lugar el área rural del municipio de Victoria, con prioridad de los centros poblados y las áreas suburbanas.

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

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.

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

## CAPÍTULO II

### PLANES SECTORIALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

**ARTÍCULO 321.- ADOPCIÓN DE PLANES SECTORIALES.** Adóptase como planes sectoriales de los servicios públicos domiciliarios de que trata el presente Acuerdo, cada uno de los Planes de Gestión y Resultados en su parte correspondiente al municipio de Victoria y que han sido adoptados por cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios E.S.P., en cumplimiento de la Ley 142 de 1994 y de sus disposiciones reglamentarias.

## TÍTULO II

### VÍAS Y TRANSPORTE

#### CAPÍTULO I

#### ZONAS VIALES

**ARTÍCULO 322.- 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 sólo excepcionalmente están afectadas al uso privado o restringido, lo cual no significa que por ello carezcan de las condiciones para ser calificables como espacios públicos.

**ARTÍCULO 323.- 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 de Victoria.
- Las vías correspondientes a la red local de una urbanización, cedidas gratuitamente al municipio de Victoria por el urbanizador.
- Los paisajes, puentes y túneles, estacionamientos públicos y en general las obras de ingeniería para el servicio e idoneidad del sistema vial.

**ARTÍCULO 324.- 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.

**ARTÍCULO 325.- EQUIPAMIENTO VIAL.** Es el conjunto de servicios, instalaciones físicas y obras de ingeniería destinadas al funcionamiento de una vía y sus anexidades.

**ARTÍCULO 326.- 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 de Victoria y fijar las zonas de empate del plan vial municipal con las zonas viales de los municipios limítrofes y con los sistemas departamentales y nacionales de carreteras.

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

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

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

## CAPÍTULO II

### PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE

**ARTÍCULO 327.- FORMULACIÓN DEL PLAN VIAL.** El plan vial del municipio de Victoria 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.

**ARTÍCULO 328.- OBJETIVOS.** Son objetivos del plan vial los siguientes:

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

**ARTÍCULO 329.- SISTEMAS VEHICULARES NUEVOS.** Todo terreno a urbanizar debe prever un sistema vehicular de uso público, así:

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

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

**ARTÍCULO 330.- 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.

**ARTÍCULO 331.- CLASIFICACIÓN.** En la formulación del plan vial se incluye la adecuación de vías en diferentes categorías de acuerdo con su clasificación o jerarquización.

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

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

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

**ARTÍCULO 332.- CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS DEL MUNICIPIO.** El Sistema vial está conformado por las vías arterias principales, vías arterias secundarias y vías locales.

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

**ARTÍCULO 333.- CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS.** Adóptase la clasificación de las vías urbanas del municipio de Victoria, contenida en el Mapa T-03 del Documento Técnico de Soporte.

**ARTÍCULO 334.- ESPECIFICACIONES DE LAS VÍAS.** En la construcción o adecuación de las vías urbanas según su tipo se deberán seguir las siguientes especificaciones mínimas:

Unidad de medida: metro lineal					
TIPO	ZONA VERDE IZQUIERDA	ANDÉN IZQUIERDO	CALZADA	ANDÉN DERECHO	ZONA VERDE DERECHA
I	1.00	1.20 a 2.40	7.20	1.20 a 2.40	1.00
II		1.20 a 2.40	6.00 a 7.20	1.20 a 2.40	
III		1.20	5.00 a 6.00	1.20	
IV			Peatonal		

### TÍTULO III

## ESPACIO PÚBLICO Y CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS

### CAPÍTULO I

#### PLAN DEL ESPACIO PÚBLICO

**ARTÍCULO 335.- 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 de Victoria deberá dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

**ARTÍCULO 336.- ESPACIO PÚBLICO.** El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

**ARTÍCULO 337.- ASPECTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.** El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

- a) Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo;
- b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público, y
- c) Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este Acuerdo.

**ARTÍCULO 338.- 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 Concejo Municipal, o por Alcalde, durante la vigencia del corto y mediano plazo del presente esquema, a través de planes parciales y demás instrumentos que desarrollen el presente Esquema de Ordenamiento Territorial, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

**ARTÍCULO 339.- CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** El espacio público está conformado por el conjunto de los elementos constitutivos y complementarios, los cuales integran el sistema del espacio público para el municipio de Victoria; descritos en la Parte I, capítulos II y III del documento técnico de soporte, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 340.- PLANEACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten.

**ARTÍCULO 341.- 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.

**ARTÍCULO 342.- OCUPACIÓN INDEBIDA DEL ESPACIO PÚBLICO.** La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización de la oficina de planeación municipal, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones

dará lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y el presente Acuerdo.

**PARÁGRAFO 1.-**La Alcaldía Municipal podrá conceder permisos para la ocupación de vías por parte de vendedores ambulantes y trabajadores callejeros si se cumplen los siguientes requisitos en concordancia con la Ley 9 de 1.989, La Ley 388 de 1.997 y los decretos reglamentarios:

- a) Que la ocupación sea temporal y en los lugares fijados por la Alcaldía Municipal.
- b) Que las casetas y mobiliarios utilizados sean de propiedad del municipio o cedidos por empresas comerciales a título gratuito.
- c) Que las actividades por realizar no atenten contra la salud o el bienestar de la comunidad.
- d) Que los autorizados presenten recibo que demuestre previo pago de los impuestos correspondientes.

**PARÁGRAFO 2.-** La oficina de planeación Municipal, llevará el registro y efectuará la carnetización de los vendedores ambulantes y trabajadores callejeros que cumplan con los requisitos del párrafo anterior, verificando el pago correspondiente por concepto de las tarifas que establezca el Código de Rentas del municipio de Victoria.

**ARTÍCULO 343.- PROPAGANDA Y PUBLICIDAD.** Queda prohibido utilizar en forma permanente el espacio de uso público para hacer propaganda y/o publicidad de cualquier naturaleza; por ello las cubiertas y culatas de las edificaciones no podrán utilizarse con estos fines; la publicidad exterior visual se hará conforme a lo establecido en la Ley 140 de 1994 y demás decretos reglamentarios.

**PARÁGRAFO 1.-**La Alcaldía Municipal podrá conceder autorizaciones para la colocación de pancartas y pasacalles, si se cumple con los siguientes requisitos:

- a) Que la ocupación sea temporal y en lugares fijados por la oficina de planeación municipal.
- b) Que los avisos o pancartas sean removibles y no tengan un área mayor de 1.50 M<sup>2</sup>.
- c) Que el contenido de lo anunciado no atente contra la salud o el bienestar de la comunidad.
- d) Que los autorizados presenten recibo que demuestre previo pago de los impuestos correspondientes.

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

- a) Que sean adosados a las fachadas de las edificaciones.
- b) Que su diseño se adapte a la disposición de las fachadas.
- c) Que el área sea igual o inferior a 1.50 M<sup>2</sup>.

## PARTE V

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

#### TÍTULO I

#### TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES

#### CAPÍTULO I

#### DESARROLLO E INCORPORACIÓN DE NUEVAS ÁREAS URBANAS

**ARTÍCULO 344.- SECTORES DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA SUSCEPTIBLES 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 adecuados y que no tengan expresamente prohibida la definición de su desarrollo para tales usos, situación que se adelantará mediante planes parciales en los términos del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 345.- ALCANCE JURÍDICO DE LA INCORPORACIÓN COMO ÁREAS URBANAS DE DETERMINADOS SECTORES DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA.** La incorporación como áreas urbanas de determinados sectores de las áreas de expansión urbana, supone la definición de su desarrollo en determinados usos urbanos, con sujeción a una reglamentación específica, con la consiguiente posibilidad de instalación y prestación regular de servicios públicos apropiados como soporte de tales usos.

Por tanto, la incorporación de sectores del territorio del municipio de Victoria como áreas urbanas, es requisito previo, o por lo menos concomitante, para:

1. Darle curso a procedimientos tendientes a obtener licencias de urbanización en terrenos sin urbanizar que se ubiquen en los sectores objeto de incorporación;
2. 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, y
3. Adoptar programas de habilitación en aquellos sectores donde se ubiquen desarrollos ilegales o incompletos.

**ARTÍCULO 346.- 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 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 posibilidad de instalación y prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía pública, o que no puedan tener acceso a vías adecuadas para la prestación de los servicios de transporte colectivo y recolección de basura, aun estando situados en áreas de actividad o zonas donde estén autorizados los usos urbanos.

**ARTÍCULO 347.- ASPECTOS QUE COMPRENDE EL PROCESO DE DEFINICIÓN DEL DESARROLLO EN USOS URBANOS.** La incorporación como áreas urbanas de sectores del territorio del municipio de Victoria situados dentro de las áreas de expansión urbana implica un proceso de definición del desarrollo, que comprende los siguientes aspectos:

1. 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, oportunidad, periodicidad, continuidad, grado de cobertura y saturación de los mismos;
2. El señalamiento de las obligaciones y derechos correlativos de los propietarios, urbanizadores, constructores y demás entidades o personas admitidas como partícipes en la definición del desarrollo en usos urbanos, y

3. La adopción de las normas urbanísticas a fin de poder establecer el criterio de manejo diferenciado de los usos, estructuras y regímenes, no sólo en secciones 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.

**ARTÍCULO 348.- 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 alguno de los sectores del territorio municipal susceptibles de ser incorporados como áreas urbanas, y
2. Un informe de las empresas prestadoras de 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; acueducto; 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 del sector hacia el futuro y el condicionamiento de tales 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 que aquellas no subsistan.

**ARTÍCULO 349.- EFECTO 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 de Victoria, 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 pondrán 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.

**ARTÍCULO 350.- LA ADOPCIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS COMO PARTE DEL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE ÁREAS URBANAS.** Toda incorporación de nuevos sectores del territorio del municipio de Victoria como áreas urbanas conlleva una vez definido inicialmente su desarrollo en usos urbanos, la adopción del plan parcial que incluya la reglamentación específica 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 domiciliar 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 Esquema de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 351.- INICIATIVA PARA LA INCORPORACIÓN DE SECTORES DEL TERRITORIO COMO NUEVAS ÁREAS 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 partícipes 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 legítimo en el desarrollo, mejoramiento, legalización, habilitación o regularización de los respectivos sectores, y
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, habilitación o regularización, o de los mandatarios, fideicomisarios, o representantes de las entidades y personas antes mencionadas.

**ARTÍCULO 352.- 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 de Victoria 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 su 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.

## **CAPÍTULO II**

### **ZONAS OBJETO DE CONSOLIDACIÓN**

**ARTÍCULO 353.- CONSOLIDACIÓN.** Corresponde al tratamiento realizado sobre el suelo urbano en áreas donde existe carencia y/o déficit de servicios públicos, equipamientos de servicio social y problemas de accesibilidad. Se determinan las siguientes zonas como objeto de tratamiento de consolidación dentro del área urbana del municipio de Victoria:

1. Zona residencial de consolidación La Plazuela
2. Zona residencial de consolidación Mamagay - La Avenida

Para éstas zonas se definen sus normas urbanísticas y sus diferentes tratamientos dentro del reglamento de usos del suelo contemplado en la parte III del presente Acuerdo y están señaladas y representadas gráficamente en el Mapa T-09., denominado usos y tratamientos del suelo urbano y de expansión del Documento Técnico de Soporte.

### **CAPÍTULO III**

#### **ZONAS OBJETO DE RECUPERACIÓN E INTERÉS AMBIENTAL**

**ARTÍCULO 354.- RECUPERACIÓN Y MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES.** Este tratamiento reúne las áreas que presentan recursos naturales contaminados o degradados y asentamientos humanos localizados en áreas de riesgo o en áreas de interés ambiental o suelos de protección, por lo que requieren acciones y tratamientos especiales para mejorar sus condiciones. Se determinan las siguientes áreas como de interés ambiental o de recuperación y mitigación en las áreas urbanas para el municipio de Victoria:

1. Zona de desarrollo especial Hoyo Frío
2. Zona de interés ambiental Hoyo Frío – Peñitas
3. Zona de interés ambiental Peñitas – El Fraile

Para éstas zonas se definen sus normas urbanísticas y sus diferentes tratamientos dentro del reglamento de usos del suelo contemplado en la parte III del presente Acuerdo y están señaladas y representadas gráficamente en el Mapa T-09., denominado usos y tratamientos del suelo urbano y de expansión del Documento Técnico de Soporte.

### **CAPÍTULO IV**

#### **ZONAS OBJETO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

**ARTÍCULO 355.- MEJORAMIENTO INTEGRAL.** Son intervenciones que tienen como objeto introducir modificaciones por procesos de deterioro físico y/o ambiental de asentamientos. Las obras permitidas son: Mejoramiento, mantenimiento,

consolidación, adecuación funcional, reconstrucción, integración, ampliación y remodelación. Dentro del área urbana de Victoria este criterio se aplicará en las siguientes zonas definidas en la Parte III del presente Acuerdo:

- 1 Zona residencial de mejoramiento Renán Barco – Peñitas – Salida a Doña Juana.
2. Zona residencial de mejoramiento Pueblo Nuevo

Para éstas zonas se definen sus normas urbanísticas y sus diferentes tratamientos dentro del reglamento de usos del suelo contemplado en la parte III del presente Acuerdo y están señaladas y representadas gráficamente en el Mapa T-09., denominado usos y tratamientos del suelo urbano y de expansión del Documento Técnico de Soporte.

## **CAPÍTULO V**

### **ZONA OBJETO DE CONSERVACIÓN DE GRANDES EQUIPAMIENTOS**

**ARTÍCULO 356.- CONSERVACIÓN DE LOS GRANDES EQUIPAMIENTOS.** Se definen para la zona de conservación de los grandes equipamientos del municipio de Victoria sus normas urbanísticas y sus diferentes tratamientos dentro del reglamento de usos del suelo contemplado dentro de la parte III del presente Acuerdo y está señalada y representada gráficamente en el Mapa T-09., denominado usos y tratamientos del suelo urbano y de expansión del Documento Técnico de Soporte.

## **TÍTULO II**

### **PROCEDIMIENTOS DE TRANSFERENCIA Y ADQUISICIÓN DE BIENES**

## **CAPÍTULO I**

### **TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES**

**ARTÍCULO 357.- TRASFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES.** De conformidad con la Ley 388 de 1997 y con el Decreto 540 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento

para las transferencias a título gratuito que en desarrollo del artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, decida efectuar el municipio de Victoria.

**ARTÍCULO 358.- INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.** Las actuaciones dirigidas a ceder gratuitamente los inmuebles a que se refiere el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, se iniciarán de oficio o a petición de parte en la forma prevista en el presente capítulo.

**ARTÍCULO 359.- INICIACIÓN DE OFICIO.** Con el fin de dar cumplimiento al mandato previsto por el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, el municipio de Victoria, a través de la Oficina de Planeación Municipal, mantendrá actualizado un inventario de los bienes de su propiedad respecto de los cuales se puedan cumplir las condiciones previstas en dicha norma para lo cual:

1. Verificará la situación jurídica de los inmuebles desde el punto de vista del registro de instrumentos públicos, con el fin de establecer los que pertenecen al municipio y pueden ser transferidos en desarrollo del artículo 58 de la Ley 9ª de 1989.
2. Verificará si los bienes son de uso público, tienen el carácter de bienes fiscales destinados a salud o educación o se encuentran ubicados en zonas insalubres o presentan peligro para la población, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 5º de la Ley 2ª de 1991, para lo cual deberán tomar en cuenta las normas urbanísticas correspondientes.
3. Establecerá los casos en los que los inmuebles tienen el carácter de vivienda de interés social, para lo cual procederán a realizar el avalúo correspondiente con base en la información catastral disponible.

Dicho avalúo se realizará por las entidades facultadas para tal efecto, y tendrá por objeto establecer si el valor de la vivienda es igual o inferior al previsto en el artículo 44 de la Ley 9ª de 1989. Para este efecto se deberá determinar el valor que tenía el inmueble en la fecha en que comenzó a regir la Ley 9ª de 1989, para lo cual se podrá realizar el avalúo actual del inmueble y con base en el mismo calcular su valor en la fecha en que comenzó a regir la Ley 9ª de 1989, tomando en cuenta el incremento del índice de precios al consumidor. Igualmente dicho avalúo podrá hacerse por cualquier otro procedimiento técnico que señale el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Para realizar los avalúos se podrá proceder a determinar el valor por metro cuadrado en la respectiva zona económica homogénea, para posteriormente liquidar el avalúo correspondiente a la respectiva unidad.

Cumplido lo anterior y en relación con los bienes que de acuerdo con la información recopilada cumplan los supuestos previstos en el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, la alcaldía municipal, a través de la oficina de planeación municipal, procederá a citar a

los interesados para que se hagan parte en la actuación y puedan solicitar la cesión a título gratuito. Dicha citación se hará por oficio enviado por correo a la dirección del interesado o por aviso publicado en un periódico de amplia circulación local, cuando ello proceda de acuerdo con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo. Igualmente, la oficina de planeación municipal podrá enviar funcionarios o personas que contrate para el efecto, al inmueble a fin de citar a los interesados que habiten allí para que pueda hacerse parte en la actuación diligenciando la solicitud a que se refiere el artículo siguiente y para verificar la información a que se refiere el inciso primero de este artículo.

**ARTÍCULO 360.- SOLICITUD.** La solicitud del ocupante por la cual se hace parte en la actuación y solicita se le transfiera a título gratuito un bien fiscal en desarrollo del artículo 58 de la Ley 9ª de 1989 deberá contener la siguiente información:

1. Nombre e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones.
2. Información acerca de si el peticionario tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho que haya perdurado por lo menos dos años.
3. La manifestación de que se encuentra ocupando un bien fiscal con su vivienda.
4. La ubicación, nomenclatura e identificación del inmueble por sus linderos y, si lo conoce, por su número de matrícula inmobiliaria. Si el predio forma parte de otro de mayor extensión, cuya identificación conoce, deberá manifestarla.
5. El nombre de la entidad propietaria del predio, si lo conoce.
6. La manifestación de que ha venido ocupando dicho inmueble como poseedor desde una fecha anterior al 28 de julio de 1988. Para este efecto, se tomará en cuenta el tiempo de ocupación del solicitante, así como el de aquellos de los cuales sea causahabiente a título singular o universal, por acto entre vivos o por causa de muerte. En tal caso, el solicitante deberá manifestar los vínculos jurídicos con sus antecesores, acompañando la copia de los documentos correspondientes.

De conformidad con el artículo 10 del Decreto-Ley 2150 de 1995, las anteriores afirmaciones tendrán los efectos y consecuencias de una declaración extrajuicio.

**ARTÍCULO 361.- TRÁMITE DE LA SOLICITUD.** Recibida la solicitud de que trata el artículo anterior, si la misma cumple con los requisitos previstos en el Código Contencioso Administrativo la oficina de planeación municipal procederá a disponer la práctica de una inspección sobre el inmueble por parte de funcionarios de la entidad o personas contratadas para ello, con el fin de establecer la identidad del mismo, verificar que el peticionario sea ocupante de él y que el mismo esté destinado a su vivienda.

Igualmente la oficina de planeación municipal dispondrá la publicación de un aviso en un periódico de amplia circulación del lugar de ubicación del predio, en el cual se indicará el nombre del peticionario, su documento de identidad, la identificación del predio por su nomenclatura, si la posee, el objeto de la actuación y la facultad que tiene todo interesado de hacerse parte en la misma, para lo cual dispondrá de un término no inferior a cinco días hábiles contados a partir de la publicación del aviso. Igualmente, el aviso podrá publicarse a través de una emisora radial con cubrimiento en el lugar de ubicación del predio, entre las 5 de la mañana y las 10 de la noche o a falta de la misma, por bando o por cualquier otro medio masivo de comunicación.

Cuando se tramiten conjuntamente más de dos solicitudes, la publicación a que se refiere el inciso anterior se podrá realizar así:

- a) Se publicará un único aviso, el cual contendrá: la identificación del inmueble al cual se refiere la petición o peticiones, por su nomenclatura, el objeto de la actuación, el hecho de que en la Alcaldía se publica un aviso con la relación discriminada de los peticionarios y los predios a que se refiere cada petición, y la advertencia sobre la posibilidad de todo interesado de hacerse parte en la actuación en el término que se fije que no será inferior a cinco (5) días hábiles. Cuando los inmuebles objeto de las peticiones formen parte de un predio de mayor extensión, la identificación contenida en el aviso podrá referirse a este último, y
- b) Se fijará un aviso en un lugar público de la Alcaldía a partir de la misma fecha en que se publique el aviso al que se refiere el literal anterior y hasta el último día en que los terceros puedan hacerse parte en la actuación, en el cual se indicará el nombre del peticionario, su documento de identidad, la identificación del predio al cual se refiere la petición por su nomenclatura y la advertencia sobre la posibilidad de hacerse parte en la actuación.

**ARTÍCULO 362.- PRUEBAS PARA ESTABLECER LA FECHA DE LA OCUPACIÓN.** Cuando la entidad encuentre que existen indicios de que la información consignada en la solicitud no es correcta, procederá a verificar el contenido de la misma. En tal caso, para verificar la fecha a partir de la cual se encuentra ocupado el bien, la entidad pública podrá acudir a los documentos de incorporación urbanística, a las aerofotografías provenientes del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de la entidad que cumpla sus funciones, o a los demás medios de prueba que considere convenientes.

**ARTÍCULO 363.- INICIACIÓN DE LA ACTUACIÓN POR PETICIÓN DE PARTE.** Cuando la oficina de planeación municipal no haya iniciado de oficio la actuación, las personas que hayan ocupado bienes fiscales inmuebles de propiedad del municipio de Victoria en los términos del artículo 58 de la Ley 9ª de 1989 podrán solicitar que

se les transfieran a título gratuito dichos bienes. Dicha solicitud contendrá la información de que trata el artículo 349 de este Acuerdo.

Recibida la solicitud, la entidad pública procederá a verificar la situación del inmueble, de acuerdo con lo previsto en el artículo 348 de este Acuerdo y continuará el trámite de conformidad con lo previsto en el artículo 350 del mismo.

**ARTÍCULO 364.- TERMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN CUANDO EL BIEN NO PUEDA SER TRANSFERIDO.** En cualquier estado de la actuación en que la oficina de planeación municipal determine que el bien es de uso público, que está destinado a salud o educación, es de propiedad particular o se encuentra ubicado en una zona insalubre o en una que presente peligro para la población, procederá a poner fin a la actuación por resolución que se notificará en la forma prevista por el Código Contencioso Administrativo.

Si la oficina de planeación municipal establece que el bien pertenece a otra entidad pública diferente al municipio procederá a darle traslado a la solicitud presentada y de toda la actuación adelantada, para que la misma continúe el trámite en el estado que se encuentre.

En ningún caso podrá aplicarse el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989 en favor de las personas que sean meros tenedores de bienes inmuebles por cuenta del municipio.

**ARTÍCULO 365.- EXPEDICIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO.** Cumplido lo anterior, si la oficina de planeación municipal encuentra acreditados los supuestos a que hace referencia el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, el Alcalde procederá a expedir el acto por el cual se transfieren a título gratuito los inmuebles.

En la resolución que se expida por el municipio, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo establecido en el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, se incluirán además de la identificación del bien y de la demás información que de acuerdo con las normas legales se requiera para el registro, los aspectos que a continuación se señalan, de los cuales se dejará expresa constancia en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al bien:

- a) La obligación para el beneficiario de no enajenar el bien transferido antes de transcurridos cinco (5) años, contados desde la fecha de expedición del acto administrativo por el cual se dispone la transferencia del bien, salvo que medie permiso del municipio fundado en razones de fuerza mayor;
- b) El hecho de que el incumplimiento de la obligación anterior constituye una condición resolutoria del acto jurídico de transferencia del bien;
- c) La obligación de restituir el bien, cuando se establezca plenamente que hubo falsedad en los documentos o en la información suministrada por el peticionario, y

d) La afectación del inmueble a vivienda familiar, cuando sea del caso de conformidad con lo previsto en los artículos 1º y 12 de la Ley 258 de 1996.

**ARTÍCULO 366.- DELIMITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** Para efectos de delimitar el espacio público que debe pertenecer al municipio, la oficina de planeación municipal deberá elaborar o disponer la elaboración de un plano en el cual se delimiten claramente dichas áreas, el cual se anexará al acto en virtud del cual se realice la cesión para efectos de la identificación respectiva. Dicho plano se ajustará a lo dispuesto por el Decreto 2157 de 1995 o normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen.

## CAPÍTULO II

### ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR EL MUNICIPIO DE VICTORIA PARA LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997

**ARTÍCULO 367.- EL MUNICIPIO DE VICTORIA COMO ADQUIRENTE DE INMUEBLES PARA DESARROLLAR LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY 9a. DE 1989, SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997 Y PARA DECRETAR SU EXPROPIACIÓN.** El municipio de Victoria, a través del Alcalde, podrá adquirir por enajenación voluntaria inmuebles de las áreas urbanas y rurales o decretar su expropiación, para el cumplimiento de los fines previstos por el artículo 10 de la Ley 9a. de 1989, sustituido por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 368.- CONCORDANCIA CON EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice por el municipio de Victoria, se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial y en las disposiciones que lo reglamenten, teniendo en cuenta el procedimiento establecido por el Código de Procedimiento Civil y por el artículo 62 de la Ley 388 de 1997 y las normas que los modifiquen o adicionen.

## CAPÍTULO III

### DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

**ARTÍCULO 369.- DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.** Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en 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.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, 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 dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria en el presente Acuerdo o en planes parciales, que no se construyan dentro del año siguiente a su declaratoria.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias.

**ARTÍCULO 370.- INMUEBLES URBANIZABLES NO URBANIZADOS.** Decláranse los inmuebles urbanizables no urbanizados dentro del área urbana del municipio de Victoria, localizados en el Mapa D-13 del Documento Diagnóstico, como de desarrollo prioritario, con el fin de que sean urbanizados dentro de los dos (2) años siguientes a la entrada en vigencia del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 371.- INMUEBLES URBANIZADOS SIN CONSTRUIR.** Decláranse los inmuebles urbanizados sin construir dentro del área urbana del municipio de Victoria, localizados en el Mapa D-13 del Documento Diagnóstico, como de construcción prioritaria, con el fin de que sean construidos dentro del año siguiente a la entrada en vigencia del presente Acuerdo:

**ARTÍCULO 372.- PRÓRROGAS.** La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del presente Acuerdo y podrá prorrogarse por el Alcalde municipal, previo concepto de la oficina de planeación municipal, hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al Alcalde municipal, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad 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.

**ARTÍCULO 373.- INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA.**

Corresponderá al Alcalde municipal, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos previstos en la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el presente esquema de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.

Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista, ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.

**ARTÍCULO 374.- PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN FORZOSA.** Una vez se produzca la inscripción prevista en el artículo anterior, corresponderá a la administración municipal, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los terrenos e inmuebles respectivos a enajenación forzosa mediante el procedimiento de pública subasta, cuya convocatoria incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en el presente Acuerdo para el propietario inicial.

2. La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.
3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas.

Si en la subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral.

Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio o distrito iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al 70% de dicho avalúo catastral, pagado en los términos previstos en el artículo 67 de la ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO 1.-** Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

**PARAGRAFO 2.-** El procedimiento de la pública subasta se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

**ARTÍCULO 375.- INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL POR PARTE DEL COMPRADOR.** El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la pública subasta, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte del municipio de Victoria. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquirente en la pública subasta, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será a plazo con una cuota inicial del cuarenta por ciento (40%) y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestre vencido.

## CAPÍTULO IV

### AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

**ARTÍCULO 376.- AVALÚOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES.** De conformidad con la Ley 388 de 1997 y con el Decreto 1420 de 1998, las disposiciones contenidas en el presente capítulo tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.
5. Determinación del efecto de plusvalía.
6. Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.
7. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.
8. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

**ARTÍCULO 377.- VALOR COMERCIAL.** Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

**ARTÍCULO 378.- DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL.** La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

**ARTÍCULO 379.- SOLICITUD DE AVALÚOS.** La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 365 de este Acuerdo.

**ARTÍCULO 380.- 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 autoavalúo en los términos del artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

**ARTÍCULO 381.- ZONA GEOECONÓMICA HOMOGÉNEA.** Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

1. Topografía.
2. Normas urbanísticas.
3. Servicios públicos domiciliarios.
4. Redes de infraestructura vial.
5. Tipología de las construcciones.
6. Valor por unidad de área de terreno.
7. Áreas morfológicas homogéneas.
8. La estratificación socioeconómica.

**PARÁGRAFO 1.-** Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto-Ley 151 de 1998 y el presente Acuerdo, para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

**PARÁGRAFO 2.-** En desarrollo del presente Acuerdo, se tomarán como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales en sus procesos de formación catastral o de actualización de la formación catastral.

**ARTÍCULO 382.- OBLIGACIÓN DE LAS PERSONAS QUE REALICEN AVALÚOS.** Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Acuerdo, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en la capital del departamento.

**ARTÍCULO 383.- RESPONSABILIDAD EN LOS AVALÚOS.** La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.

**ARTÍCULO 384.- SOLICITUD DE AVALÚOS.** El municipio podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

1. Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el departamento.
2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces.

**PARÁGRAFO.-** Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado.

**ARTÍCULO 385.- REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE AVALÚO.** La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente Acuerdo deberá presentarse por la alcaldía o la entidad descentralizada, firmada por el Alcalde o su delegado legalmente autorizado o por el representante legal de la entidad descentralizada, señalando el motivo del avalúo y entregado a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo.
7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

**PARÁGRAFO.-** Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, rumbos y distancias.

**ARTÍCULO 386.- 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.

**ARTÍCULO 387.- REVISIÓN DE AVALÚOS.** De conformidad con el artículo 16 del Decreto 1420 de 1998, se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que éste examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

**ARTÍCULO 388.- 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**

**ARTÍCULO 389.-** De conformidad con los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, y con los artículos 8 al 17 del Decreto 1507 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para los planes parciales.

**ARTÍCULO 390.- PLANES PARCIALES.** Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del presente esquema de ordenamiento, 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 específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en 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 específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.
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 esquema de ordenamiento.
5. Los demás necesarios para complementar 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 las autoridades 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 esquema de ordenamiento ni las normas estructurales del mismo.

**ARTÍCULO 391.- 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 Esquema 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 vocación 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 incluye la incorporación de los sistemas estructurantes definidos por el Esquema 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 Esquema 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 adopción de los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de

- urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento, entre otros;
- f) Los programas y proyectos urbanísticos, que constituyen la descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas, las cuales deben definirse de forma preliminar al nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados;
  - g) El plan de etapas, que incorpora la variable temporal del plan, fija los plazos de ejecución, los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión, reparto y urbanización, la estimación del tiempo de ejecución, entre otras;
  - h) Simulación urbanística-financiera. 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 y 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 si fuere del caso, y
  - j) Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

**ARTÍCULO 392.- CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS.** 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 Esquema 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.

**ARTÍCULO 393.- 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 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 habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público 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 otros;
- 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 Esquema de Ordenamiento Territorial en determinadas áreas del suelo urbano, de expansión urbana, y
- g) Planes parciales para mejoramiento de espacio público, para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del espacio público.

**ARTÍCULO 394.- 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 las autoridades municipales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determina el Esquema de Ordenamiento Territorial.
2. Una vez que la autoridad de planeación 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 de 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 Municipal adoptará el plan parcial por medio de Decreto.

**ARTÍCULO 395.- 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 Esquema de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 396.- 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:

- 1) Etapa preliminar
- 2) Diagnóstico
- 3) Formulación
- 4) Aprobación
- 5) Implementación y seguimiento.

**ARTÍCULO 397.- 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.

**ARTÍCULO 398.- DIAGNÓSTICO.-** Debe partir de la evaluación de las políticas y estrategias de ordenamiento, de los sistemas estructurantes 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 del plan parcial, junto con un análisis de los instrumentos necesarios para llevarla a cabo.

**ARTÍCULO 399.- FORMULACIÓN.** Consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan, que deberá contener los elementos previstos en el artículo 394 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 respuesta 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 en escala 1:2000, para cada uno de los temas definidos en las fases de 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.

**ARTÍCULO 400.- 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 autoridad de planeación 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 municipal adoptará el plan parcial por medio de decreto.

**ARTÍCULO 401.- 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.

## TÍTULO II

### ACTUACIÓN URBANÍSTICA

**ARTÍCULO 402.-** De conformidad con los artículos 36 a 51 de la Ley 388 de 1997, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento sobre actuación urbanística.

**ARTÍCULO 403.- ACTUACIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA.** Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del presente esquema de ordenamiento.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

**ARTÍCULO 404.- DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.** las actuaciones urbanísticas comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución diferenciadas, que podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, caso en el cual se denominará gestión individual o grupos de

propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria, caso en el cual se denominará gestión asociativa o por iniciativa del sector público a través de las entidades competentes.

Según la iniciativa, los procedimientos y forma de ejecución se desarrollarán a través de los sistemas de gestión pública, privada o mixta.

**ARTÍCULO 405.- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Como unidad de actuación urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el presente esquema de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

**PARÁGRAFO.-** Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

**ARTÍCULO 406.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Una vez aprobado el plan parcial por la autoridad de planeación municipal, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del Alcalde municipal, para su aprobación.

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados, si transcurrido este plazo no se

hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación.

En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del esquema de ordenamiento.

El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

**ARTÍCULO 407.- 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 se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta ley por parte de la administración municipal, quien entrará a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997 y normas que la modifiquen, adicionen o deroguen. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

**ARTÍCULO 408.- EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS.** Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en suelo 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 partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

**ARTÍCULO 409.- TRÁMITE DEL REAJUSTE O LA INTEGRACIÓN.** Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

**ARTÍCULO 410.- COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES.** Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

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 pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la Ley 388 de 1997 y en las normas que la modifiquen, adiciones o deroguen.

**ARTÍCULO 411.- COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.**

Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten en desarrollo del presente esquema.

## **CAPÍTULO I**

### **DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

**ARTÍCULO 412.-** De conformidad con los artículos 18 a 29 del Decreto 1507 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para las unidades de actuación urbanística.

**ARTÍCULO 413.- DEFINICIÓN.** La unidad de actuación urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el plan parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en suelos urbanos y de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

**ARTÍCULO 414.- ELEMENTOS.** La unidad de actuación urbanística tiene como base los criterios y parámetros fijados en el presente Esquema de Ordenamiento

Territorial y en 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 Esquema de Ordenamiento Territorial y 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 viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público, y
- d) Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

**ARTÍCULO 415.- DELIMITACIÓN.** La delimitación propuesta para una unidad de actuación urbanística debe incorporar, además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción, las de los sistemas estructurantes, del espacio público y de los equipamientos colectivos, de conformidad con los criterios adoptados en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial 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.

**ARTÍCULO 416.- DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.** Toda unidad de actuación urbanística deberá contemplar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios particulares de inmuebles incluidos en la delimitación, la comunidad y el municipio. Este reparto consiste en la distribución de los costos de la actuación en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes y valores aportados por cada propietario, los cuales están considerados en comunidad de reparto, indiferentemente de donde estén señalados los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria dentro del proyecto urbanístico y arquitectónico de la unidad.

**ARTÍCULO 417.- CESIONES Y SERVICIOS BÁSICOS.-** Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones, la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías peatonales y vehiculares y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, cuyos beneficios trasciendan la delimitación de la unidad de actuación urbanística, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de esas inversiones.

**ARTÍCULO 418.- 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, y
- 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.

**ARTÍCULO 419.- INICIATIVA DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN.** El proyecto de delimitación será elaborado por las autoridades competentes o por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros previstos en el presente esquema de ordenamiento, 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 y 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 defecto de este, en una emisora de amplia cobertura.

### TÍTULO III

## EFFECTO PLUSVALÍA

### CAPÍTULO I

## PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

**ARTÍCULO 420.- NOCIÓN.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

**ARTÍCULO 421.- DEFINICIONES.** Para efectos del presente Capítulo se establecen las siguientes definiciones:

**APROVECHAMIENTO DEL SUELO:** Corresponde al número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo.

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción.

**ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción.

**CAMBIO DE USO:** Es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea o de un área morfológica homogénea a un uso diferente.

**ARTÍCULO 422.- 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 de 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 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de

las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

**ARTÍCULO 423.- EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO.** Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. 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 específicas 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 con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

**ARTÍCULO 424.- EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO.** Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características

similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

**ARTÍCULO 425.- EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO.** Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.
3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

**ARTÍCULO 426.- EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS.** En desarrollo del artículo 87 de la Ley 388 de 1997, cuando la participación en plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.
2. El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.
3. La administración mediante acto producido dentro de los 6 meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada

que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.

4. Para efecto de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.
5. Cuando la administración municipal opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación en plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.

## CAPÍTULO II

### DE LA PARTICIPACIÓN Y RECAUDO DE LA PLUSVALÍA

**ARTÍCULO 427.- ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.** El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales se incluyen dentro del presente esquema.

**ARTÍCULO 428.- MONTO DE LA PARTICIPACIÓN.** La tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada corresponde al treinta por ciento (30%) del mayor valor por metro cuadrado.

**PARÁGRAFO 1.-** Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

**PARÁGRAFO 2.-** En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado

por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

**ARTÍCULO 429.- PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA.** El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en el capítulo anterior.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el Alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del Alcalde, la persona o entidad encargada del avalúo, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso de las lonjas y los peritos privados, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo Artículo.

En el cálculo del efecto plusvalía el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la persona que haga sus veces o los peritos afiliados a las lonjas se sujetarán a los procedimientos señalados en el Decreto 1420 de 1998 o normas que lo modifiquen o adicionen.

**PARÁGRAFO.-** Los avalúos que se realicen para establecer el valor comercial del suelo antes de la acción urbanística en desarrollo del cálculo del efecto plusvalía por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o a suelo suburbano, estarán vigentes durante todo el proceso de cálculo, liquidación y cobro de la participación en plusvalía correspondiente.

**ARTÍCULO 430.- 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 municipal liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles

objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

**ARTÍCULO 431.- 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.

**ARTÍCULO 432.- SOLICITUD DE REVISIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.** Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar a la administración municipal que se realice un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 433.- 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 411 del presente Acuerdo.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1º, 3º y 4º del artículo 411 del presente Acuerdo.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 de la Ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO 1.-** Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

**PARÁGRAFO 2.-** Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

**ARTÍCULO 434.- RECALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA.** En el evento previsto en el numeral 1º del artículo anterior, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Para solicitar el recálculo el interesado deberá presentar copia de la solicitud de licencia radicada ante la autoridad competente. En este caso, el trámite de la solicitud de licencia se suspenderá hasta cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

**ARTÍCULO 435.- EXONERACIÓN DEL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.** Por razones de conveniencia pública y para el desarrollo y superación de los déficits cualitativo y cuantitativo de la vivienda social en el municipio, quedan exonerados del cobro de la participación de la plusvalía, previa liquidación y causación, los inmuebles destinados y que se destinen a la construcción de vivienda de interés social, los propietarios de éstos suscribirán un contrato con la administración en el cual, para gozar de este eximente, se obliguen a destinar el

inmueble a la construcción de vivienda de interés social y a trasladar dicho beneficio a los compradores de tales viviendas.

**ARTÍCULO 436.- AJUSTES A LOS MONTOS DE LA PARTICIPACIÓN.** En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor, IPC, a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

**ARTÍCULO 437.- FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN.** La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo al municipio o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.

Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
4. Reconociendo formalmente al municipio o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el presente Acuerdo.

En los eventos de que tratan los numerales 2º y 4º se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

**PARÁGRAFO.-** Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

**ARTÍCULO 438.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN.** El producto de la participación en la plusvalía a favor del municipio se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudades declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

**PARÁGRAFO.-**El esquema de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías.

**ARTÍCULO 439.- 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 DE SOPORTE**

##### **CAPÍTULO I**

##### **PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VICTORIA**

**ARTÍCULO 440.- ADOPCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VICTORIA.** 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 esquema y que hace parte del documento técnico de soporte.

##### **CAPÍTULO II MAPAS GENERALES**

**ARTÍCULO 441.- ADOPCIÓN DE MAPAS GENERALES.** Apruébase en toda su extensión los siguientes mapas generales, que corresponden a los documentos gráficos del Esquema de Ordenamiento Territorial e incorporan e ilustran todos los temas que componen el análisis espacial del territorio y el modelo de ocupación

adoptado y que hacen parte del documento diagnóstico o del documento técnico de soporte.

## MAPAS DEL DIAGNÓSTICO

### ZONA RURAL

- MAPA C-01 : LA FE – ÁREAS EXPUESTAS A ALTO RIESGO POR INCENDIO.
- MAPA C-02 : ISAZA – PROCESOS EROSIVOS Y ALTO RIESGO POR INCENDIO.
- MAPA C-03 : LA PRADERA -PROCESOS EROSIVOS Y RIESGO POR INCENDIO.
- MAPA D-01 : TOPOGRÁFICO E HIDROGRÁFICO - RURAL
- MAPA D-02 : ZONAS DE VIDA
- MAPA D-03 : CUENCAS HIDROGRÁFICAS
- MAPA D-04 : GEOLÓGICO
- MAPA D-05 : GEOMORFÓLOGICO
- MAPA D-06 : PENDIENTES
- MAPA D-07 : CLASIFICACIÓN DE TIERRAS EN CLASES AGROLÓGICAS
- MAPA D-08 : COBERTURA Y USO ACTUAL DEL SUELO RURAL

### ZONA URBANA

- MAPA D-09 : TOPOGRAFÍA E HIDROGRAFÍA URBANA
- MAPA D-10 : ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA
- MAPA D-11 : GEOLOGÍA URBANA
- MAPA D-12 : PENDIENTES
- MAPA D-12 A: FORMACIONES SUPERFICIALES Y PROCESOS EROSIVOS.
- MAPA D-13 : USO ACTUAL DEL SUELO
- MAPA D-14 : INVENTARIO VIAL
- MAPA D-15 : RED DE ACUEDUCTO
- MAPA D-16 : RED DE ALCANTARILLADO
- MAPA D-17 : RED DE ENERGÍA
- MAPA D-18 : RED TELEFÓNICA
- MAPA D-19 : DENSIDAD DE POBLACIÓN
- MAPA D-20 : CAMPOS URBANOS
- MAPA D-21 : IMAGEN URBANA

## MAPAS DOCUMENTO TÉCNICO

### URBANO

- MAPA T-01 : ESTRUCTURA GENERAL Y CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO
- MAPA T-02 : PERÍMETRO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA
- MAPA T-03 : SISTEMA VIAL
- MAPA T-04 : SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO
- MAPA T-05 : ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL
- MAPA T-06 : AMENAZAS POR DESLIZAMIENTO

MAPA T-06A : VULNERABILIDAD  
MAPA T-06B : RIESGO PRELIMINAR POR DESLIZAMIENTO  
MAPA T-07 : AMENAZAS POR INCENDIO  
MAPA T-08 : USOS Y TRATAMIENTO SUELO URBANO Y EXPANSIÓN URBANA  
MAPA T-09 : ÁREAS DE RESERVA PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

### **RURAL**

MAPA T-10 : USO POTENCIAL DEL SUELO  
MAPA T-11 : AMENAZA POR DESLIZAMIENTO  
MAPA T-12 : VULNERABILIDAD  
MAPA T-13 : AMENAZA POR INUNDACIÓN  
MAPA T-14 : PRELIMINAR DE RIESGOS NATURALES  
MAPA T-15 : AMENAZA POR INCENDIO  
MAPA T-16 : VULNERABILIDAD Y RIESGO POR INCENDIOS  
MAPA T-17 : VEREDAL  
MAPA T-18 : PROGRAMA DE EJECUCIÓN URBANO  
MAPA T-19 : PROGRAMA DE EJECUCIÓN RURAL

## **ESQUEMAS**

### **DIAGNÓSTICO**

ESQUEMA 01 : ORIGEN DE LA PRODUCCIÓN REGIONAL  
ESQUEMA 02 : DESTINO DE LA PRODUCCIÓN REGIONAL  
ESQUEMA 03 : ESTRUCTURA VIAL REGIONAL  
ESQUEMA 04 : CENTRO POBLADO EL LLANO  
ESQUEMA 05 : CENTRO POBLADO LA ITALIA  
ESQUEMA 06 : CENTRO POBLADO LA PRADERA  
ESQUEMA 07 : CENTRO POBLADO CAÑAVERAL

### **DOCUMENTO TÉCNICO :**

ESQUEMA 01 : CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO DE VICTORIA  
ESQUEMA 02 : ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL  
ESQUEMA 03 : PLAN VIAL  
ESQUEMA 04 : DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL  
ESQUEMA 05 : POBLACIÓN OCUPADA  
ESQUEMA 06 : INFRAESTRUCTURA VIAL  
ESQUEMA 07 : SITUACIÓN DE LA EDUCACIÓN  
ESQUEMA 08 : INFRAESTRUCTURA EN SALUD  
ESQUEMA 09 : PATOLOGÍA Y PROCEDENCIA : AMEBEASIS  
ESQUEMA 10 : PATOLOGÍA Y PROCEDENCIA : EDA  
ESQUEMA 11 : PATOLOGÍA Y PROCEDENCIA : IRA

ESQUEMA 12 :	PATOLOGÍA Y PROCEDENCIA:LEHISMANIOSIS CUTÁNEA
ESQUEMA 13 :	COBERTURA ACUEDUCTO
ESQUEMA 14 :	ACUEDUCTO POR ÁREAS
ESQUEMA 15 :	BOCATOMAS DE ACUEDUCTOS
ESQUEMA 16 :	COBERTURA DE ALCANTARILLADO
ESQUEMA 17 :	ELIMINACIÓN DE EXCRETAS
ESQUEMA 18 :	ELIMINACIÓN DE EXCRETAS POR ÁREAS
ESQUEMA 19 :	COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA
ESQUEMA 20 :	COBERTURA DE ENERGÍA POR ÁREAS
ESQUEMA 21 :	EXTENSIÓN DE REDES DE ENERGÍA
ESQUEMA 22 :	ESTADO DE LAS VIVIENDAS
ESQUEMA 23 :	FORMA DE TENENCIA DE LA VIVIENDA
ESQUEMA 24 :	SALONES Y JUNTAS DE ACCIÓN COMUNAL
ESQUEMA 25 :	HOGARES DE BIENESTAR FAMILIAR
ESQUEMA 26 :	OTROS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
ESQUEMA 27 :	INFRAESTRUCTURA VIAL OBJETIVO
ESQUEMA 28 :	EDUCACIÓN, SITUACIÓN OBJETIVO
ESQUEMA 29 :	INFRAESTRUCTURA EN SALUD OBJETIVO
ESQUEMA 30 :	ACUEDUCTO, SITUACIÓN OBJETIVO
ESQUEMA 31 :	ELIMINACIÓN DE EXCRETAS, SITUACIÓN OBJETIVO
ESQUEMA 32 :	COBERTURA ENERGÍA OBJETIVO
ESQUEMA 33 :	HOGARES DE BIENESTAR OBJETIVO

#### **FIGURAS :**

#### **DOCUMENTO TÉCNICO:**

FIGURA 1 : EPICENTROS DE SISMOS DURANTE 1616 - 1995

FIGURA 2 : FALLAS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA SÍSMICA.

Los mapas enunciados en el presente artículo, que hacen parte del documento técnico de soporte en su componente urbano, hacen parte e integran el expediente urbano a que se refiere la Ley 388 de 1.997.

### **CAPÍTULO III**

#### **LA GESTIÓN Y FINANCIACIÓN**

**ARTÍCULO 442.- 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 esquema y que hace parte del documento técnico de soporte.

## CAPÍTULO IV

### EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

**ARTÍCULO 443.- ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.** Apruébase en toda su extensión el programa de ejecución, que define con carácter obligatorio las actuaciones que se realizarán en el corto plazo por parte de la administración municipal y expone las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables, los recursos respectivos y el esquema de gestión, financiación, ejecución y seguimiento de estas iniciativas en concordancia con el plan de inversiones del municipio y que hace parte del documento técnico de soporte.

**ARTÍCULO 444.- VIGENCIA Y DEROGATORIAS.** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Dado por el Honorable Concejo Municipal de Victoria Caldas, a los treinta y un días del mes de Agosto de dos mil (2.000).

**JUAN EDUARDO CAYCEDO HOYOS**  
Presidente

**EFRAÍN MORALES MONTOYA**  
Secretario

El suscrito Seretario del Honorable Concejo Municipal de Victoria Caldas.

#### CERTIFICA:

Que el presente Acuerdo, se le dio los debates de rigor así:

PRIMER DEBATE	:	Agosto 21 de 2.000
PONENTE	:	Honorable Concejal HECTOR DARIO NOVA PARRA
COMISIÓN	:	HACIENDA Y PRESUPUESTO .
SEGUNDO DEBATE :		Agosto 26 de 2.000 Plenaria en sesión Ordinaria.
PRESENTADO POR :		Iniciativa del señor Alcalde Municipal HUGO VALENZUELA PEREZ.

EFRAÍN MORALES MONTOYA  
Seretario.