



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO
MUNICIPIO DE LEGUIZAMO
CONCEJO MUNICIPAL
TELEFAX: 098-5634416**

Concejo Mpal: Archivo
ACUERDO No. 09

JUNIO 22 DE 2.004

**MUNICIPIO DE LEGUIZAMO
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**LEGUIZAMO
PRIMER MUNICIPIO AMBIENTAL DE COLOMBIA**



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO LEGUIZAMO.

El Honorable concejo Municipal en uso de sus atribuciones legales y constitucionales, especialmente las conferidas en el artículo 313 y el artículo 32 de la ley 136/94 y la ley 388/97 y,

CONSIDERANDO:

Que la Administración Municipal a presentado el Plan Básico de Ordenamiento Municipal ante Corpoamazonía, para que conceptuara sobre los aspectos ambientales .

Que Corpoamazonía Mediante Resolución Nro 0199 del 26 de marzo del 2.004, debidamente motivada ha aprobado formalmente el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Leguízamo.

Que la Ley 388 de 1.997 establece: CAPITULO III. PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ARTICULO 9º. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El plan de ordenamiento territorial que los municipios y distritos deberán adoptar en aplicación a la presente Ley, el cual se refiere el artículo 41 de la Ley 152 de 1.994, es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Los planes de ordenamiento del territorio se denominaran:

- a) Planes de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos y municipios con población superior a los 100.000 habitantes;
- b) Planes básicos de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes;
- c) Esquemas de ordenamiento territorial elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes.

PARÁGRAFO. Cuando la presente Ley se refiera a planes de ordenamiento territorial se entenderá **que comprende todos los tipos de planes previstos en el presente artículo, salvo cuando se haga su señalamiento específico como el plan señalado en el literal a) del presente artículo.**

Que la Constitución Política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios, artículo 311 y regular los usos del suelo, artículo 313.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Que la Ley 152 de 1.994 en el artículo 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial.

ACUERDA

TITULO I COMPONENTE GENERAL DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 1º. Adóptese el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Leguízamo Putumayo, consignado en las siguientes partes, títulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas y planos que se mencionan más adelante.

Artículo 2. Adopción y revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial:

La adopción de éste Plan Básico de Ordenamiento Territorial está sujeta a las normas de carácter procedimental previstas en la Ley 388 de 1997 y en sus Decretos Reglamentarios.

Artículo 3. Vigencia

El contenido de mediano plazo del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, tendrá una vigencia igual a la del tiempo que faltare por terminar la actual administración municipal y dos (2) administraciones más. Los contenidos de corto plazo tendrán una vigencia igual a la que falta para que termine su periodo la administración vigente.

SUBTÍTULO I. Ámbito de aplicación, vigencia y documentos

TABLA DE CONTENIDO

Artículo 2. Adopción y revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial:	;	Error! Marcador no definido.
Artículo 3. Vigencia	;	Error! Marcador no definido.
Artículo 4º. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial como instrumento básico . El Plan que se adopta por el presente acuerdo es el instrumento básico del ordenamiento territorial del municipio de Leguízamo.	;	Error! Marcador no definido.
Artículo 5º. Procedimiento para revisión:	;	Error! Marcador no definido.
Artículo 5. Consejo Consultivo de Ordenamiento.	;	Error! Marcador no definido.
Artículo 6. Documentos.	;	Error! Marcador no definido.



Municipio de Leguizamo

Concejo Municipal

Artículo 7. Son objetivos del PBOT.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 9. Definición.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 10. Objetivos.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 11. Componentes.....	¡Error! Marcador no definido.
El flujo de agua subterránea en los niveles permeables e impermeables esta direccionado y controlado por las estructuras geológicas. El municipio de Leguizamo presenta zonas de acuíferos representativos. Las unidades de alta permeabilidad están definidas en su totalidad por materiales de derrubios de pendientes del cuaternario, presentes en la margen derecha del río Caquetá, en la margen izquierda del río Putumayo y en los valles de los ríos Yurilla, Mecaya, Sencella y Cauayá.....	
	¡Error! Marcador no definido.
La distribución del material horizontal y verticalmente permite y favorece el desarrollo de acuíferos que, a su vez, son recargados por precipitación y escorrentia superficial.....	
	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 12. Principios.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 13. Conceptos.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 14. Concepto.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 15. Planes de Manejo.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 16. Eje integrador de la Estructura Ecológica Principal.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 17. Integración de la Estructura Ecológica.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 18. Área de Manejo Especial de la Ronda de los Ríos Putumayo y Caquetá. Objetivos.....	¡Error! Marcador no definido.
Marcador no definido.	
Artículo 19. Delimitación.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 20. Ronda Hidráulica.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 21. Régimen General de Usos.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 22. Acciones Prioritarias.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 23. Articulación ambientalmente sostenible de Área de manejo Especial al contexto Urbano.....	¡Error! Marcador no definido.
Marcador no definido.	
Artículo 24. Vías de carácter estructurante.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 26. Vulnerabilidad asociados a las anteriores amenazas.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 27. Riesgos asociados a las anteriores amenazas y factores de vulnerabilidad.....	¡Error! Marcador no definido.
definido.	
Artículo 28. Riesgos del suelo urbano.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 29. Medidas para mitigar el riesgo.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 30. Medidas no estructurales.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 31. programas.....	¡Error! Marcador no definido.

TITULO II..... ¡Error! Marcador no definido.

COMPONENTE RURAL..... ¡Error! Marcador no definido.

Artículo 33. Objetivos.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 34. Estrategias.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 35. Principios.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 36. Plan de Ordenamiento Ambiental del Suelo Rural.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 37. Contenido básico del Plan.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 38. Zonificación del Suelo rural.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 39. Observaciones para la zonificación del suelo rural.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 40. Usos rurales.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 41. Definiciones.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 42. Uso actual del suelo.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 43. Usos permisibles del suelo.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 44. Minería de Aluvión.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 45. Reglamentación.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 46. Sistema de Asentamientos Humanos.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 47. Cabeceras corregimentales.....	¡Error! Marcador no definido.



Municipio de Leguízamo

Concejo Municipal

- Artículo 48. Régimen de usos de los centros poblados rurales.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 49. Mejoramiento integral en los centros poblados rurales.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 50. Dotaciones y equipamientos para los polos de desarrollo rural.;Error! Marcador no definido.
Artículo 51. Corredores viales. (ver mapa).....;Error! Marcador no definido.
Artículo 52. Tratamiento de corredor vial.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 53. Áreas de control ambiental para los corredores viales.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 54. Régimen de usos.....;Error! Marcador no definido.

TÍTULO III..... ¡Error! Marcador no definido.

COMPONENTE URBANO..... ¡Error! Marcador no definido.

- Artículo 55. Clasificación del suelo para el municipio de Leguízamo.;Error! Marcador no definido.
Artículo 56. Categorías de Suelos.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 57. Perímetro.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 58. Zonas de Actividad.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 59. Sistema de Clasificación de los usos urbanos específicos.;Error! Marcador no definido.
Artículo 60- Asignación de usos en las zonas de actividad.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 61- Usos existentes, restringidos, prohibidos y permitidos.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 62. Clasificación de los establecimientos.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 63- Actividades no contempladas.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 64- Índice de construcción y ocupación.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 65- Tratamiento de desechos en zonas industriales.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 66- Usos.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 67- Delimitación y contenido.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 69- Programas y gestión para Vivienda.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 70. Gestión para el suelo de expansión urbana.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 71. Gestión para la Construcción de lo Público.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 72. Gestión para la viabilidad y el transporte.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 73. Gestión para la dotación de servicios públicos.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 74. Gestión para la recuperación y manejo del espacio público.;Error! Marcador no definido.
Artículo 75. Gestión para el mejoramiento del sistema vial.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 76- Vías urbanas.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 77- Vías principales V-1.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 78 - Vías urbanas secundarias V-2.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 79- Vías peatonales.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 80- Separadores.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 81- Especificaciones de las calzadas.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 82- Modificaciones al plan vial.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 83. Objetivos del Sistema de Acueducto.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 84. Gestión y Proyectos para el abastecimiento y tratamiento.;Error! Marcador no definido.
Artículo 85. Proyectos de Infraestructura para la Distribución y almacenamiento.;Error! Marcador no definido.
Artículo 86. Objetivos del Sistema.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 87. Objetivos.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 88. Objetivos del Sistema de Equipamientos Urbanos.....90
Artículo 89. Gestión para el Sistema de Equipamientos Urbanos.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 90. clasificación de los Equipamientos Urbanos según la naturaleza de las funciones...;Error! Marcador no definido.
Artículo 91. Programas para Planes Parciales de Equipamiento Urbano.;Error! Marcador no definido.
Artículo 92. Gestión y Programas.....;Error! Marcador no definido.
Artículo 93. Gestión y Programa para la recuperación y construcción del espacio público.;Error! Marcador no definido.



Municipio de Leguízamo

Concejo Municipal

- Artículo 94. Gestión para Vivienda de Interés Social y Prioritaria Gestión; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 95. Gestión para el Programa Reasentamientos Humanos Gestión; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 96. Gestión para el Mejoramiento Integral.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 97. Ambito de aplicación e instrumentos de planeación y gestión de proyectos; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 98. Gestión para el Programa de Renovación Urbana; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 99. Normas aplicables al espacio público a los usos y a los tratamientos; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 100. Definición de instrumento de Gestión.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 101. Definición de instrumentos de planeamiento urbanístico; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 102. Definición de Actuaciones Urbanísticas.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 104. Definición de Instrumentos de Financiación.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 105. Autoría del Plan Parcial.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 106. Contenido de un Plan Parcial.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 107. Estructura del Proyecto de un Plan Parcial.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 108. Formulación del proyecto de plan parcial.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 109. Planes Parciales de Origen Oficial.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 110. Estudio de Viabilidad.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 111. Consideración del proyecto de plan parcial por la autoridad ambiental; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 112. Revisión por parte del Consejo Consultivo de Ordenamiento; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 113. Información Pública.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 114. Reconocimiento y regularización de situaciones existentes; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 115. Definición.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 116. Trámite.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 117. Contenido mínimo.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 118. Ambito de Aplicación.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 119. Clases de licencia.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 120. Definición de licencia de urbanización y/ o parcelación; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 121. Modalidades de la Licencia de Urbanismo.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 122. Definición de Licencia de Construcción.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 123. Modalidades de la Licencia de Construcción.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 124. Competencia.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 125. Titulares de las licencias.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 126. Solicitantes de licencias.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 127. Normas aplicables.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 128. Solicitud de la Licencia de Urbanismo /Parcelación.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 129. Solicitud de Licencia de Construcción.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 130. Comunicación de la solicitud de las Licencias.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 131. Trámite de objeciones.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 132. término para la expedición de las licencias.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 133. Silencio Administrativo Positivo.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 134. contenido de la licencia.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 135. Localización de la licencia en la obra.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 136. Notificaciones de licencias.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 137. vigencia y prórroga.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 138. Licencias de los proyectos de las entidades públicas.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 139. Vigencia y control.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 140. Actuación Urbanística Pública.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 141. Unidades de Actuación Urbanística.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 142. Contenido del proyecto de delimitación.....; **Error! Marcador no definido.**
- Artículo 143. Trámite de objeciones y observaciones.....; **Error! Marcador no definido.**



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Artículo 144. Convocatoria a propietarios.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 145. Instalación de la Junta Provisional de Propietarios.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 146. Participación en la Junta Provisional.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 147. Quórum deliberatorio y quórum decisorio.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 148. Funciones de la Junta Provisional de Propietarios.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 149. Efectos de las decisiones de la Junta Provisional de Propietarios.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 150. Urbanización aislada en suelos de expansión.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 151. Edificación aislada.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 152. Concepto.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 153. Prórrogas.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 154. Enajenación Forzosa.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 155. Autoridad competente.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 156. Convocatoria para la enajenación forzosa.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 157. Iniciación del proceso de enajenación forzosa.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 158. Procedimiento para la enajenación forzosa.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 159. Incumplimiento de la función social por parte del comprador.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 160. Entidades competentes.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 161. Objeto específico de la Adquisición.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 162. Anuncio del proyecto.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 163. Levantamientos topográficos.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 164. Estudio de Títulos.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 165. Estudio de la situación fiscal.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 166. Trabajo de campo.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 167. Avalúo.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 168. Oferta de Compra.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 169. Proceso de negociación.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 170. Formalización del contrato.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 171. Garantía para el pago del saldo del precio.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 172. Registro del acto de adquisición.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 173. Expropiación por vía judicial.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 174. Expropiación por vía administrativa.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 175. Definición de instrumentos de financiación.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 176. Normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Puerto Leguízamo.....	¡Error! Marcador no definido.
Marcador no definido.	
Artículo 177. Hechos generadores.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 178. Efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 179. Efecto plusvalía resultado del cambio de uso.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 180. Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 181. Área objeto de la participación en la plusvalía.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 182. Monto de la participación.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 183. Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 184. Liquidación del efecto de plusvalía.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 185. Revisión de la estimación del efecto de plusvalía.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 186. Exigibilidad y cobro de la participación.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 187. Formas de pago de la participación.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 188. Destinación de los recursos provenientes de la participación.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 189. Independencia respecto de otros gravámenes.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 190. Participación en plusvalía por ejecución de obras públicas.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 191. Concepto.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 193. Definición de Reserva.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 194. Definición de afectación.....	¡Error! Marcador no definido.



Municipio de Leguízamo

Concejo Municipal

- Artículo 195. Zonas de Reserva para constitución de futuras afectaciones en áreas destinadas a la ejecución de parques y proyectos recreativos públicos.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 196. Zonas de Reserva para constitución de futuras afectaciones para obras de infraestructura de servicios públicos.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 197. Duración de las afectaciones.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 198. Entidades en cuyo favor pueden ser impuestas afectaciones.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 199. Procedimiento para la imposición de afectaciones.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 200. Iniciación de los procedimientos administrativos de imposición de afectaciones.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 201. Afectaciones oficiosas para la imposición de afectaciones.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 202. Providencias por medio de las cuales se da inicio a las actuaciones para la imposición de afectaciones.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 203. Personas y entidades que tienen interés en la actuación.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 204. Pruebas.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 205. Notificación de las resoluciones por medio de las cuales se impone afectaciones.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 206. Recurso de reposición contra la resolución que imponga afectaciones.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 207. Registro de las afectaciones.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 208. Inventario de las afectaciones.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 209. Prohibición de expedir licencias de urbanización, parcelación, loteo, construcción, modificación, ampliación o adecuación, con anterioridad al perfeccionamiento de las afectaciones.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 210. Compensación por causa de afectaciones.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 211. Pérdida de efecto de las afectaciones.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 212. Sustitución de las zonas de reserva.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 213. Afectaciones viales.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 214. Afectaciones para la ejecución de obras y proyectos de recreación pública.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 215. Afectaciones para la ejecución de obras de infraestructura y proyectos de servicios público.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 216. Definición.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 217. Delegación en el Alcalde Municipal.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 218. iniciativa para el proceso de legalización.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 219. Pruebas dentro del proceso de legalización.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 220. Proceso de legalización.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 221. Deber de comunicar.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 222. Habilitación.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 223. Areas objeto de habilitación.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 224. Programas de mejoramiento urbano de desarrollos ilegales.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 225. Procedimiento para el desarrollo de programas de habilitación.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 226. Concepto de la Secretaria Municipal de Planeación previo a la adquisición de inmuebles por parte de las entidades publicas que pretendan adelantar programas de vivienda en dichos inmuebles.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 227. Normas especificas en los desarrollos que sea objeto de legalización.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 228. Las cesiones obligatorias gratuitas como formas de producción de espacio publico.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 229. Cesiones obligatorias gratuitas que forman parte del patrimonio de los bienes de uso publico en el municipio.;Error! Marcador no definido.
- Artículo 230. Escritura de constitución de urbanizaciones, barrios o desarrollo urbanístico.;Error! Marcador no definido.



Municipio de Leguízamo

Concejo Municipal

Artículo 231. Proyectos urbanísticos de un solo lote o superlote.	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 232. Entrega provisional de las cesiones publicas obligatorias.	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 233. Verificación de zonas de cesión.	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 234. Propiedad publica de las cesiones.	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 235. Recibo de las obras de urbanización.	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 236. Inspección de las áreas de cesión.	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 237. Escritura y entrega de las áreas de cesión.	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 238. Requisitos para la entrega de obras.	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 239. Valor de las pólizas.	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 240. Entregas anticipadas de cesiones.	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 241. Entrega de las áreas de cesión para servicios comunales.	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 242. Aprehensión de las zonas de cesión.	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 243. Areas de cesión para la conformación de recreación pública y equipamiento comunal.	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 244. Derogatoria.	¡Error! Marcador no definido.

Artículo 4º. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial como instrumento básico . El Plan que se adopta por el presente acuerdo es el instrumento básico del ordenamiento territorial del municipio de Leguízamo.

Artículo 5º. Procedimiento para revisión:

La revisión del Plan Básico de Ordenamiento territorial, la de alguno de sus componentes o la de cualquiera de las decisiones contenidas en él, se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Las revisiones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial originadas en la necesidad de ajustar sus normas a las políticas o estrategias en él mismo contenidas, o para asegurar la aplicabilidad de sus normas y determinaciones por vacíos o falta de previsiones no subsanables por vía de interpretación auténtica o doctrinal, se podrán realizar en cualquier momento por iniciativa del Alcalde Municipal de Leguízamo. Las revisiones originadas en el cambio de políticas o estrategias, solo podrán adoptarse al término de la vigencia del respectivo componente según los criterios definidos para tal efecto en los numerales 1, 2 y 3 de la Ley 388 de 1997.
2. La formulación de las respectivas modificaciones originadas en el cambio de políticas o estrategias que justifiquen la revisión del Plan deberá realizarse por la administración del



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Municipio de Leguízamo con por lo menos seis (6) meses de anticipación a la fecha de expiración de la vigencia del componente objeto de la revisión.

3. El Alcalde Municipal, a través de la Secretaria Municipal de Planeación, será responsable de dirigir y coordinar la propuesta de revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y de someterlo a consideración del Concejo Municipal.
4. El proyecto de Revisión del Plan se someterá a consideración de la Corporación para el desarrollo de la Amazonia Colombiana, CORPOAMAZONIA, entidad que dará aplicación al trámite legal contemplado para la revisión dentro de la órbita de sus respectivas competencias. Si en el proceso de concertación no se alcanzare a un acuerdo sobre uno o mas temas de naturaleza exclusivamente ambiental, el Proyecto de Revisión será sometido a la consideración del Ministerio del Medio Ambiente para que, dentro del término a que se refiere el Inciso 2 del Parágrafo 6 del Artículo 1 de la Ley 507 de 1999, tome las decisiones a que haya lugar.
5. Una vez definido el Proyecto de Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial con las autoridades ambientales mencionadas en numeral anterior, se someterá a consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.
6. Durante el periodo de revisión del Plan por las autoridades ambientales y por el Consejo Territorial de Planeación, la Administración Municipal solicitará opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales; realizará convocatorias públicas para la discusión del proyecto de revisión, incluyendo audiencias con las Juntas Administradoras Locales; expondrá los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a todos los interesados y recogerá las recomendaciones y observaciones formuladas por las distintas entidades gremiales, ecológicas, cívicas y comunitarias del Municipio; debiendo proceder a su evaluación, de acuerdo con la factibilidad y conveniencia. Igualmente pondrán en marcha los mecanismos de participación comunitaria previstos en el Artículo 22 de la Ley 388 de 1997.
7. Una vez surtidas las instancias de participación, consulta y concertación interinstitucional previstas en los numerales anteriores, el proyecto de revisión del Plan Básico de



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

Ordenamiento Territorial será presentado por el Alcalde a consideración del Concejo Municipal de Leguizamo, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del concepto del Consejo Territorial de Planeación. Si el Concejo estuviere en receso, el Alcalde convocará a cesiones extraordinarias. La revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial será adoptada por el Concejo Municipal.

8. Sin perjuicio de los demás mecanismos de participación contemplados en la Ley y en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el Concejo Municipal celebrará un cabildo abierto previo al estudio y análisis de los proyectos de revisión que a su consideración le someta la Administración, de conformidad con el artículo 2 de la Ley 507 de 1999 y con el Numeral 4 del Artículo 28 de la Ley 388 de 1997.

9. Transcurridos sesenta (60) días desde la presentación del proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial sin que el Concejo Municipal hubiere adoptado decisión alguna, el Alcalde deberá adoptarlo mediante decreto.

Artículo 5. Consejo Consultivo de Ordenamiento.

El Alcalde Municipal, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 29 de la Ley 388 de 1997, conformará un organismo colegiado asesor de la Administración Municipal, sin personería jurídica y reglamentará su composición y las normas de funcionamiento del mismo. A dicho organismo le corresponderá hacerle seguimiento a este Plan Básico de Ordenamiento y proponerle a la Alcaldía Municipal las iniciativas que tenga sobre ajuste o revisiones cuando sea del caso.

Artículo 6. Documentos.

Hacen parte integral del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de que trata el presente acuerdo, además de las disposiciones en él contenidas, los siguientes documentos:

1. Documento Técnico de soporte: En el se consignan los análisis de tendencias sobre cada una de las dimensiones del desarrollo, ambiental, económica, social, cultural e institucional, y de los atributos urbanos, vivienda, espacio público, sistema vial, servicios públicos.
2. La Cartografía: comprende los planos temáticos que se relacionan al final del presente acuerdo referenciados con su respectiva escala y sobre los que se han tomado las decisiones y aquellos de carácter normativo.



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

3. Documento resumen. La Administración Municipal ordenará la edición y publicación del documento resumen con el fin de facilitar la divulgación de la síntesis y conclusiones generales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que se adopta por el presente Acuerdo.
4. El Programa de Ejecución. Corresponde a la Administración de turno del Municipio. El Programa de Ejecución formará parte del Plan de Inversiones. En consecuencia, para definir las actuaciones sobre el territorio que deberán ser ejecutadas por cada una de las Administraciones subsiguientes del Municipio el proyecto respectivo debe ser puesto a consideración del Concejo conjuntamente con el del respectivo Plan de Desarrollo.

Subtítulo 2. Objetivos

Artículo 7. Son objetivos del PBOT

1. Resaltar la riqueza ambiental del municipio adoptando a Leguizamo como un municipio ambiental para que las políticas, propuestas y el desarrollo de los demás objetivos relacionados con el manejo ambiental del territorio sean correlativos y eficaces
2. Congelar el proceso de colonización, mediante la legalización de tierras bajo compromisos orientados hacia la adopción de modelos productivos limpios, sostenibles y sustentables.
3. Desarrollar una herramienta para las comunidades, de forma tal que conozcan, interpreten y enfrenten la problemática local, como actores principales de su propio desarrollo y el del municipio en la búsqueda de organización y soluciones.
4. Promover la apropiación colectiva y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales con una visión a largo plazo, bajo el control y la vigilancia de una organización estratégica, integrada por sociedad civil, Estado que cumplirán con dicho propósito.
5. En el marco del desarrollo humano sostenible, se busca una relación armónica entre las tendencias del desarrollo y el sistema natural, que permita el uso de los recursos naturales dentro de sus márgenes de resiliencia e integridad.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Subtítulo 3. Políticas

Artículo 8. Políticas. Todas las contenidas en el documento Resumen, las cuales son abordadas desde las diferentes acciones que emprende la Administración Municipal a corto, mediano y largo plazo, documento que forma parte integral del presente Acuerdo.

Igualmente se trata de forma especial las estrategias de gestión y objetivos a lo largo del presente acuerdo, que son necesarias llevar a cabo para la realización eficaz de las políticas fijadas por el municipio para el desarrollo armónico de una región agradable en todos los aspectos del desarrollo.

Capítulo 1. Estructura Ecológica Principal

Subcapítulo 1. Definición, objetivos, componentes y principios

Artículo 9. Definición.

La Estructura Ecológica Principal corresponde a los principales elementos (parches), corredores (conectores) e intercambios (flujos) al interior del sistema LEGUIZAMO.

Una porción de territorio corresponde a suelo de protección, estratégico para el buen funcionamiento del sistema, conformando una estructura de espacios urbanos y rurales. El suelo contenido dentro de la Estructura Ecológica Principal tiene la categoría de suelo de protección y a la vez hace parte del espacio público.

Se aclarara conforme lo recomienda CORPOAMAZONIA, que no todos los elementos que hacen parte de la estructura ecológica principal hacen parte del Suelo de protección, ya que esta asignación hará prohibitiva cualquier acción urbanística sobre este de acuerdo a lo que establece la ley 388 de 1997 en su artículo 103.

Artículo 10. Objetivos.

La Estructura Ecológica Principal se establece atendiendo los siguientes objetivos:

1. Sostener los procesos ecológicos esenciales, garantizando la conectividad ecológica y la disponibilidad de servicios ambientales en todo el territorio y la relación armónica del entorno.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

2. Elevar la calidad ambiental manteniendo los márgenes de resiliencia natural frente a la demanda social.
3. Garantizar la permanencia de bancos de genéticos.
4. Garantizar la permanencia de los corredores biológicos y flujos de agua.
5. Garantizar la importancia del municipio ambiental teniendo en cuenta la fortaleza de sus recursos naturales, como complementariedad de los seres de la naturaleza.

Artículo 11. Componentes.

La Estructura Ecológica Principal del Municipio de Leguízamo estará conformada por los siguientes componentes:

Áreas protegidas ecológicas:

- Sistema hidrológico.
- Sistema boscoso.
- Parques urbanos recreativos

Áreas verdes que constituyen el paisaje urbano natural:

- Áreas y escenarios deportivos
- Espacios de recreación infantil
- Espacios y escenarios culturales

Ecosistemas estratégicos:

- Los contemplados en el decreto ley 79 de 1986, artículo 1 literales a, b y c que establecen las márgenes de protección para todos los drenajes y nacimientos
- Los correspondientes a:
 - Nacederos de agua y reguladores de sistema hídrico (Cananguales y Humedales)
 - Nichos ecológicos
 - Corredores biológicos.

Cuencas o Microcuencas Naturales

Los Rios Caquetá y Putumayo son elementos determinantes en la caracterización ambiental del municipio, dado papel en la conformación de cuencas naturales que a su vez han generado toda una morfología de especial significancia al momento de determinar el modelo de ocupación del territorio.

Estas dos arterias fluviales son de importancia estratégica para el sistema de comunicación de la zona., pero también han sido objeto de contaminación dada la exhaustiva utilización de sus aguas y la ausencia de tratamiento adecuado de sus aguas servidas.



**Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal**

Cuencas o Microcuencas que abastecen acueductos comunitarios

Las microcuencas presentes en el municipio se encuentran asociadas a ecosistemas que, junto con los relictos de bosques primarios intervenidos y la vegetación ribereña, se constituyen elementos de alta fragilidad ecológica.

El sistema de drenaje del Río Putumayo dentro del municipio, abarca un área aproximada de 579.092,5 has. Las Cuencas de los ríos Guineo, Guamués, Piñuña Blanco, Piñuña Negro, la Concepción, Hacha, Apaya, Cauayá, Sejerí, Curilla, el Refugio, Cara-Paraná, Igara-Paraná, Cotue, y el drenaje del Río Caquetá tiene relación con las cuencas del Río Mocoa, Yuriyaco, Orteguaza, Mecaya, Sencella, La Tagua, el Silencio, el Nasaya, Caguán, Guayas, Yari y Cuñare.

El río Caquetá recibe por su imagen izquierda, como principales tributarios, el Yurayaco, Canela, Solano, Orteguaza, Rutuya, Peneya, Caguán, Coemaní, Yari, Mesay, Aguazul, Arroz, El Sol, Caño Tigre, Mirití-Paraná. Del lado de su margen derecha, recibe los afluentes del Mecaya, Sencella, Jirijiri, la Tagua, El Silencio y el Nasaya (Guaquirá), que corresponden a la jurisdicción de Leguízamo.

Zonas de recarga de acuíferos

El flujo de agua subterránea en los niveles permeables e impermeables esta direccionado y controlado por las estructuras geológicas. El municipio de Leguízamo presenta zonas de acuíferos representativos. Las unidades de alta permeabilidad están definidas en su totalidad por materiales de derrubios de pendientes del cuaternario, presentes en la margen derecha del río Caquetá, en la margen izquierda del río Putumayo y en los valles de los ríos Yurilla, Mecaya, Sencella y Cauayá.

La distribución del material horizontal y verticalmente permite y favorece el desarrollo de acuíferos que, a su vez, son recargados por precipitación y escorrentía superficial.

La formación de moderada permeabilidades encuentra en las planicies bajas de los ríos Caquetá, Putumayo, Mecaya, Sencella, Yurilla y Cauayá.

Los pozos que captan estos últimos pueden rendir caudales adecuados para abastecer casas individuales o abrevaderos de ganado, pero no son adecuados para el suministro de acueductos ni irrigación.



Municipio de Leguízamo

Concejo Municipal

Artículo 12. Principios

Las Áreas Protegidas, las zonas verdes y parques, el área de manejo de la ronda de los ríos Putumayo y Caquetá, acogerse y desarrollar principios como:

1. *Principio de identificación y localización:* las áreas protegidas se seleccionan y delimitan encerrando espacios de valor estratégico para la preservación o restauración de valores naturales de alta significación.
2. *Principio de diferencia funcional:* las áreas protegidas, excluidas las nacionales y regionales, atienden a una prioridad de conservación y a un segundo objetivo o uso compatible. Las decisiones a tomar respecto del segundo objetivo de conservación y sus requisitos, en especial, la protección de la fauna y flora y sus
3. hábitats. Los parques urbanos tienen los mismos dos objetivos pero en orden de prioridad inverso: los tratamientos de conservación quedan subordinados y son complementarios de la principal función que es la recreación tanto activa como pasiva.
4. *Principio de integración dinámica:* se procurará la conectividad entre las áreas protegidas, los parques urbanos y el área de manejo especial de la ronda de los ríos, para mantener la unidad de la Estructura Ecológica y facilitar los intercambios básicos para el mantenimiento del sistema.

El Sistema de Áreas Protegidas se encuentra identificado en un plano del componente cartográfico del PBOT. (ver mapa)

Artículo 13. Conceptos

1. *Recreación Activa:* conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas, culturales o deportivas que tienen como fin la salud física, mental y espiritual, para las cuales se requiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público. La recreación activa implica equipamientos tales como: albergues, estadios, coliseos, canchas, escenarios culturales y la infraestructura requerida para deportes motorizados.



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

2. *Recreación Pasiva:* conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento, el disfrute escénico y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales no se requiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público. La recreación pasiva implica equipamientos tales como: senderos ecológicos, miradores y el mobiliario propio de las actividades contemplativas.
3. *Ronda Hidráulica:* Es la franja paralela a la línea del cauce, o alrededor de los nacimientos de agua u orillas de ríos, cuerpos de agua o de Humedales, de hasta 30 metros de ancho a cada lado en los cauces, que contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes extraordinarias, con un periodo de retorno de 100 años. Las rondas podrán ser realinderadas toda vez que el manejo hidráulico modifique la franja inundable, permitiendo la amortización de la creciente.
4. *Zona de manejo y preservación ambiental:* Es la franja de terreno de propiedad pública o privada contigua a la ronda hidráulica, destinada principalmente al mantenimiento, protección, preservación o restauración ecológica de los cuerpos y cursos de agua y ecosistemas aledaños.
5. *Bosque productor:* es área forestal productora la zona que debe ser conservada permanente con bosques naturales o artificiales para obtener productos forestales para comercialización o consumo. *El área de producción es directa* cuando la obtención de productos implique la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación. Es *área de producción indirecta* aquella en que se obtienen frutos o productos secundarios, sin implicar la desaparición del bosque.
6. *Bosque protector-productor:* Área que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales y que además puede ser objeto de actividades de producción sujetas necesariamente al mantenimiento del efecto protector.
7. *Bosque Protector:* Área forestal donde debe prevalecer el efecto protector y dónde sólo se permite la obtención de frutos secundarios del bosque.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Subcapítulo 2. El Sistema de Áreas Protegidas

Artículo 14. Concepto.

El Sistema de Áreas Protegidas del Municipio de Leguízamo, es el conjunto de espacios con valores singulares para el patrimonio natural del Municipio, la Región o la Nación, cuya conservación resulta imprescindible para el funcionamiento de los ecosistemas, la conservación de la biodiversidad y la evolución de la cultura del municipio de Leguízamo, las cuales, en beneficio de todos los habitantes, se reservan y se declaran dentro de cualquiera de las categorías enumeradas en el presente acuerdo.

Parágrafo. Las áreas comprendidas en este sistema se identifican en los planos denominado "Sistema de Áreas Protegidas del Municipio de Leguízamo" El cual hace parte integral del presente Acuerdo y se encuentra contenido en la Cartografía del PBOT.

Artículo 15. Planes de Manejo.

Todos los elementos del Sistema de Áreas Protegidas, en cualquiera de sus categorías, contarán con un plan de manejo ambiental formulado por la autoridad ambiental competente. Prioritariamente se tratarán las microcuencas abastecedoras de acueductos tanto urbanos como rurales, tarea que corresponde a la Alcaldía municipal quien debe formular los planes de Manejo y Ordenamiento de las microcuencas abastecedoras de acueductos con el apoyo y asesoría técnica de CORPOAMAZONIA. Artículo 31, numeral 4 y 5 de la ley 99/93 y el artículo 65 numeral 1 de la misma ley. Los Planes de Manejo contendrán las acciones que propendan por el mantenimiento y/o restauración de los elementos naturales y procesos ecológicos esenciales del territorio, y determinará las posibilidades y condiciones para su apropiación sostenible y disfrute colectivo. El Plan de manejo deberá contener como mínimo:

1. El allinderamiento y amojonamiento definitivo a partir de las áreas propuesta en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Este proceso demarcará los límites del área protegida, así como su correspondiente zona de amortiguación definida de conformidad con el presente acuerdo.
2. Zonificación Ecológica. Este proceso diferenciará al interior de cada área protegida, los sectores que por su condición requieren la aplicación de acciones de preservación y restauración ecológica e identificará aquellos dentro de los cuales es posible la



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

implementación de acciones de aprovechamiento sostenible, posibilitando el desarrollo de actividades que en todo caso deben sujetarse al régimen de uso establecido para cada categoría en el marco de éste Acuerdo. Los aspectos técnicos de las acciones de preservación y aprovechamiento sostenible están sujetos a los lineamientos legales vigentes y decisiones adoptadas por las autoridades ambientales.

3. La definición de los equipamientos necesarios para la implementación de las acciones de preservación y aprovechamiento sostenible, atendiendo al régimen de uso del presente acuerdo y aplicándolo a las condiciones propias de cada categoría del sistema de áreas protegidas.

Parágrafo. Las obras de interés público declaradas como tales por la Administración Municipal en cualquier parte del Sistema de Áreas Protegidas del Municipio de Leguízamo deberán someterse a las exigencias ambientales establecidas en las normas y procedimientos vigentes.

Subcapítulo 3. Objetivos de las zonas verdes

- a. Establecer y adecuar grandes zonas verdes que reporten beneficios urbanísticos, sean escenarios para la vida, que influyan de manera directa en la calidad de vida de los habitantes del municipio.
- b. Fomentar una cultura ambiental orientada hacia la preservación de todos los elementos del ecosistema, empezando por valorar la riqueza ambiental con que cuenta el municipio, y el cuidado de los espacios públicos y zonas verdes del suelo urbano.

Parágrafo. Criterio de Manejo. El criterio de manejo se hará conforme al obedecimiento de las disposiciones legales actuales para los parques y zonas verdes.

Subcapítulo 4. Área de Manejo Especial de la Ronda de los Ríos Putumayo y Caquetá.

Estos ríos se caracterizan por tener fajas de vega aledañas a su cauce, formadas estas por los depósitos de sedimentos acarreados desde los Andes, gran parte de estas vegas están



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

cubiertas por selva inundable y "cananguchales". En los últimos años se han generado procesos de deforestación y sedimentación en los cauces de estos ríos lo que ha ocasionado que se presenten inundaciones frecuentes y rigurosas de corta duración, por lo cual es necesario implementar en el corto y mediano plazo las políticas y estrategias de manejo especial de dichas márgenes y así evitar efectos negativos para la población asentada en el municipio. (ver mapa)

Artículo 16. Eje integrador de la Estructura Ecológica Principal.

Los ríos Putumayo y Caquetá, sus rondas hidráulicas y sus zonas de manejo y preservación ambiental, conforman el eje integrador de la Estructura Ecológica Principal, al cual deben conectarse directa o indirectamente todos los corredores ecológicos, en especial las zonas de ronda de los ríos y los ecosistemas estratégicos, como Cananguchales y Humedales, y los demás que se identificaron en artículos anteriores.

Artículo 17. Integración de la Estructura Ecológica.

La función local de los ríos Putumayo y Caquetá como eje integrador de la Estructura Ecológica Principal se implementará por medio de:

La concertación prioritaria del tratamiento y programas de desmarginalización, así como los planes parciales de mejoramiento integral, en torno a los Humedales y las zonas adyacentes a la zona de manejo y preservación ambiental de los ríos Putumayo y Caquetá.

La estructuración de los planes de manejo y ordenación de cuencas incorporando criterios ambientales, paisajísticos y urbanísticos unificados para el tratamiento de la zona de manejo y preservación ambiental de los ríos Putumayo y Caquetá, para lo cual se deberá adoptar la estrategia de celebrar convenios intermunicipales o interdepartamental para la adopción de los mismos, en los casos que se requiera.

Artículo 18. Área de Manejo Especial de la Ronda de los Ríos Putumayo y Caquetá. Objetivos.

El área de manejo especial de la ronda de los ríos Putumayo y Caquetá se establece atendiendo a los siguientes objetivos:

1. **Protección ecológica:** a la erosión de sus orillas, se suma la degradación de la flora acuática y con esto la desaparición de la fauna, por esto se busca consolidar los ríos como



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

eje estructural de la conexión ecológica entre la Estructura Ecológica Principal Municipal y su homóloga de carácter regional.

2. Aplicar los procedimientos que permitan la mitigación de los impactos que pueden llegar a afectar la función ecológica, social y económica de los ríos aguas abajo.

3. Aplicar las inversiones necesarias para elevar la calidad ambiental del área, desarrollando las estrategias que permitan su mantenimiento como elemento importante de la oferta ambiental municipal y regional.

4.- *Recuperación de espacio público.* La ronda del río por disposiciones legales no puede estar en manos de particulares, en tal sentido es de interés general; por lo tanto, se quiere que sea la zona de esparcimiento más importante para la comunidad leguizameña.

5. *Protección del talud ribereño.* El río esta amenazando la estabilidad de la rivera, lo que lo convierte en zona de alto riesgo. Debe ser protegido con obras de contención como muros o gaviones, de manera prioritaria se deben adelantar acciones a la altura del barrio la Villas entre las calles 10 y 18.

Artículo 19. Delimitación.

El área de manejo especial de la ronda de los ríos Putumayo y Caquetá comprende la franja de terreno que incluye la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental del río Putumayo y Caquetá, en las zonas donde existen asentamientos humanos.

Artículo 20. Ronda Hidráulica.

Definición. Es la zona constituida por la franja paralela al eje de rectificación definido por el caudal medio mensual multianual del río, de hasta 50 metros de ancho.

Parágrafo.- Se establece para las áreas ocupadas la prohibición de cualquier acción urbanística cuando se desaloje o por ruina se deba demoler la vivienda en cuestión a la Zona de Manejo y Preservación Ambiental.

Parágrafo. Para sectores urbanos la zona de manejo y preservación ambiental es de 30 metros.

Artículo 21. Régimen General de Usos.

Dentro del área de manejo especial de la ronda de los ríos Putumayo y Caquetá, se establece el siguiente régimen general de usos:

1. Usos principales: la conservación, restauración ecológica y forestal protector



Municipio de Leguizamo

Concejo Municipal

2. Usos compatibles: recreación pasiva, investigación ecológica, las acciones necesarias para la rectificación, amortiguación y mantenimiento hidráulico y las acciones requeridas para garantizar la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado, manejo de lodos por rectificación o mantenimiento hidráulico.
3. Usos complementario: la construcción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los usos principal y compatible.
4. Usos prohibidos: forestal productor, recreación activa, minero, industrial de todo tipo, residencial de todo tipo.

Artículo 22. Acciones Prioritarias.

El manejo del área incluirá y articulará la ejecución de las siguientes acciones prioritarias, teniendo en cuenta que esta área esta incluida como suelo de protección, de acuerdo al artículo 103 de la ley 388 de 1997 y en ella queda prohibida las acciones urbanísticas. Son :

1. Construcción de un paseo peatonal a lo largo de la ronda del río Putumayo en el suelo urbano
2. Creación de una zona verde arborizada a lo largo de la ronda del río Putumayo en el suelo urbano
3. En el suelo rural se arborizará con especies nativas en las zonas donde existan asentamientos humanos.
4. Construcción de miradores en el suelo urbano.
5. Ubicación en la ronda de mobiliario de parque en el suelo urbano.
6. Se destinará la edificación actual de la estación de policía una vez sea reubicada, para servicios turísticos y para el desarrollo y gestión cultural.
7. Se adecuará el kiosco ubicado entre calles 5ª y 6ª con carrera 1ª de Puerto Leguizamo, para ser usado como heladería. Podrá ser entregado en comodato mediante licitación o invitación pública.

Artículo 23. Articulación ambientalmente sostenible de Área de manejo Especial al contexto Urbano.

Esta área formará parte de las áreas de manejo especial prioritarias, además de la del Plan de Manejo del Río Cauca, Esta tarea propende por aplicar un mayor nivel de detalle al ordenamiento del área de manejo especial identificando prioritariamente:

1. Las zonas que por su significación ecológica deban ser declaradas como parte del Sistema de Áreas Protegidas, identificando dentro de una categoría en particular.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

2. Las zonas que por su localización estratégica deban ser incorporados a categoría de zonas verdes urbanas.

Parágrafo 1. Corresponde a la Empresa de Prestadora de Servicios Públicos Domiciliarios, la definición de dichas zonas atendiendo lineamientos de las autoridades ambientales. Contará con un plazo de tres (3) años, para la identificación de las mismas y propenderá por su buen manejo y la aplicación de las políticas y lineamientos establecidos en el presente Plan.

Parágrafo 2. Sin perjuicio del régimen general de usos, una vez establecida la zonificación de que trata el presente artículo, las zonas asignadas a una categoría dentro de la Estructura Ecológica Principal cuyo componente sea urbano, adoptarán el régimen de uso que le corresponda identificados en el presente Capítulo.

Parágrafo 3. Se contempla como un plan parcial para las áreas urbanas y como un plan de manejo para las áreas rurales, que se ejecutará en el corto plazo y por tal motivo es un programa que a corto plazo debe elaborar la Empresa Prestadora de Servicios Públicos - Empuleg.

Artículo 24. Manejo de los Vertimientos

La empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios será la encargada de determinar el manejo de los vertimientos del suelo urbano, donde se especifique como mínimo lo siguiente:

1. Adecuación hidráulica de las fuentes de agua
2. Sistema de descontaminación y recuperación de las fuentes de agua y humedales
3. Mantenimiento de Humedales
4. Sistema de integración urbana de Humedales

Parágrafo.- La Empresa Prestadora de Servicios Públicos Domiciliarios del Municipio es EMPULEG y corresponde a una unidad especial de la Administración Municipal de carácter público en quien se ha delegado las funciones descritas anteriormente. Para ello tiene la obligación de hacer y proyectar anualmente los programas y proyectos para la ejecución y manejo de vertimientos del suelo urbano. Además la Administración Municipal proyectará a



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal
través del Plan de Desarrollo Municipal lo correspondiente de conformidad con el presupuesto.

Capítulo 2. Estructura Urbano- Rural

Subcapítulo 1. Vías de comunicación

Artículo 24. Vías de carácter estructurante.

Constituyen los ejes de comunicación intermunicipal los ríos Putumayo, Caquetá, Caucaya, Mecaya, Sencella, la Taguita, carretera Puerto Leguízamo la Tagua, Caño Piñuña Negro, Quebrada el Sejerí, las quebradas de la Concepción y el Hacha y el río Curilla.

Constituyen los ejes principales del suelo urbano, las siguientes vías:
Carrera 1ª, Carrera 2ª, Carrera 3ª, Calle 6ª, Calle 12, Calle 14,

Subcapítulo 2. Zonas Sujetas a Amenazas y Riesgos

Artículo 25. Amenazas. Suelo urbano- rural (ver mapa)

Los fenómenos que representan amenazas naturales son:

1. Fragilidad de los ecosistemas por su alta diversidad, a mediano y largo plazo se constituye en la mayor amenaza debido a la alteración del ciclo natural de nutrientes.
2. Incendios forestales y urbanos. Principalmente en la época de verano, es de suma importancia ya que las casas son en su gran mayoría de material combustible.
3. Procesos erosivos por la socavación de las orillas de los principales ríos, la erosión superficial.
4. Factores climáticos y hacinamiento; con especial énfasis para la población rural
5. Contaminación de las fuentes de aguas; con descargas de químicos pesados y aguas servidas

Parágrafo. La política deberá ser orientada hacia el desarrollo de programas con criterios de prevención y protección.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Artículo 26. Vulnerabilidad asociados a las anteriores amenazas

- a. Prácticas agrícolas y ocupación indiscriminada de la selva, con especial énfasis en el extractivismo selectivo, las prácticas agrícolas de tumba y quema, y utilización intensiva de agroquímicos. Modelo insostenible a mediano plazo.
- b. Prácticas agrícolas de tumba y quema sin las suficientes previsiones, y escasas medidas de prevención para los quehaceres domésticos en la zona Urbana, producen incendios.
- c. Deforestación de orillas, inestabilidad de taludes, golpe de oleaje provocada por motores fuera de borda y construcción de viviendas sobre el talud.
- d. Escasa protección de la vivienda rural a factores climáticos. Y hacinamiento con especial énfasis en comunidades indígenas y áreas de producción intensiva de coca. La vivienda generalmente es construida en yaripa de guadua o chonta, que deja expuesta a la población a los cambios extremos de temperatura en la noche. Y de otro lado, la sobreocupación de las pequeñas casas por varias familias o por recolectores de hoja de coca.
- e. Descarga indiscriminada de precursores químicos, asociados a la producción y transformación de hoja de coca y los vertimientos directos de aguas servidas de los centros urbanos.

Artículo 27. Riesgos asociados a las anteriores amenazas y factores de vulnerabilidad.

- a. Ruptura del equilibrio ecosistémico natural; pérdida de capacidad de reproducción natural que reduce la capacidad de seguridad alimentaria y pone en alto riesgo la permanencia de las comunidades a mediano plazo.
- b. Pérdida total de vivienda y vidas humanas, por deslizamiento y arrastre de viviendas por la acción del río de las viviendas construidas en taludes.
- c. Riesgo epidemiológico, principalmente por enfermedades respiratorias asociadas a la poca protección y escasez de vivienda rural.
- d. Envenenamiento de la fuentes de agua de consumo humano, y de la fauna acuática de consumos humano, que conlleva a procesos de intoxicación a mediano y largo plazo, con consecuencias genéticas sobre las poblaciones futuras. Pérdida de la oferta faunística y reducción de la seguridad alimentaria.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Parágrafo. Se determinan los riesgos del suelo rural en el plano denominado "Amenazas y Riesgos Rurales"

Artículo 28. Riesgos del suelo urbano

Están dados por las viviendas ubicadas en sitios inestables por socavación de orillas, vertimiento de emisarios finales de aguas residuales, mal manejo de aguas residuales con aguas lluvias.

La zona en mayor riesgo a nivel urbano, se encuentra a la altura del punto denominado los "Chiparos", amenazando las viviendas del barrio las Villas y las viviendas ubicadas en la calle "doble cero", en Puerto Leguízamo.

Parágrafo. Se determinan los riesgos del suelo urbano en el plano denominado "Amenazas y riesgos urbanos"

Artículo 29. Medidas para mitigar el riesgo.

El plan establece como medidas de mitigación de riesgos estructurales las consistentes en la adecuación hidráulica de los ríos en donde se requiera, y la construcción de obras de control de aguas residuales y aguas lluvias.

Artículo 30: Medidas no estructurales:

consistentes en la aplicación de programas de inspección y mantenimiento del sistema de alcantarillado y de las obras de control de inundaciones, al igual que los planes de emergencia de preparación para las inundaciones, monitoreo y alarma, medidas de post-inundación y programas de educación a la comunidad.

Artículo 31. programas

1. de asistencia técnica y crédito, para reorientar los actuales sistemas productivos.

Con el objetivo de reorientar los actuales sistemas productivos y evitar la cada vez más grave degradación del medio ambiente, se establecerán estrategias que permitan incentivar prácticas productivas sostenibles que establezcan un adecuado manejo de los suelos y propicien el rescate de la identidad cultural del campesino con su territorio.



**Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal**

Para tal efecto se establecerán acuerdos interinstitucionales con organismos de carácter regional y nacional que permitan generar acciones de asistencia técnica y crédito para los pequeños productores, estimulando la formación de cooperativas o microempresas que además desarrollen valor agregado sobre sus productos primarios y permitan consolidar líderes dentro de la misma comunidad que puedan multiplicar y transferir las técnicas aprendidas en los programas implementados.

2.- Acción de mitigación y prevención de incendios

Se concientizará a la población del riesgo de las prácticas de tala y quema como de alto riesgo dentro de las causas de los incendios forestales en el área rural., Entrenamiento y dotación de un cuerpo de bomberos voluntarios, con capacidad para atender energías a nivel rural y urbano; rehabilitación y construcción de hidrantes, adquisición de un equipo de extinción de incendios con tracción de tractor.

3. Medidas estructurales para mitigar el riesgo por desbordamiento del río Putumayo y Caquetá.

a. Procesos erosivos. Se implementarán sistemas de estabilización de talúdes y laderas y se realizarán prácticas de revegetalización de las orillas con especies nativas.

b. Reubicación de viviendas de las zonas de taludes, y estabilización de taludes con medios naturales (arborización de orillas) y artificiales (construcción de muros y gaviones).

Las obras prioritarias para disminuir el riesgo de inundación por desbordamiento en las zonas aledañas al río Putumayo y Caquetá corresponden a la adecuación hidráulica del río y a las obras para el drenaje de las aguas lluvias y residuales.

Las obras para la adecuación hidráulica del río Putumayo y Caquetá comprenden el dragado y la adecuación del canal. Estas obras deben ser llevadas a cabo por la Empresa de Servicios Públicos correspondiente a largo plazo.



**Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal**

Obras para el Drenaje Pluvial Las obras de drenaje de alcantarillado que debe prever la Empresa prestadora de Servicios Públicos, deberá permitir la evacuación de las aguas lluvias y residuales del suelo urbano disminuyendo el riesgo de inundación.

4. Mejoramiento estructural de la vivienda rural.

Con especial atención en pisos, paredes, techo, servicios sanitarios, manejo de excretas y aguas servidas, potabilización doméstica del agua, manejo de aguas lluvias y disposición de basuras.

Medidas estructurales para la mitigación del riesgo en las zonas aledañas a los ríos y quebradas.

Se establecen como prioritarios los programas específicos para la protección y control de los cauces de los ríos y quebradas, a saber:

Programa para el despeje de rondas

Programa para la adecuación y conservación de rondas

Construcción y mejoramiento de las redes de alcantarillado sanitario y pluvial.

Parágrafo. Programas de concientización y manejo de desperdicios químicos, tratamiento de aguas servidas que reduzcan las descargas directas a las fuentes de agua. Se culminará el sistema de descontaminación de aguas residuales domésticas (alcantarillado, colectores, interceptores, plantas de tratamiento).

5. Contaminación por disposición de basuras. Acción de mitigación.

Se definirá e implementará un plan de manejo integral de los residuos sólidos que mejore el manejo de lixiviados y se adopten programas de reciclaje que generen empleo.

6. Monitoreo de Amenazas.

Se deben implementar la creación y funcionamiento de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE), para que coordine las acciones de mitigación y atención de las amenazas y riesgos identificados para el municipio.

Rehabilitación de zonas desalojadas por alto riesgo



Municipio de Leguízamo

Concejo Municipal

Los predios adquiridos en el programa de reubicación de familias localizadas en zonas de alto riesgo deberán ser demarcados y señalizados por la DPAE, para evitar su ocupación y entregarlos a la entidad encargada del control y protección ambiental, para su manejo. Queda prohibido realizar obras urbanísticas dentro de ellas

7. Obligatoriedad de Análisis de Riesgos .

La entidad encargada de la prestación de los servicios públicos, que ejecute obras de gran magnitud o que desarrolle actividades industriales o de cualquier naturaleza que sean peligrosas o de alto riesgo, así como las que específicamente determine la Secretaría Municipal de Planeación, deberán realizar análisis de riesgos, que contemplen y determinen la probabilidad de ocurrencia de desastres en su área de servicio. Por eso, para todos los macroproyectos de servicios públicos requieren licencia ambiental es competencia de CORPOAMAZONIA, cuyo términos de referencia deben incluir el análisis de riesgos y amenazas.

reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.

Es un programa especial reubicación de familias en riesgo las siguientes:

1. Dar prioridad a los programas de reubicación de las familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable por inundación y/o remoción en masa que llegue a identificar la DPAE.
2. Incluir en el programa de reubicación las familias localizadas en las áreas requeridas para la construcción de obras de mitigación de riesgo, en beneficio común.

Subcapítulo 3. Infraestructuras y equipamientos

Artículo 32. Proyectos de Infraestructura y Equipamientos de Carácter Estructural

Se ordena a EMPULEG con el apoyo de las Secretarías de la Administración Municipal la elaboración de los siguientes proyectos de infraestructura y equipamiento de carácter estructural:

1. Ampliación del sistema para abastecimiento y tratamiento de agua.
2. Proyecto para la recolección y conducción de las aguas negras y pluviales.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

3. Proyecto para el tratamiento de aguas servidas

TÍTULO II
COMPONENTE RURAL

Subtítulo 1. Generalidades

Capítulo 1. Objetivos de política y estrategias

Artículo 33. Objetivos.

Son objetivos de política del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el suelo rural en el municipio de Leguízamo, los siguientes:

- A. Mejorar la calidad de vida de las comunidades rurales, propiciando el desarrollo social y económico, con criterios de sostenibilidad de los recursos naturales.
- B. Orientar el fortalecimiento de la malla de asentamiento rurales, con un enfoque sistémico soportado sobre la dinámica espacial de las actividades socioeconómicas de las comunidades.
- C. Promover la participación consiente de la población rural, integrando los mecanismos legales entregados por la ley en el contexto de la dinámica social del territorio.
- D. Preservación e intangibilidad de hoyas hidrográficas, nichos y corredores biológicos. Curso de acción política que se encamina a garantizar la diversidad biológica, mediante la conservación de la estructura ecosistémica; y los flujos de intercambio entre los diferentes elementos bióticos y abióticos que lo conforman.}
- E. Aprovechamiento sostenible del recurso forestal. Garantizar una oferta sostenida y sustentable del recurso forestal como una alternativa de desarrollo económico para el municipio, con base en la clasificación del suelo estipulado en el plano correspondiente.
- F. Reducción del nivel de impacto de las practicas productivas insostenibles. Disminuir las descargas de productos químicos sobre el ecosistema amazónico, mediante la reorientación de prácticas productivas que integren el control biológico y el manejo de desechos contaminados como la hoja de coca quemada, el control de plagas con cokteles altamente tóxicos y el sistema de tuba y quema, práctica que acaban la microfauna, fundamental en el ciclo de nutrientes en la biomasa amazónica.
- G. Incorporación del sector forestal en la economía nacional . Activar una economía del municipio a partir de la integración de una oferta de recursos del bosque (madera, resinas,



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

aceites, frutas, etc.) a los mercados nacionales con prácticas limpias y sostenibles certificadas.

H. Aprovechamiento sostenible de los recursos hidrobiológicos. Garantizar la sostenibilidad de la oferta natural de los recursos hidrobiológicos, como un ingreso estable y una seguridad alimentaria permanente y a largo plazo, para la población.

I. Conservación de la diversidad de los ecosistemas acuáticos. Control de vertimientos de productos contaminantes de acción residual a las fuentes de agua, contrarrestando las prácticas productivas y domésticas, que vierten sus residuos tóxicos a los cuerpos de agua, a través de una acción social colectiva, capaz de detener la degradación de la capacidad productora de ictiofauna y flora acuática.

J. Valoración y reconocimiento de los servicios ambientales.. Fundamentar el desarrollo social y económico sobre las ventajas competitivas del territorio, dentro de la función ambiental de ecosistema estratégico, dada por la ley y las políticas ambientales del orden nacional.

K. Tierra para una producción sostenible

Reforma Agraria Local, para lo cual deberá estudiarse la viabilidad jurídica, técnica, económica y social, en relación a los siguientes temas:

*** Adjudicación y titulación de tierras**

Curso de acción política está orientado hacia legalización de la tenencia actual del suelo; requisito básico para la estabilización del proceso de colonización y la reorientación de las prácticas productivas insostenibles, mediante el crédito y la asistencia técnica, hacia modelos agrarios en concordancia con los márgenes de resiliencia y la dinámica del ecosistema amazónico.

*** Desconcentración de la tierra**

Los predios a adjudicar no pueden ser mayores a los actuales UAF; para los latifundios mayores a 1".000 hectáreas, se ordena su desconcentración gradual dentro de la vigencia de este plancreación de un banco de tierras bajo la administración del INCORA, que permita su equitativa redistribución, dando prioridad a las familias ubicadas en áreas protegidas, o de riesgo.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

L. Actualización catastral. Dentro de un plan orientado a la recuperación de los valores correspondientes al pago de impuesto predial, de todas las personas jurídicas y naturales poseedoras de tierra y en deuda con el fisco municipal.

M. Crear una cultura para el manejo de la tierra. Que conduzca un cambio en el comportamiento de la comunidad a partir de la comprensión de los procesos ambientales del territorio.

N. Adopción de un sistema de información. Que permita el monitoreo del proceso de ocupación, invirtiendo la capacidad de reacción del Estado y la sociedad civil, de tal forma que se puedan predecir impactos con costos elevados para el ecosistema o para la comunidad.

O. Instrumentar la acción del estado. Para controlar y estabilizar los procesos de ocupación y orientar lo irreversible hacia modelos sostenibles. Fortaleciendo la UMATA, y la presencia de entidades con programas de investigación aplicada y de fomento al desarrollo económico sostenible, además de lo siguiente:

Integrar el territorio rural al sistema de Planeación municipal y al sistema regional amazónico, desde la base del reconocimiento y fortalecimiento de su función regional, acorde con su realidad social y ambiental.

Conservar los modos de vida rurales y fortalecer las áreas rurales, manteniendo su participación y su especialización funcional en el balance territorial municipal, promoviendo la apropiación colectiva y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y de los servicios ambientales, como base principal del desarrollo rural.

En el marco del desarrollo humano sostenible, se busca una relación armónica entre las tendencias del desarrollo y el sistema natural, que permita el uso de los recursos naturales en relación con su capacidad, teniendo en cuenta que la población no solo debe sobrevivir sino también garantizar una vida satisfactoria para la generación futura.

Mejorar la calidad de vida de las comunidades rurales, propiciar el desarrollo sostenible de las actividades y usos propios del medio rural y estructurar el sistema de asentamiento rurales como base socioeconómica del territorio rural.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Promover los mecanismos legales de participación a las poblaciones indígenas, fomentando su desarrollo cultural, social, económico y político en las decisiones que han de adoptarse para el crecimiento social y económico del suelo rural del municipio de Leguízamo.

Artículo 34. Estrategias

1. Para el aprovechamiento sostenible de los recursos hidrobiológicos y forestales, se adoptará y ejecutará lo siguiente:

Establecer, la capacidad de carga las poblaciones de fauna y flora más amenazadas, fundamentada sobre el reconocimiento colectivo de sus márgenes de resiliencia, autoridades ambientales, municipales y comunidad organizada y expertos.

Como resultado de la operación anterior se debe producir calendarios de manejo, de acuerdo al ciclo reproductivo de cada población para su aprovechamiento; tipo de artes y estándares de manejo para ser difundidos, incluso entre la comunidades indígenas.

2. Para la conservación y restauración de las áreas de bosque y riveras intervenidas:
Se elaborará un programa soportado en estímulos que incentive la reforestación de las orillas de ríos y caños con vegetación nativa para evitar la ocurrencia de procesos de erosión por socavación hídrica.

3. Organización, un solo sistema para una sociedad multiétnica y pluricultural:

Administrando el ecosistema más diverso y frágil del planeta; una cultura empresarial con un propósito común, desarrollo y equidad, gestión social y sostenibilidad ambiental.

Fortaleciendo, los sistemas de control y vigilancia, en una acción conjunta Estado - comunidades, capaz de regular, a través del control social y jurídico, el aprovechamiento de los recursos hidrobiológicos y forestales.

Elevar la capacidad de gestión intraregional, nacional e internacionalmente.

4. Para la retención de valor y generación de empleo local:

Garantizar la reinversión económica en los procesos productivos propios, orientándolos hacia el despegue de una economía local autosuficiente, soportada sobre recursos locales.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

La retención de valor trabajo, sigue siendo la única alternativa que garantiza la sostenibilidad de los proyectos productivos, reduce las pérdidas ambientales por mal manejo de ecosistemas; y permite la acumulación de recursos productivos, (tierra, capital, trabajo y saber hacer) que incrementen la riqueza social y mejore la calidad de vida.

5. Para el fortalecimiento de un sistema de información local:

Monitorear de manera abierta, la administración de los RNR, apoyados en instrumentos y métodos de trabajo que a manera de bolsa, permitan conocer en tiempo real, la situación de oferta y demanda de RNR, y así establecer con fundamento las vedas y el monto de las tasas de compensación ambiental o tarifas según sea el caso.

6. Para agilizar los flujos de información :

De manera que sirvan a la toma de decisiones, "cálculo - corrección - acción". Sistema-s de monitoreo.

Empoderar los sistemas de información en tiempo real, diseñados para fundamentar la toma de decisiones, en correspondencia al comportamiento de oferta y demanda de recursos

7. Para una reforma a la ley de frontera:

Se debe buscar el consenso de congresistas y alcalde de los municipios fronterizos para gestionar ante el congreso, la derogación, transitoria si es el caso, de los artículos que impiden la sustracción de tierras de las área de reserva forestal y áreas protegidas, con el fin de aplicar políticas más integrales que verdaderamente favorezcan o permitan la aplicación de las políticas de reorientación del uso del suelo.

8. Para una reforma agraria local:

Desconcentración gradual de la tenencia de la tierra, con programas de reforma agraria nacional, como estrategia para trasladar las comunidades ubicadas en zonas de conflicto ambiental.

Reforma estructural y reorientación de la asistencia técnica de la UMATA, en consonancia con la reglamentación del uso del suelo y la asignación de créditos.

9. Los CIF, un instrumentos para municipios con vocación forestal:



**Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal**

Concertar las autoridades correspondientes, la coordinación para la orientación del programa al municipio, permitiendo que asuma el manejo de los actuales programas de fomento forestal.

10. Creación de una oficina de instrumentos públicos.

Adelantar un proyecto para el levantamiento predial del municipio, sobre la base de la información suministrada por este POT.

Actualización del avalúo catastral, e instrumentación técnica y legal, para adelantar un programa de tributación y recuperación de impuestos atrasados.

Igualmente, es necesario analizar la viabilidad jurídica, técnica, económica y social para suscribir convenios de cooperación con municipios que dispongan de ésta oficina, para que presten sus servicios en Leguízamo.

Se debe incorporar un mecanismo que pueda proporcionar a la comunidad los servicios de registro de instrumentos públicos, para a su vez, realizar las acciones de las cuales se requiere el Registro de instrumentos públicos, en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**Capítulo 2. Principios de la utilización de los elementos ambientales
Y Plan de Ordenamiento Ambiental del Suelo Rural**

Artículo 35. Principios.

El uso de elementos ambientales y de recursos naturales renovables, debe hacerse de acuerdo con los siguientes principio:

Los recursos naturales y demás elementos ambientales deben ser utilizados en forma eficiente, para lograr su máximo aprovechamiento con arreglo al interés general de la comunidad y de acuerdo con los principios y objetos que orienta el Código de Recursos Naturales.

Los recursos naturales y demás elementos ambientales, son interdependientes, su utilización se hará de manera que, en cuanto sea posible, no interfiera entre si.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Los diversos usos que pueda tener un recurso natural estarán sujetos a las prioridades que se determinen y deben ser realizados coordinadamente, para que se puedan cumplir los principios enunciados en los literales precedentes.

La utilización de los elementos ambientales o de los recursos naturales renovables debe hacerse sin que se lesione el interés general de la comunidad, o el derecho de terceros.

Los recursos naturales renovables no se podrán utilizar por encima de los límites permisibles que, al alterar las calidades físicas, químicas o biológicas naturales, produzcan el agotamiento o el deterioro grave de esos recursos o se perturbe el derecho a ulterior utilización en cuanto ésta convenga al interés público.

La planeación del manejo de los recursos naturales renovables y de los elementos ambientales debe hacerse en forma integral, de tal modo que contribuya al desarrollo equilibrado de los suelos urbano, de expansión urbana y rural. Para bienestar de la comunidad, se establecerán y conservarán en los centros urbanos y sus alrededores, espacios cubiertos de vegetación.

Artículo 36. Plan de Ordenamiento Ambiental del Suelo Rural.

La administración municipal ordenará la expedición de un Plan de Ordenamiento Ambiental del suelo rural del municipio de Leguízamo donde se adopten políticas de ordenamiento y planeación del mismo, así como diseño y determinación de criterios de zonificación con base en el uso, aprovechamiento, manejo, calidad actual y potencialidad de los recursos naturales renovables en los diferentes espacios geográficos, con el objeto de asegurar el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales renovables y del medio ambiente. En el mismo, se debe vincular a las comunidades de los distintos niveles de organización a participar en el proceso de toma de decisiones, frente a la definición del Plan de Ordenamiento Territorial ambiental en el suelo rural.

Artículo 37. Contenido básico del Plan.

El Plan de Ordenamiento Ambiental deberá contemplar las siguientes regulaciones:

- Mecanismos de coordinación entre las autoridades municipales y las ambientales conforme a las competencias establecidas en la ley, tendiente a determinar el sistema municipal ambiental el cual hará parte del sistema nacional ambiental.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

- Programas de educación ambiental con la participación activa de las organizaciones no gubernamentales.
- Programa de estímulos a la investigación científica y a la conservación de la Biota (flora y fauna) local.
- Programas de control y vigilancia sobre las áreas de fragilidad ecológica establecidas en éste acuerdo.
- Programas de control y vigilancia del aprovechamiento forestal y del aprovechamiento de los recursos hidrobiológicos del municipio.
- Programas de reubicación de las comunidades asentadas en las zonas de alto riesgo y de protección y mecanismos de control para la prevención de desastres.

Artículo 38. Zonificación del Suelo rural.

El Plan de Ordenamiento Ambiental del Suelo Rural deberá contener una zonificación del suelo rural donde se entenderán como prohibidos todos aquellos usos que no estén señalados como principales, compatibles o condicionados (Plano No 11 "Uso permisible del suelo"). Además se entenderá como una estrategia para ordenación concertada del mejoramiento de las condiciones ambientales y de calidad de vida de las comunidades rurales.

Artículo 39. Observaciones para la zonificación del suelo rural.

Para la zonificación del suelo rural se tendrá en cuenta la siguiente clasificación de zonas, pudiendo identificarse en Leguízamo todas o algunas de ellas:

- **Zonas protegidas rurales.** Formarán parte de la zona protegida rural las áreas protegidas del municipio de Leguízamo y, por tanto, se considerarán como suelo rural de protección. El régimen de usos dentro de las mismas dependerá de la categoría del Sistema de Áreas protegidas a la cual pertenezcan.

Se declaran como zonas protegidas rurales en el territorio Municipal las siguientes:

El área ocupada por el Parque Nacional Natural La Paya, dado el carácter de intangibilidad otorgado por la Ley. El resguardo Predio Putumayo, área protegida que ocupa el área límite con el departamento del Amazonas y todos los suelos habitados por resguardos.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Las hoyas hidrográficas. La margen del río Putumayo, conservando el espacio de ronda del río en mínimo 50 m contados desde la orilla, desde la vereda Piñuña Blanco hasta la vereda el Refugio en los límites con el departamento del Amazonas.

La margen del río Caquetá, conservando el espacio de ronda del río en mínimo 50 m contados desde la orilla, desde el límite con el Municipio de Guzman hasta el límite con el Departamento del Amazonas

La cuenca del río Caucaya, en inmediaciones del casco urbano, dado su carácter de centro de abastecimiento del acueducto del casco urbano

A. Zona de uso protector productor. Declarase zonas con uso protector productor del mapa Uso Permisible del Suelo identificadas con el código Bpp según anexo cartográfico que forma parte integral del PBOT.

C. ZONA DE BOSQUE PRODUCTOR

Zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o plantados con el fin de obtener productos para comercialización o consumo, las cuales se encuentran determinadas en el mapa de Uso Permisible del suelo.

D. Zonas de amortiguación. La zona de amortiguación es la franja de suelo rural en torno a un área protegida, que no hace parte de la misma, en la cual se promoverá y vigilará la prevención, mitigación y compensación de los impactos de las actividades en terrenos vecinos, que puedan afectar los objetivos y tratamientos de conservación dentro del área protegida o la extensión de sus servicios ambientales y procesos ecológicos a nivel regional.

En las zonas de amortiguación, excluidas de las áreas protegidas del orden nacional y regional, se promoverán las acciones que contribuyan a la conectividad ecológica entre áreas protegidas y entre éstas y ecosistemas estratégicos a escala municipal y regional, así como modelos de aprovechamiento que comprometan la producción y la conservación de los recursos naturales.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

E. Zonas para la producción sostenible. Es la zona compuesta por áreas específicamente destinadas a la producción sostenible, propia de los modos de vida rurales, según su aptitud agrológica y capacidad de carga, que pueden ser divididas en:

- **Áreas de alta capacidad:** Se caracterizan por su aptitud agropecuaria, alta en el contexto de las áreas rurales, así como por su tradición productora. El manejo y régimen de usos de estas áreas se orientará al fomento de la productividad y rentabilidad de los procesos, tecnificando y optimizando el aprovechamiento, de modo acorde con la capacidad de carga identificada, para elevar el nivel de vida de las comunidades locales.
- **Áreas para la producción sostenible de alta fragilidad:** Se identifica por su baja aptitud agrológica, en el contexto de las áreas rurales municipales, asociada a una alta fragilidad ambiental, en las cuales se han consolidado usos agropecuarios tradicionales. Su aprovechamiento está condicionado a una intensa incorporación de prácticas de conservación de suelos, agua y biodiversidad.
- **Áreas de manejo especial:** Son las áreas que teniendo en cuenta factores ambientales y socioeconómicos, se destinan a constituir modelos de aprovechamiento racional de los recursos naturales, en los cuales se integren estrechamente la producción agropecuaria y la recuperación de la cobertura vegetal para controlar y mitigar la presión de fragmentación ejercida por los sistemas productivos sobre las áreas que conforman la Zona Protegida.

Para dichas áreas se dará el siguiente régimen de usos:

- **Usos principales** - agroforestal, forestal protector, forestal protector-productor, y forestal productor
- **Usos compatibles** - recreación pasiva, ecoturismo, comercial - residencial de vereda.
- **Usos prohibidos** - industrial, dotacional a gran escala, residencial CAMPESINO.
- **Usos condicionados** - serán permitidos con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

Forestal Productor



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

localización fuera de las principales áreas de recarga del acuífero, nacederos y rondas hidráulicas (las cuales deben estar bajo la cobertura protectora).

Fuera de los suelos propensos a deslizamientos o desprendimientos en masa.

Agroindustrial, agrícola y pecuario

- Uso restringido de agroquímicos
- Implementación de prácticas de conservación de suelos y aguas
- Preservación y restauración de la cobertura vegetal protectora de las rondas y nacimientos de aguas
- No causar alteración alguna de la vegetación leñosa nativa

Residencial de baja densidad

- No causar alteración alguna de la vegetación leñosa nativa
- No estar dentro de zonas de alto riesgo
- Contar con posibilidad de conexión modal o intermodal a la red interveredal y municipal
- Cumplimiento de normas de densidad, cabida y ocupación establecidas por la Autoridad Ambiental para parcelaciones rurales en ésta región

Igualmente se debe tener en cuenta un mínimo del 70% de superficie cubierta con zonas verdes y arborización; mitigación del ruido, por debajo de 60 decibeles; no causar alteración alguna de la vegetación nativa; infraestructura integrada paisajísticamente con el entorno; la localización deberá contar con conexión vial preexistente, y se debe manejar las emisiones y vertimientos de acuerdo a las normas vigentes.

Capítulo 3. Usos del suelo rural, definiciones e infraestructura asociada.

Artículo 40. Usos rurales.

El suelo rural del municipio de Leguízamo podrá adoptar los usos que se definen a continuación siempre y cuando reúnan las características y requisitos establecidos en el presente Acuerdo y las normas legales vigentes que para el efecto desarrolla el Código de Recursos Naturales y demás normatividad vigente. (ver mapa)

Artículo 41. Definiciones.

Se tendrán las siguientes:



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

- * **Recreación activa.** Es el conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas, culturales o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público. La recreación activa implica equipamientos para uso colectivo.
- * **Recreación Pasiva.** Es el conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento, disfrute escénico y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas, culturales o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales no se requiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público. Podrá establecerse infraestructura asociada tal como senderos, miradores y el inmobiliario propio de las actividades contemplativas.
- * **Agrícola.** Esta dado por el establecimiento y aprovechamiento de cultivos transitorios o permanentes diferentes de los forestales. Puede presentarse una infraestructura asociada como por ejemplo de cultivos, huertas, cercados, vallados, infraestructura de riego, composteras, bodegas y silos para el almacenamiento a pequeña escala.
- * **Pecuario.** Caracterizado por la cría y aprovechamiento de especies animales domésticas, presentando por ejemplo pasturas, cultivos de forraje, infraestructura de riego, porquerizas, establos e instalaciones para ordeño, galpones para aves, corrales, apiarios; cercados, bodegas para insumos y productos pecuarios.
- * **Agropecuario.** Es aquel que comparte características de actividades agrícolas y pecuarias. En el municipio de Leguízamo se dan las siguientes modalidades:
 - a. **Agropecuaria de Subsistencia.** Los usos agropecuarios de subsistencia corresponden a los destinadas a la producción de alimentos, cría de animales y pesca, para consumo de la unidad social que habitan el terreno rural. La producción se desarrolla con la participación de la mano de obra familiar, bajo el sistema de chagras, en las vegas y lomas con el sistema de tumba y quema, no generando excedentes para la comercialización.
 - b. **Agropecuaria Comercial.** El uso agrícola comercial es aquel que se realiza con el objetivo de generar excedentes y buscando un uso eficiente del suelo y el mejoramiento de la



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

actividad a través de la utilización de insumos, requiere la participación de mano de obra contratada .

* Agroforestal. Es el establecimiento y aprovechamiento combinado de especies forestales junto con cultivos o actividades pecuarias. Se pueden presentar cultivos transitorios o pasturas combinados con cultivos forestales; viveros; cercados, infraestructura de riego; instalaciones para almacenaje de productos e insumos agrícolas, pecuarios y forestales.

* Forestal. Corresponde al área de propiedad pública o privada destinada al establecimiento o mantenimiento y utilización del suelo con bosques. Las áreas forestales podrán ser productoras, protectoras y protectoras-productoras.

* Forestal Productor. El uso forestal productor es aquel que se da al área que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para obtener productos forestales para comercialización o consumo.

El área es de producción directa cuando la obtención de productos implique la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación.

Es área es de producción indirecta aquella en que se obtienen frutos o productos secundarios, sin implicar la desaparición del bosque.

Se puede observar la existencia de viveros, infraestructura de control de incendios; obras físicas de control de erosión; obras físicas de regulación de torrentes; Plantaciones forestales industriales; instalaciones para el aprovechamiento y transformación primaria de productos forestales.

* Forestal Protector. Es el nombre que recibe la zona que destinada a ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables.

En el área forestal protectora debe prevalecer el efecto protector y solo se permitirá la obtención de frutos secundarios del bosque.



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

Se puede observar la existencia de viveros, infraestructura de control de incendios; obras físicas de control de erosión; obras físicas de regulación de torrentes; Plantaciones forestales y revegetalizaciones; instalaciones para el aprovechamiento de productos forestales no maderables.

* Forestal Protector- productor. Es la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger los recursos naturales renovables y que, además , puede ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector.

Se puede observar la existencia de viveros, infraestructura de control de incendios; obras físicas de control de erosión; obras físicas de regulación de torrentes; Plantaciones forestales y revegetalizaciones; instalaciones para el aprovechamiento y transformación primaria de productos forestales.

* Comercial -Residencial campesino. Es el suelo destinado a habitación asociada a usos agropecuarios o forestales de condiciones acordes con la tradición arquitectónica del suelo rural o se presenta el mercadeo de alimentos y otros productos básicos de la canasta familiar al por menor, asociado a vivienda campesina. Se encuentra vivienda del productor agropecuario, instalaciones para el almacenamiento temporal de maquinaria, insumos y productos agropecuarios, establos, corrales e infraestructura asociada.

* Agroindustrial. Actividad transformadora que incorpora productos agropecuarios como principales materias primas.

* Pesca. Es el aprovechamiento de cualquiera de los recursos hidrobiológicos o de sus productos mediante captura, extracción o recolección.

Se consideran actividades relacionadas con la pesca el procesamiento, envase y comercialización de recursos hidrobiológicos.

Por su finalidad la pesca se puede clasificar así:



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

1º Comercial, la que se realiza para obtener beneficio económico y puede ser:

Artesanal, o sea la realizada por personas naturales que incorporan a esta actividad su trabajo o por cooperativas u otras asociaciones integradas por pescadores, cuando utilicen sistemas y aparejos propios de una actividad productiva de pequeña escala;

Industrial, o sea la realizada por personas naturales o jurídicas con medios y sistemas propios de una industria de mediana o grande escala.

2º De subsistencia, la efectuada sin ánimo de lucro, para proporcionar alimento a quien la ejecute y a su familia.

3º Científica, la que se realiza únicamente para investigación y estudio.

4º Deportiva, la que se efectúa como recreación o ejercicio, sin otra finalidad que su realización misma.

5º De control, la que se realiza para regular determinadas especies, cuando lo requieran circunstancias de orden social, económico o ecológico.

6º De fomento, la que se realiza con el exclusivo propósito de adquirir ejemplares para establecer o mantener criaderos particulares de especies hidrobiológicas.

* Ganadería. Actividad constituida por las diferentes prácticas pecuarias con utilización de pastos naturales o introducidos, con fines de producción de carne o leche.

* Pastoreo extensivo. Práctica pecuaria para la cual se requieren grandes extensiones de terreno con pastos naturales o introducidos, donde la capacidad de carga no supera una cabeza de ganado por hectárea y con fines de producción de carne o leche.

* Pastoreo semiextensivo. Práctica pecuaria para la cual se requieren extensiones de terreno con pastos naturales e introducidos, donde se aplican prácticas de rotación de potreros con el fin de mejorar la capacidad de carga del terreno.



**Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal**

- * Minería de Aluvión. Actividad extractiva de minerales en zonas aluviales de los ríos.

Capítulo 4. Uso actual del suelo y uso permisible del suelo

Artículo 42. Uso actual del suelo.

En el suelo rural del municipio de Leguizamo, de conformidad con el plano denominado "**Uso Actual del Suelo**" se están dando los siguientes usos: (ver mapa)

- Bosque Protector
- Explotación forestal intensiva sin planes de manejo
- Bosque Protector – productor
- Agrícola
- Agrícola de Subsistencia
- Agrícola comercial
- Cultivos de coca
- Ganadería
- Pastoreo intensivo
- Pastoreo semiextensivo
- Minería de aluvión
- Pesca
- Comercial
- Ornamental

En consecuencia, dando aplicación a los principios contenidos en el capítulo 1 de éste título y en procura de la calidad del medio ambiente, se da el uso permisible del suelo en la forma contenida en el plano denominado "Uso Permisible del Suelo" a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo

Artículo 43. Usos permisibles del suelo.

Se permiten los siguientes usos en el suelo rural del municipio de Leguizamo, el cual se encuentra plenamente identificado en el anexo cartográfico. (ver mapa)

- Agrícola de subsistencia con cultivos transitorios de maíz, yuca y plátano.
- Agrícola comercial:



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

mediante asociaciones agroforestales de árboles frutales con maderas finas, leguminosas y frutales, palmas y cacao, entre otras

- Pastoreo semi - intensivo mediante prácticas silvopastoriles para reconversión de praderas, cercas vivas con asociaciones de leguminosas, pastos de corte, pastos con palmas, frutales y árboles maderables, etc.
- Bosque protector productor, estableciendo el aprovechamiento forestal y la conservación del efecto protector.
- Bosque protector, donde prevalecerá el efecto protector y solo se permite la obtención de frutos secundarios del bosque
- Pesca ornamental
- Pesca artesanal

Artículo 44. Minería de Aluvión.

Uso prohibido. Sé prohíbe la práctica de la minería de aluvión dadas las características de su exploración y explotación en el margen del río Caquetá y el impacto ambiental negativo sobre la cuenca del río, calidad del agua y población ictiológica presente.

Artículo 45. Reglamentación.

Se observarán y aplicarán las disposiciones contenidas en el Decreto 622 de 1977 sobre reglamentación parcial del sistema de parques nacionales; 1791 de 1996 que establece el régimen de aprovechamiento forestal. Se aplicarán los reglamentos establecidos en la ley 23 de 1973, parte VIII de la flora terrestre, parte IX del uso de la fauna terrestre, parte x de los recursos hidrobiológicos.

Capítulo 5. Sistema de Asentamientos Humanos

Artículo 46. Sistema de Asentamientos Humanos.

Se plantea el reconocimiento de un sistema de asentamientos humanos conformado por poblados en diferentes niveles de consolidación y especializaciones funcionales definidos en:

- Centros poblados rurales. Estos comprenden asentamientos rurales nucleados, que concentran servicios públicos, sociales, asistenciales, administrativos, recreativos y culturales, que atienden la población dispersa de las veredas en su área de influencia. El espacio delimitado como centro poblado rural comprende el asentamiento actual mas las áreas previstas para su crecimiento proyectado al corto y mediano plazo. (ver mapa)



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Artículo 47. Cabeceras corregimentales.

Los siguientes centros poblados constituyen polos de desarrollo, con sus respectivas veredas, cabildos y resguardos. (ver mapa)

POLOS	VEREDAS	CABILDOS	RESGUARDOS
PUERTO NARIÑO	ISLA NUEVA EL PORVENIR BELLA VISTA	PUERTO NARIÑO YARINAL PUNTALES LA QUEBRADITA	
LA NUEVA APAYA	SALADITO SALADO GRANDE CASACUNTE LA NUEVA APAYA	LA PERECERA CORRENTOSO BAJO CASACUNTE	AGUAS NEGRAS LA PAYA

PIÑUÑA NEGRO	LORENCITO PIÑUÑA NEGRO SAN JOAQUIN PUERTO PRINCIPE RESTREPO ALTO RESTREPO BRISAS DE AGUA BLANCA ALTO AGUA BLANCA BALSORA EL BOTADERO EL COMPARTIDERO LA PATAGONIA PUERTO TOLIMA CAMPO AJI EL SILENCIO	PIÑUÑA BLANCO	
PUERTO LEGUIZAMO	LA ESPERANZA NUEVA ESPERANZA LA UNION	LA SAMARITANA SANTA RITA CASCO URBANO	LAGARTO COCHA TUKUNARE CECILIA COCHA
LA MECAYA	PUERTO PRINCIPE MECAYA COCHA FUERA COCHA CRISTALINA PAILITAS EL BALSAL		AGUAS NEGRAS (CAQUETA) CONSARA



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

	SUMIRA SANTA MARIA NUEVO FUTURO EL DIAMANTE SAN JUAN DE BEDOUT LOMA ENCANTADA LA ESMERALDA EL TIGRILLO BOCAS DEL YURILLA		
EL SENCELLA	NUEVA ESPERANZA PUERTO BOY DELICIAS SENCELLA MERENDU PETERRUMBE		

LA TAGUA	TRES TRONCOS LA TAGUA SANTANDER CORDOBA LA VICTORIA LA DANTA EL TRIUNFO SAN ANTONIO SAN FRANCISCO SAN JOSE		JIRIJIRI EL PROGRESO
PUERTO OSPINA	PEÑA COLORADA MONTEPA LA TIGRERA AGUALINDA PUERTO OSPINA LA CONCEPCION LA PAPAYA EL REMANSO	BAJO REMANSO	CALARCA EL TABLERO EL HACHA

Artículo 48. Régimen de usos de los centros poblados rurales.

Al interior del perímetro definido para cada centro poblado rural se establece el siguiente régimen de usos:



**Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal**

Usos principales: residencial conurbado, comercial de vereda, agropecuario, de insumos agropecuarios y de tiendas; dotacional administrativo, de seguridad, de culto, de educación, de salud, asistenciales; recreación pasiva y activa.

Usos compatibles: ecoturismo, agrícola, servicios hoteleros y de alimentación, expendios de licores, residencial campesino.

Usos condicionados: pecuario, agroforestal, forestal-protector, forestal protector-productor, y forestal productor.

Usos prohibidos: Industrial minero, agroindustrial o industrial.

Parágrafo. El uso pecuario queda condicionado al manejo de olores y vertimientos y los criterios de localización con respecto a la vivienda, establecidos en las normas ambientales y sanitarias vigentes.

Los usos forestales y agroforestales quedan condicionados a su localización exclusiva dentro de las rondas hidráulicas y áreas no aptas para usos residenciales.

Artículo 49. Mejoramiento integral en los centros poblados rurales.

De acuerdo a la localización y distribución de vivienda, dotaciones, equipamiento, infraestructura en los centros poblados rurales definidos como tal en el presente Acuerdo, los estudios de detalle que se desarrollen para el ordenamiento al interior de cada uno de los centros poblados rurales serán elaborados por la Secretaria Municipal de Planeación en un término no mayor a 6 meses, contados a partir de la aprobación del presente acuerdo. Estos estudios deberán ajustarse a las condiciones infraestructurales, sociales, económicas, espaciales y ambientales de cada uno de los centros poblados, así como sus respectivas funciones y relaciones dentro del sistema urbano regional y siguiendo las directrices generales de usos, zonificación y dotaciones aquí establecidas.

Artículo 50. Dotaciones y equipamientos para los polos de desarrollo rural.

De acuerdo a la localización de cada uno de los centros poblados rurales, su dotación actual, la especialización y el papel dentro de la estructura rural y la dinámica funcional



Municipio de Leguizamo

Concejo Municipal

urbanoruralregional se establece la distribución de dotaciones y equipamientos, tal como se especifica en la siguiente tabla:

POLOS	CREACION	MEJORAMIENTO
PUERTO NARIÑO	Telefonía Disposición de residuos sólidos Recreación Mercado Centro comunitario Etnoeducación Asistencia Técnica Dotacional asistencia, seguridad, administrativo y salud Potabilización Alcantarillado y tratamiento de aguas residuales Servicio Publico de energia eléctrica	Dotacional de vivienda
LA NUEVA APAYA	Telefonía Disposición de residuos sólidos Recreación Mercado Centro comunitario Etnoeducación Asistencia Técnica Dotacional asistencia, seguridad, administrativo y salud Potabilización Alcantarillado y tratamiento de aguas residuales Educación agropecuaria Ecoturismo	Potabilización Servicio público de energía eléctrica



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

PINÚA NEGRO	Telefonia Disposición de residuos sólidos Recreación Mercado Centro comunitario Etnoeducación Asistencia Técnica Dotacional asistencia, seguridad, administrativo y salud Potabilización	Alcantarillado y tratamiento de aguas residuales Servicio público de energía eléctrica
LEGUIZAMO	Mercado Centro comunitario	Servicio público de energía eléctrica Telefonia Disposición de residuos sólidos Recreación Etnoeducación Asistencia Técnica Dotacional asistencia, seguridad, administrativo y salud Potabilización Alcantarillado y tratamiento de aguas residuales
EL MECAYA	Telefonia Disposición de residuos sólidos Recreación Mercado Centro comunitario Etnoeducación Asistencia Técnica Dotacional asistencia, seguridad, administrativo y salud Potabilización	Servicio público de energía eléctrica Alcantarillado y tratamiento de aguas residuales



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

SENCELLA	Telefonia Disposición de residuos sólidos Recreación Mercado Centro comunitario Asistencia Técnica Dotacional asistencia, seguridad, administrativo y salud Potabilización Alcantarillado y tratamiento de aguas residuales	Servicio público de energía eléctrica
LA TAGUA	Telefonia Disposición de residuos sólidos Recreación Mercado Centro comunitario Asistencia Técnica Dotacional asistencia, seguridad, administrativo y salud Potabilización	Servicio publico de energía eléctrica
PUERTO OSPINA	Telefonia Disposición de residuos sólidos Recreación Mercado Centro comunitario Asistencia Técnica Dotacional asistencia, seguridad, administrativo y salud Potabilización	Servicio público de energía eléctrica Alcantarillado y tratamiento de aguas residuales

Parágrafo. La priorización en la dotación de equipamientos e infraestructuras del sector rural por polo de desarrollo es la siguiente:

Priorización de acciones: Para cada una de las acciones de creación y mejoramiento se establece el siguiente orden de priorización por polo de desarrollo para el Municipio de Leguízamo.



**Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal**

PUERTO NARIÑO:

- Sistema de Potabilización
- Alcantarillado y tratamiento de aguas residuales
- Mejoramiento de infraestructura de salud
- Sistema de energía eléctrica
- Infraestructura de cultura, recreación y deporte
- Mejoramiento de la calidad de vivienda
- Infraestructura de comercialización (Centro de acopio, muelles, vías)

LA NUEVA APAYA

- Mejoramiento del sistema de potabilización
- Alcantarillado y tratamiento de aguas residuales
- Mejoramiento de la calidad de vivienda
- Mejoramiento en el sistema de energía eléctrica
- Infraestructura de cultura recreación y deporte
- Infraestructura de comercialización (Centro de acopio, muelles, vías)

PIÑUÑA NEGRO

- Potabilización
- Mejoramiento de la calidad de vivienda
- Mejoramiento en el sistema de energía eléctrica
- Infraestructura de cultura, recreación y deporte
- Infraestructura de comercialización (Centro de acopio, muelles, vías)

PUERTO LEGUIZAMO

- Mejoramiento del sistema de al cantarillado
- Tratamiento de aguas residuales
- Mejoramiento en la cobertura de potabilizacion
- Mejoramiento y construccion de la calidad de vivienda de interes social
- Infraestructura de recreacion y deporte
- Infraestructura de comercialización (Centro de acopio, muelles, vías)

EL MECAYA:



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

- Potabilización
- Mejoramiento en el sistema de alcantarillado
- Mejoramiento y construcción de vivienda
- Espacios culturales y deportivos
- Infraestructura de comercialización (Centro de acopio, muelles, vías)

EL SENCELLA:

- Potabilización
- Alcantarillado
- Mejoramiento y construcción de vivienda
- Infraestructura de comercialización (Centro de acopio, muelles, vías)

LA TAGUA

- Terminación alcantarillado
- Mejoramiento y construcción de vivienda
- Mejoramiento del sistema de generación de energía
- Infraestructura de comercialización (Centro de acopio, muelles, vías)

PUERTO OSPINA:

- Mejoramiento del sistema de potabilización
- Alcantarillado
- Mejoramiento y construcción de vivienda
- Infraestructura de comercialización (Centro de acopio, muelles, vías)

Artículo 51. Corredores viales. (ver mapa)

Se definen como corredores viales las franjas de 100 metros a cada lado de las siguientes vías:

Vía Leguizamo La Tagua

Vía San Antonio - El Triunfo - Los lobos

Artículo 52. Tratamiento de corredor vial.

El manejo de los corredores viales deberá cumplir con los siguientes objetivos:

- Controlar y mitigar los impactos ambientales generados por la vía y el tráfico automotor sobre los ecosistemas, viviendas y predios vecinos.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

- Conservar y mejorar la calidad escénica entorno a las vías, con predominio de cobertura forestal nativa.
- Regular y controlar los usos del suelo propios de los corredores viales, previniendo el surgimiento de desarrollos desordenados y la consecuente descomposición ambiental y socioeconómica de las áreas protegidas y rurales afectadas por los mismos.

Parágrafo . En la zonificación interna, manejo y régimen de usos aquí establecidos para los corredores viales, se exceptúan los tramos dentro de áreas protegidas del orden nacional, regional y local, existentes o que se creen, los cuales se acogen a lo dispuesto por la autoridad ambiental competente.

Artículo 53. Áreas de control ambiental para los corredores viales.

Para todos los predios por desarrollar con frente a las vías sobre las cuales se ha definido correderos en el presente acuerdo, se establecerán franjas de control ambiental de 15 metros de ancho, que se mantendrán como zonas verdes de los cuales se arbolizará como mínimo una franja de 10 metros de ancho.

Para los predios ubicados en las intersecciones viales, en los corredores de que trata el presente artículo, el área de control ambiental será de 15 metros de ancho en zona verde, tanto en el frente sobre la vía principal, como en el de la vía secundaria y no requerirá ser arborizado.

Artículo 54. Régimen de usos .

- Usos principales: recreación pasiva, ecoturismo, uso agrícola, pecuario, agroforestal, forestal protector, forestal protector-protector, agroindustrial y comercial de vereda.
- Usos compatibles: dotacional de seguridad y residencial campesino
- Usos condicionados: recreación activa, forestal productor, industrial, comercial de insumos agropecuarios, comercial agropecuario, servicios de alimentación, expendio de licores, servicios hoteleros, dotacional de culto, de educación, de salud y asistenciales.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

- Usos prohibidos: industrial minero, dotacional administrativo y residencial campesino.

Los usos condicionados se someten a las siguientes consideraciones:

Los usos industrial, comercial de insumos agropecuarios, agropecuarios, los de servicios de alimentación, expendio de licores, servicios hoteleros, dotacionales de culto, de educación, de salud y asistenciales, a la aprobación por parte de las autoridades ambientales y urbanísticas correspondientes, de una propuesta que considere el manejo de zonas verdes, retiros, protección para los peatones, integración paisajística al entorno, estacionamientos, vertimientos, emisiones, y residuos sólidos, abastecimiento de servicios públicos.

La recreación activa se somete a los requisitos anteriores, además de la aprobación de propuestas viales que permitan mitigar el impacto que genera la afluencia masiva de público a los escenarios deportivos.

El uso forestal productor se condiciona a la obligación de no reemplazar la cobertura vegetal compuesta por especies nativas.

TITULO III
COMPONENTE URBANO

Subtitulo 1. Clasificación de Suelo

Artículo 55. Clasificación del suelo para el municipio de Leguízamo.

El presente Acuerdo clasifica el suelo municipal de la siguiente manera:

1. *Suelo Urbano.* (ver mapa) De conformidad con el artículo 31 de la Ley 388 de 1997, el suelo urbano lo constituyen las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos en el presente Plan, que cuentan con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a ésta clasificación zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación al igual que en las áreas del suelo de expansión que sean incorporadas.



**Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal**

2. *Suelo de Expansión Urbana.* Esta constituido por la porción del territorio Municipal, que se habilitará para uso urbano durante la vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución. Este territorio solo podrá incorporarse al perímetro urbano mediante planes parciales. Este suelo se encuentra determinado en el plano , denominado "Casco urbano. Suelo de Expansión Urbana". El suelo de expansión es independiente del rural.
3. *Suelo Rural.* Esta constituido por 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.

Parágrafo 1. Hasta tanto se incorpore el suelo de expansión al perímetro urbano mediante planes parciales, este suelo tendrá usos agropecuarios y forestales.

Parágrafo 2. La anterior clasificación esta contenida en el plano denominado "Clasificación del suelo".

Subtítulo 2. Categorías de suelo.

Artículo 56. Categorías de Suelos

1. *Suelo Suburbano.* Está constituido por 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.
2. *Suelo de Protección.* Esta constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de la anterior clasificación y categoría de suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Corresponde a esta categoría las siguientes áreas:



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

- Todos los componentes de la Estructura Ecológica Principal
- Las zonas declaradas como de alto riesgo las cuales se encuentran identificadas en el plano denominado "Amenazas y Riesgos". El cual hace parte integral del presente Acuerdo.
- Las áreas reservadas para la construcción de las plantas de tratamiento de aguas.

Parágrafo. La anterior categoría esta contenida en el plano denominado "Clasificación del suelo".

Subtítulo 3. Perímetros

Artículo 57. Perímetro.

1. *Perímetro del suelo urbano.* El perímetro urbano se encuentra definido y delimitado por las coordenadas:

COORDENADAS CASCO URBANO	
X	Y
921249	470958
920683	471018
920811	471020
921304	471002
921344	470916
921503	471017
921652	471393
921892	470401
922275	470211
921915	469767
922113	469599
921750	470113
921493	470288
921160	470465
920844	470712

2. *Perímetro del suelo de Expansión Urbana.* El perímetro del suelo de expansión urbana se encuentra definido y delimitado por las coordenadas:

ZONA DE EXPANSION URBANA -
(VIVIENDA ESTRATOS 3 Y 4)



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

SECTOR IZQUIERDO	
X	Y
971724	471578
921583	471600
921468	471524
921412	471451
921370	471350
921238	471249
921224	471176
921128	471193
921069	471336
921120	471567
921285	471825
921538	471909
921609	471876
921805	471836
921676	471803

ZONA DE EXPANSION URBANA - (VIVIENDA ESTRATOS 3 Y 4)	
SECTOR DERECHA	
X	Y
921266	471224
921395	471322
921443	471434
921505	471513
921600	471567
921786	471533
921909	471550
922002	471578
921887	471280
921825	471305
921746	471305
921654	471252
921575	471151
921524	471041



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

ZONA DE EXPANSION URBANA - (VIVIENDA ESTRATOS 3 Y 4)	
SECTOR DERECHA	
X	Y
922198	471559
922356	471623
922544	471642
922468	471484
922341	471472
922195	471420
922998	471466
922044	471589

Perímetro del suelo rural. El perímetro del suelo rural se encuentra definido y delimitado por las coordenadas anexas al plano Suelo RURAL

2. *Perímetro del suelo de protección.* El perímetro del suelo de protección se encuentra definido y delimitado por las coordenadas anexas y especificaciones:

- El área ocupada por el Parque Nacional Natural La Paya.
- La hoya hidrográfica ubicada al noroccidente del territorio municipal, entre los cuadrantes 12 y 19. la hoya hidrográfica ubicada en el cuadrante 11, con un radio de 3 km.
- La margen del Río Putumayo, conservando el espacio de ronda del río en mínimo 50 m contados desde la orilla, desde la vereda Piñuña Blanco, hasta la vereda El Refugio en límites con el Departamento del Amazonas.
- La margen del río Caquetá, conservando el espacio de ronda del río en mínimo 50 m contados desde la orilla, desde el límite con el Municipio de Guzmán hasta el límite con el Departamento del Amazonas.
- La cuenca del río Caucaya, en inmediaciones del casco urbano, dado su carácter de centro de abastecimiento del acueducto del casco urbano.
- Las áreas de Cananguchales identificadas con el código A1 en el mapa de unidades Fitogeográficas de la cartografía de diagnostico, ubicadas en los cuadrantes 8, 9, 17, 18, 23, 25, 28, 29, 33, 15, 24, 30, 33, 36, 39, 40.

Subtitulo 4. Usos del Suelo

a. Definición



**Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal**

Uso: Es la destinación asignada al suelo, de acuerdo con las actividades que se puedan desarrollar en este.

Usos Urbanos: son aquellos que para su desarrollo requieren de una infraestructura urbana, lograda a través de procesos idóneos de urbanización y de construcción, que le sirven de soporte físico.

b. Objetivos.

Son objetivos específicos, dirigidos a fortalecer la imagen del modelo de ordenamiento territorial:

- Consolidar, estructurar y especializar las actividades propias de Puerto Leguízamo.
- Propender por la descentralización espacial del empleo y la actividad productiva, mediante el fortalecimiento y/o generación de nuevos núcleos de centralidades, al servicios de las zonas residenciales, con el fin de enriquecer la vida urbana en estructuras adecuadas para tal propósito. Consolidar la actividad residencial, y proteger las zonas residenciales de la invasión y colonización indiscriminada de actividades comerciales y de servicios.
- Consolidar y fortalecer el uso dotacional, como soporte y regulador de la vida y la estructura urbana.
- Controlar, regular y especializar las diferentes actividades para garantizar la convivencia, desarrollo, productividad y competitividad de Puerto Leguízamo.

c. Condiciones generales para la asignación de usos urbanos.

La asignación de usos al suelo urbano, debe ajustarse a las siguientes condiciones generales:

Viabilidad de las estructuras: Entendida como la capacidad que tiene el territorio, las infraestructuras urbanas, la urbanización y la edificación, para albergar un uso permitido. Solo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas y siempre y cuando se contrarresten los impactos negativos de carácter ambiental, social y urbano con medidas correctivas que garanticen la funcionalidad,



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

salubridad, comodidad, seguridad y tranquilidad de los vecinos. Incluye el cumplimiento de la norma sismorresistente

La idoneidad del espacio público: Es la capacidad y calidad de los elementos urbanos, arquitectónicos y naturales existentes o requeridos en Puerto Leguizamo o en un sector de este, para albergar adecuadamente el uso y desarrollo de las actividades colectivas de la comunidad, las cuales deben ser generadas o mantenidas según la magnitud e impacto del uso a desarrollar.

La escala o cobertura del uso. Para efectos de la aplicación de las normas de usos, estos se graduarán en tres escalas: centro urbano, zonal y local.

Artículo 58. Zonas de Actividad.

La asignación de usos a los suelos urbano y de expansión, se efectúa por medio zonas de Actividad, mediante las cuales se establece la destinación de cada zona en función de la estructura urbana propuesta por el modelo territorial.

- Zona de actividad Múltiple.
- Zona de actividad residencial.
- Zona de servicios locales y regionales
- Zona de reserva ambiental.
- Zona de actividad industrial

SECCION I

ZONA DE ACTIVIDAD MULTIPLE (ZAM).

Son aquellas que se caracterizan por la concentración de actividades urbanas de diversa índole. De acuerdo con el grado de diversificación de las actividades localizada, se clasifican en dos categorías:

Intensivas en empleo

- Son aquellas cuyas actividades predominantes son la generación de empleo y la prestación de servicios. De acuerdo con su magnitud, facilidad de acceso de la población demandante y grado de consolidación como núcleo de aglomeración, se denominan:



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

a) Centro principal. .- Es el mayor sector de concentración de actividades a nivel municipal con gran diversificación de funciones y con un radio de acción que trasciende el contexto urbano y regional.

b) Centros secundarios Son núcleos de concentración de actividades a nivel comunal, pequeños en magnitud y poca diversificación de funciones. Se promoverá su desarrollo en:

- Las Villas
- Rancho Lindo
- Martha Lucia Lotero

c) Ejes viales intensivos en empleo. Son aquellas vías urbanas principales sobre las que se localizan actividades que generan empleo en alto grado de intensidad, debido a que recogen de manera directa la tendencia de expansión del centro principal.

Zonas de Actividad Mixtas Vivienda-Empleo (ZAMVE).-

Son Aquellas de alta tendencia a la mezcla de usos comercial y residencial sin predominio de alguno de ellos. Se clasifican en:

a) Sectores de actividad mixta Son aquellas que han alcanzado o pueden alcanzar cierto grado de concentración de las actividades comerciales, residenciales y de servicios, como consecuencia de la dinámica urbana y en la que es necesario prevenir y controlar el predominio de las actividades generadoras de empleo. Este es:

- C2 Centro.

b) Ejes Viales de actividad mixta. Son las vías con función de penetración a zonas residenciales, por las que se desplaza el transporte colectivo en alto grado de intensidad, interconectando e integrando centro de actividad intensiva en empleo. Según el grado de homogeneidad de las estructuras que los conforman estos ejes se agrupan así:

Carreras 3, 2, 1.

Calles 6, 12, 15.

SECCION II

Zona de actividad residencial (ZAR).



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Dentro de ella se identifican las siguientes zonas:

- **Residencial Neta.** Son barrios residenciales con presencia limitada de usos complementarios en lugares específicamente señalados por la norma – manzanas, calles, o centros cívicos y comerciales existentes como apoyo para el adecuado funcionamiento del uso principal.
- **Residencial con zonas de comercio y servicios.** Barrios residenciales, en los cuales además de los usos complementarios de la zona anterior, se permite el comercio y los servicios únicamente en áreas específicamente delimitadas, tales como manzanas o centros cívicos y comerciales, o bien ejes viales, sin sobrepasar el 30% del área bruta del sector normativo.
- **Residencial productiva.** Barrios residenciales, en los que se permite viviendas productivas, las cuales pueden albergar – usos comerciales o industriales livianos, y tienen, como en la zona anterior, comercio y servicios

SECCION III

ZONA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL

Son Aquellas destinadas a las actividades especializadas en elaboración, transformación, tratamiento, explotación y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales, así como para el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, independiente de cual sea su tecnología, con restricciones de localización, con respecto a la demás áreas urbanas en función de los impactos que generan.

SECCION IV

ZONA DE SERVICIOS MUNICIPALES Y REGIONALES.

Zonas de servicios microregionales (ZSMr).

Aquellas cuyo uso predominante trasciende el contexto urbano y de acuerdo con la función que desempeñen se clasifican en:

a) Zonas de Servicios Institucionales (ZSMrI). Son aquellas destinadas a la prestación de servicios sociales, asistenciales y administrativos.

b) Zonas de Servicios Recreacionales (ZSMrR) son aquellas destinadas al esparcimiento público y privado.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

c) **Zonas de Servicios Especiales (ZSMrE)** Son aquellas relacionadas con el abastecimiento, el transporte, los servicios públicos, los servicios funerarios, los servicios carcelarios y los de disposición y tratamientos de desechos.

SECCION V.

ZONA DE RESERVA AMBIENTAL

Zona de reserva ambiental (ZRA).

Son aquellas destinadas a recuperar, proteger y mantener el equilibrio ecológico y ambiental del municipio, se clasifican en:

- Zonas de Reserva de Ronda de Ríos (ZRR) .En el casco urbano de Puerto Leguízamo se destinarán como zonas de reserva de ronda, la del río Putumayo (50 metros contados desde la orilla)
- Zonas de Protección Ecológica. (ZPE). En el casco urbano de Puerto Leguízamo se destinan como zonas de Protección ecológica, las tierras donde hay presencia de Humedales.
- Zonas de Recuperación por Erosión Severa. (ZRES).-Son aquellas que deben ser sometidas a un proceso de recuperación por presentar problemas de erosión. En el casco urbano de Puerto Leguízamo se tendrán como zonas de recuperación severa las que se originen por procesos de remoción del suelo, los originados por la dinámica del río Putumayo.

Parágrafo.- Dichas zonas están localizadas dentro del perímetro urbano y en ellas se permitirá realizar obras que mejoren las condiciones físicas del terreno como la reforestación, conservación de los suelos y las especies nativas.

Subtítulo 5. ASIGNACION DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 59. Sistema de Clasificación de los usos urbanos específicos.

Los usos urbanos específicos se clasifican , para efectos de su asignación y reglamentación en cada sector homogéneo, según su interrelación al interior de cada una de las diferentes



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

subareas o zonas de Actividad, antes enunciadas, de conformidad con el Modelo de Ordenamiento, en las siguientes categorías:

1. Uso Principal: Es el uso predominante que determina el destino urbanístico de una zona o categoría de las Áreas de Actividad, y en consecuencia se permite en la totalidad del área, zona o sector objeto de reglamentación.

1. Uso Complementario: Es aquel que contribuye al correcto funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma, pudiendo ésta limitarlo incluso a una porción de cada edificación. No puede sobrepasar el 10% del área bruta del sector normativo.

2. Uso compatible: Es aquel uso que puede atribuirse como equivalente al principal, sin cambiar su objetivo final, en las zonas, sectores o categorías de la Áreas de Actividad.

Artículo 60- Asignación de usos en las zonas de actividad.

A cada una de las zonas de actividad en las que se divide el suelo Urbano y de expansión de Puerto Leguízamo, se asignan como principal, complementario, y compatible, los siguientes usos del suelo:

A. ZONAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE

1. INTENSIVAS DE EMPLEO

- Usos Principales: Vivienda unifamiliar, comercio tipo A – grupos 1 y 2, comercio tipo B, industria, Institucionales grupos 1, 2 y 3. Recreativos grupos 1 y 2.
- Usos Compatibles: Comercio tipo A – grupo 3. Industria.

2. ACTIVIDAD MIXTA, VIVIENDA – EMPLEO.

Sectores centrales C2, ejes viales carrera tercera.

a) Usos principales: Vivienda Unifamiliar en dos y tres pisos, comercio tipo A, grupo 1 y 2, Institucionales grupo 1 y 2, Recreacional grupo 1, Industria

b) Usos compatibles: comercio tipo B.

B. ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

a. Usos principales:



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal
Vivienda unifamiliar, bifamiliar.

b. Usos complementarios:

Comercio tipo A - grupo 1 y 2, Institucionales grupo 1 y 2. Recreativos grupo 1 y 2.

PARAGRAFO.- En las zonas RO solo se permitirán los usos principales excepto el bifamiliar.

C. ZONAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL

a. Usos Principales:

Industria

b. Usos complementarios:

Comercio tipo A y B - grupos 1, 2, y 3, centrales de abastecimiento, terminales de transporte, plantas y subestaciones de servicios públicos, servicios funerarios, recreativos grupos 1 y 2.

Institucionales grupo 2 y 3

c. Usos Compatibles

Comercio tipo A grupo 1, 2, y 3; Recreacional grupo 2; servicios especiales; vivienda unifamiliar.

D. ZONA DE SERVICIOS MUNICIPALES Y REGIONALES

ZONA DE SERVICIO MICROREGIONAL

1. SERVICIOS INSTITUCIONALES

a. Usos Principales:

Institucionales grupos 1, 2 y 3.

b. Usos Complementarios:

Recreativos grupos 1 y 2

2. SERVICIOS RECREACIONALES

a. Usos principales:



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal
Recreativos grupos 1 y 2

b. Usos Compatibles:

Institucional grupo 1, fuentes de soda, restaurantes y ventas de comestibles.

3. SERVICIOS ESPECIALES:

a. Usos Principales:

Los relacionados con abastecimiento, transporte, servicios públicos, servicios funerarios, servicios carcelarios y los de disposición y tratamiento de desechos.

b. Usos Complementarios:

Comercio tipo A grupo 1 y 2.

c. Usos Compatibles:

Industrias grupo 1 y 2 y vivienda unifamiliar.

E. ZONA DE RESERVA AMBIENTAL

a. Uso Permitido:

Forestal.

b. Uso Restringido. En las zonas donde se asignan usos restringidos, su localización será definida por parte de la Secretaría Municipal de Planeación, el cuál podrá imponer exigencias en los casos que considere necesarios para proteger los intereses de la comunidad.

Del análisis de uso restringido se podrá decidir no permitirlo se considera que es imposible cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos de impacto negativos .

En las rondas de los ríos, recreativo grupo 1.

Artículo 61- Usos existentes, restringidos, prohibidos y permitidos.

Los usos existentes o ya establecidos y clasificados como usos restringidos, a los prohibidos que estén en pleno funcionamiento, una vez que entre en vigencia el presente acuerdo, se tolerarán hasta el tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación, por fenecimiento de dicha actividad, por incendio o por catástrofe natural.



**Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal**

Parágrafo 1.- Para los casos de que se trate este artículo no se permitirán adiciones, ampliaciones, reformas, ampliación de capacidad de energía, ni reinstalación de servicios públicos, etc. Solo se permitirán obras mínimas de mantenimiento, seguridad e higiene.

Parágrafo 2.- Cuando alguno de los casos anteriormente mencionados esté causando perjuicios de consideración, la autoridad competente procederá a la fijación de un plazo máximo para su adecuación a la reglamentación dispuesta, para su cierre o traslado según el caso.

Parágrafo 3.- Cuando un uso ya establecido y no autorizado por el presente Acuerdo sea tolerado mientras desaparece, no podrá servir de justificación a los funcionarios de la Secretaría Planeación Municipal para autorizar usos iguales o similares en dicha zona.

Artículo 62. Clasificación de los establecimientos.

Los establecimientos se clasificarán de la siguiente manera:

A. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES. Son los establecimientos destinados al intercambio de bienes y/o servicios, se dividen de acuerdo a magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social en:

TIPO A

GRUPO 1

- Expendios de gramos, víveres, carnes, pescados, huevos, verduras, frutas, cigarrillos y dulces.
- Panaderías
- Salsamentarias
- Almacenes de misceláneas y confecciones
- Almacenes de artículos para la limpieza y aseo de hogar
- Droguerías y perfumerías
- Papelerías y fotocopiadoras
- Salones de belleza y peluquerías
- Lavanderías



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

- Videos
- Oficinas de profesionales, consultorios y laboratorios clínicos.
- Fuentes de Soda.

GRUPO 2

- Almacenes de productos tales como: Telas, vestidos, lencería, zapatos, carteras, cosméticos, hilos accesorios para modistería, alfombras, muebles, discos, joyerías, electrodomésticos, equipos científicos, juguetes y regalos, aparatos fotográficos.
- Talleres de Reparación de artículos eléctricos electrónicos.
- Hoteles
- Bancos, Corporaciones y oficinas de finca raíz.
- Restaurantes y cafeterías.
- Todas las actividades clasificadas en el grupo 1

GRUPO 3

- Almacenes de productos tales como ferretería, pintura, materiales eléctricos, vehículos, materiales de construcción, insumos industriales, y agropecuarios, repuestos y accesorios para vehículos y maquinaria especializada, telas para tapicería, pieles y cueros curtidos, maderas laminadas, insecticidas, abonos, alimentos para animales y tipografías.
- Bodegas
- Todas las actividades clasificadas en los grupos 1 y 2.

GRUPO 4

- Chatarra de metales
- Asfalto y combustible
- Cines, juegos permitidos, griles, tabernas, discotecas, bares, cantinas, cafés, casas de lenocinio.
- Moteles, amoblados, estaderos.
- Salas de velación
- Talleres de reparación de automotores y montallantas



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

TIPO B

- Centros Comerciales y grandes tiendas por departamentos.

B. ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS INDUSTRIALES

Son los establecimientos destinados a la explotación y transformación de materia prima:

- Exploración y/o explotación de canteras para extracción de piedra, arcilla, greda, recebo o cualquier material de construcción.
- Explotación de lechos de ríos y quebradas para extracción de piedra y arena.
- Procesamiento de calizas y carbones para la fabricación de cementos y briquetas.
- Procesamiento de arcillas para la fabricación de ladrillos, tubos y tejas.
- panaderías, confecciones de ropa de pequeña escala,, marquerías, dulces y ebanistería.
- Fabricación de rejas, puertas y ventanas metálicas, reparación de motores y maquinarias; elaboración de bebidas, alimentos, productos farmacéuticos, harinas, textiles, juguetes, muebles, postes, vallas, pisos de cemento, artículos de mármol, yeso, granito, aserraderos, tapicerías.
- Fabricación de fósforo, asfalto, aceites, pegantes, gas, grasas, insecticidas, fertilizantes, abonos, ácidos, explosivos, venenos, oxígeno, gas propano, suero, impermeabilizantes, cemento, matanza de aves y de ganado mayor y menor

C. ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS INSTITUCIONALES

Son los establecimientos destinados a la prestación de servicios sociales, administrativos y asistenciales se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social en:

GRUPO 1

Culturales, educacionales y de culto a excepción de universidades y cementerios.

Asistenciales de primeros auxilios, Centros de atención por parte de la policía e inspecciones de policía.

GRUPO 2

Servicios administrativos, de seguridad, universitarios, sociales y asistenciales.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

GRUPO 3

Instalaciones militares, centros de emergencia y seguridad.
Universidades y cementerios.

D. ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS RECREACIONALES

Son los establecimientos destinados a la prestación de servicios recreacionales se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social en:

GRUPO 1

- Parques y Zonas verdes

GRUPO 2

- Clubes sociales, centros deportivos, circos y parques de diversión.

Artículo 63- Actividades no contempladas.

Las tipologías de usos y los listados de actividades que comprenden cada una de ellas podrán ser enriquecidos adicionándoles actividades que no figuren en ellas, incorporándolas por afinidad, similitud de operaciones o funcionamiento u otras razones justificables. Autorízase a la Secretaría de Planeación Municipal para introducir las modificaciones a las que se refiere el presente artículo.

Artículo 64- Índice de construcción y ocupación.

En las zonas urbanas los índices máximos de construcción y ocupación serán los siguientes.

A. ZONAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE

a. Zonas intensivas en empleo.	Ocupación	1.00
	Construcción	2.50

b. Zonas de actividad Mixta Vivienda - Empleo :

Vivienda	Ocupación	Unifamiliar	1.00
	Construcción	Unifamiliar	2.50

c. Otros usos :	Ocupación	1.00
	Construcción	2.50



**Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal**

PARAGRAFO- NUEVOS DESARROLLOS.- En los nuevos desarrollos residenciales la densidad será la siguiente:

Zona residencial: 60-80 viv/ha. Unifamiliar

B.ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

Ocupación Unifamiliar 0.70

Construcción Unifamiliar 2.50

SECCION I. NORMAS GENERALES PARA URBANIZACIONES INDUSTRIALES

Artículo 65- Tratamiento de desechos en zonas industriales.

En ningún caso se permitirá desechos, aguas y residuos que causen deterioro a las redes municipales de servicios públicos. Estos desechos deberán recibir previamente un tratamiento adecuado de conformidad con las normas que fije la Secretaría de Planeación Municipal y la Empresa de Servicios Públicos de Puerto Leguizamo (EMPULEG). En general, para que su funcionamiento pueda ser permitido en las distintas zonas industriales, todas las industrias que den lugar a condiciones de insalubridad o peligro deberán adoptar medidas preventivas e instalar los equipos necesarios para suprimir esas condiciones y tomar precauciones necesarias para garantizar la protección del medio ambiente.

Parágrafo.- La provisión de sistemas de control de nocividad, en los casos aprobados por la Secretaria de Planeación Municipal y otras entidades competentes, se podrán disponer de modo colectivo por convenio entre varios establecimientos industriales, legalmente diligenciados ante el Gobierno Nacional.

Artículo 66- Usos.

Principales:

Explotación de materiales de construcción procedentes del suelo y subsuelo como ladrilleras, areneras, chircales, tejares y similares. Las actividades mineras esta prohibida dentro del suelo urbano, de acuerdo al código de Minas.

- Complementarios:

Comercio tipo A Grupos 1 y 3

- Compatibles:



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal
Recreativos Grupo 1.

Mezcladoras de concreto.

Fabricación de asfalto para pavimentos.

Producción de piedra tallada.

Producción de triturados y granitos.

Fabricación de productos a base de arena para la construcción.

Fabricación de productos de arcilla.

Parágrafo 1.- Aislamientos. Es exigible en este tipo de industrias un aislamiento mínimo de quince (15) metros en todos los linderos del lote, el cual podrá tratarse y utilizarse:

- Un 50% para zonas verdes, las cuáles deberán arborizarse.
- El 50% restante para vías vehiculares internas y estacionamientos

Parágrafo 2.- Localización. Solo se permitirá la instalación de este tipo de industria en áreas suburbanas y rurales con previa autorización de la Secretaria de planeación Municipal y la Autoridad Ambiental respectiva.

Parágrafo 3.- Areas de lotes e índices máximos permitidos.

El área de los lotes para las industrias será hasta 500 mts², y los índices máximos de ocupación y construcción serán los siguientes.

Ocupación	0.65
Construcción	1.30

D. ZONAS DE SERVICIOS MICROREGIONALES

Artículo 67- Delimitación y contenido.

Comprende las normas que deben ser aplicadas a las edificaciones destinadas a albergar servicios microregionales, institucionales, recreacionales y especiales que se construyan o reformen a partir de la vigencia de este Acuerdo.

Localización. Las edificaciones especializadas deberán organizarse en áreas urbanas o suburbanas donde los impactos que generen no afecten a grandes zonas del municipio.

Corresponderá al alcalde en concertación con las Empresas de Servicios Públicos y la Secretaría de Planeación Municipal, localizar, delimitar y definir las normas urbanísticas de



**Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal**

aquellos servicios microrregionales que no se hallen específicamente localizados o los que ya localizados requieren de normas específicas para su desarrollo.

E. NORMAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE SERVICIOS ESPECIALES

SECCION I. ESTACIONES DE SERVICIO

Localizacion.

Las estaciones de servicios deberán estar localizadas:

- En zonas industriales.
- En vías regionales y en vías urbanas V1.
- En zonas suburbanas y rurales.

No podrán estar localizadas en:

- Los sectores centrales C1, las zonas de uso mixto, vivienda - empleo y las zonas residenciales.
- A menos de cien metros de las edificaciones institucionales grupo 1.
- A menos de cincuenta metros de depósitos de materiales inflamables.
- A menos de doscientos cincuenta metros del eje vial de las glorietas y pasos a nivel.

Aislamiento.

Los surtidores deberán estar localizados a quince metros de la línea del parámetro.

Los surtidores, tanques, motores y compresores deberán estar separados seis metros del lindero lateral y posterior del lote.

SUBSECCION I. MONTALLANTAS

Montallantas.

Los servicios de montallantas se permitirá que funcionen independientes :

En las áreas determinadas para las estaciones de servicio. En los lotes con frente mínimo de 15 metros. Siempre y cuando el estacionamiento de los vehículos y el montaje de llantas se haga dentro del paramento del lote.

SUBSECCION II. AUTOLAVADOS

Autolavados.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

El servicio de autolavado se permitirá que funcionen independientemente:

En las mismas áreas determinadas para las estaciones de servicios. En los lotes con frente mínimo de 20 metros. Siempre y cuando el lavado se haga dentro del paramento del lote.

Parágrafo.- No se permitirá la adecuación para autolavados de los lotes no construidos en el sector central C1 y en las zonas residenciales

Otras normas.

Todo proyecto que se presente para estación de servicios, a demás del cumplimiento de las normas establecidas por el presente acuerdo, acogerá las normas del Ministerio de Minas y Energía según decreto No. 285 de 1986 y las normas de seguridad y prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos, las normas ambientales para las estaciones de servicio como la 1521 de 1998, y de igual manera se da cabida a la normatividad vigente para el manejo y operación de zonas de almacenamiento de gas decreto 1604 de 1994.

SECCION II. SERVICIOS FUNERARIOS

Usos.

Principales :

- Cementerios tradicionales.
- Jardines Cementerios.
- Hornos Crematorios.
- Salas de Velación.

CEMENTERIOS TRADICIONALES. Definición y particularidades

Son aquellos cuyo diseño implica galería de bóvedas públicas o privadas, separadas unas de otras por zonas peatonales. Se deberá dejar un aislamiento mínimo de 10.00 metros en todos sus linderos, el cual debe tratarse como una franja verde arborizada. El área mínima para construir un cementerio tradicional será de una (1) hectárea. Los Requisitos de las bóvedas son :

- Altura máxima 4 metros
- Los muros y separadores verticales deben ser en ladrillo o en concreto.
- Los pisos y cubiertas deben impermeabilizarse.



**Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal**

- La separación entre bóvedas tendrá un ancho mínimo de 3 metros.

SALAS DE VELACION. Localización.

Las salas de velación y depósitos de cadáveres podrán ubicarse cerca de los cementerios o conformando partes de ellos como servicios complementarios o sobre los ejes de usos múltiples, pero con las siguientes restricciones :

Donde no se presente actividad residencial. Debe tener aislamiento en todos los linderos del lote. Se exige un estacionamiento por cada 15 metros cuadrados de construcción, dentro del lote.

Subtítulo 6. Políticas sobre uso y ocupación del suelo urbano y del suelo de Expansión Urbano

**Artículo 68. Políticas de corto y mediano plazo sobre medio ambiente y recursos naturales
Políticas de corto plazo**

Son políticas de corto plazo sobre medio ambiente y recursos naturales, las siguientes:

- Proteger, conservar, restaurar y mejorar el potencial ecológico , paisajístico y recreacional ofrecido por importantes ecosistemas estratégicos urbanos, ampliando la disponibilidad y cobertura del espacio público en cumplimiento de su función social y ecológica atendiendo a objetivos de apropiación sostenible.
- Desarrollar programas de asistencia técnica y financiera en proyectos productivos, aplicando estrategias ambientales centradas en la producción más limpia, compatibles con propósitos de promoción de la iniciativa empresarial y las políticas de generación de empleo.
- Realizar procedimientos de control y ofrecer programas de asesoría , para reducir la contaminación hídrica y atmosférica.
- Desarrollar las acciones pertinentes para lograr el mejoramiento integral del entorno urbano incidiendo particularmente en los procesos de contaminación por ruido y de la contaminación del espacio público, aplicando los instrumentos normativos y de control para lograr la recuperación cuantitativa y cualitativa del espacio público de Puerto Leguizamo.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

- Desarrollar programas de educación ambiental tendientes a brindar información y capacitación como herramientas para consolidar los procesos participativos en la gestión ambiental.

Políticas de Mediano Plazo

Son políticas de mediano plazo sobre medio ambiente y recursos naturales, las siguientes:

1. Consolidar funcional y físicamente la Estructura Ecológica Principal ubicada en el suelo urbano de forma tal que se amplíe la oferta ambiental, los espacios de recreación pasiva y educación ambiental con incidencia en la calidad de vida en el contexto municipal y regional.
2. Lograr el mejoramiento ambiental del suelo urbano incidiendo sobre los agentes sociales y económicos cuyas actividades y comportamientos tienen una clara incidencia ambiental positiva y negativa, haciéndolos partícipes en la gestión ambiental urbana.
3. Fortalecer un esquema de autogestión ambiental de las posibles Industrias
4. Fortalecer las zonas barriales dotando a las mismas de la capacidad institucional necesaria para desarrollar dentro de su ámbito, la gestión ambiental que posibilite su transición hacia el desarrollo sostenible en desarrollo de la política ambiental municipal.
5. Diseñar y aplicar los instrumentos técnicos y normativos que permitan un eficiente desarrollo de los procesos de control y monitoreo de la calidad ambiental, la administración de los recursos naturales y del ambiente y la vigilancia y control de los recursos naturales y del ambiente.

Subtítulo 7. programas, actuaciones y actuaciones urbanísticas.

Artículo 69. Programas y gestión para Vivienda.

Con el objeto de atender la demanda de vivienda en Puerto Leguízamo y particularmente de Vivienda de Interés Social, se adoptan las siguientes acciones: (ver mapa)



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

- Mejoramiento integral de la vivienda como parte de un programa de rehabilitación social de la zona, privilegiando la autogestión y el desarrollo organizacional como contrapartida.
 - Auspiciar el desarrollo de una industria de la construcción, A nivel local, que genere empleo y desarrolle la producción de materiales de construcción aprovechando los recursos de la región, dándole durabilidad a productos como la madera y aprovechen la presencia de suelos arcillosos. Forma parte de la política, lo siguiente:
1. Generar, mediante actuación pública, oferta masiva de suelos urbanizados para la construcción de Vivienda de Interés social y especialmente Vivienda de Interés Social Prioritaria.
 2. Establecer mecanismos que eviten el desarrollo informal de programas de vivienda para familias de bajos recursos.
 3. Mejorar las zonas construidas en vivienda con deficiencias en espacios públicos, redes de infraestructura o equipamientos colectivos.
 4. Establecer programas de reasentamientos humanos.
 5. Generar mecanismos que permitan la participación del sector privado en la atención a la demanda de vivienda de Interés social prioritaria.
 6. Generar mecanismos que permitan la gestión asociada entre el sector público y el sector privado de proyectos urbanísticos integrales que produzcan suelo apto para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social.

Artículo 70. Gestión para el suelo de expansión urbana

Con el objeto de que el desarrollo futuro del municipio de Leguízamo en sus zonas de expansión cumpla con su función de permitir una alta calidad de vida a sus habitantes, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se propone las siguientes acciones: (ver mapa)

1. Promover el desarrollo de grandes proyectos urbanísticos integrales e impedir el desarrollo de proyectos que no contengan la totalidad de los elementos de infraestructura urbana y equipamientos colectivos previstos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
2. Reglamentar el desarrollo de las zonas de expansión exclusivamente a través de planes parciales.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

3. Adoptar normas que permitan el desarrollo progresivo de proyectos urbanísticos que contemplen programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria siempre y cuando quede reservada la totalidad del espacio público necesario para su dotación posterior.
4. Permitir la construcción de la infraestructura urbana básica por el sistema de valorización.
5. Prever el desarrollo urbano de estas zonas articuladas al Municipio de Puerto Leguízamo construido con el fin de integrar los sectores periféricos y mejorar sus dotaciones.

Artículo 71. Gestión para la Construcción de lo Público .

Con el objeto de apoyar programas de "hacer comunidad" y facilitar la apropiación del territorio por parte de la población, se proponen las siguientes acciones:

Recuperar, mejorar y dignificar el espacio público urbano, en particular el espacio público representativo y aquél que complementa las acciones definidas en las políticas de patrimonio, renovación, vivienda, equipamientos e infraestructuras viales y de transporte, que constituyen también parte integrante del espacio público urbano.

La puesta en valor del patrimonio cultural , considerado como la consolidación de la historia del municipio en el territorio y de su "memoria", como un elemento clave en la conformación de las comunidades.

Artículo 72. Gestión para la viabilidad y el transporte .

Con el fin de garantizar la accesibilidad desde el suelo rural hacia el suelo urbano del municipio y de éste con la región, así como una adecuada intercomunicación al interior de las zonas urbanas y de éstas con las áreas de expansión, se adoptan las siguientes acciones:

- Crear un sistema de transporte público.
- Establecer un sistema de estacionamiento en Puerto Leguízamo.
- Aumentar la oferta vial hacia el suelo rural y mejorar la accesibilidad al suelo urbano.
- Establecer una malla vial jerarquizada y definir una clasificación tipológica en correspondencia con los modos de transporte y la red de espacios públicos peatonales.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

- Conformar una red vial secundaria de apoyo a la red principal, para mejorar los desplazamientos zonales y locales.

Artículo 73. Gestión para la dotación de servicios públicos.

Con el fin de garantizar el acceso de todos los habitantes a los servicios públicos domiciliarios, se adoptan las siguientes acciones:

1. Establecer mecanismos interinstitucionales que permitan una coordinación adecuada entre las diferentes entidades y la empresa de servicios públicos, en la intervención que cada una de ellas debe tener en los procesos de planeación y ejecución de actuaciones urbanísticas.
2. Establecer mecanismos que permitan la ejecución y financiación de las obras para la instalación de redes primarias de servicios públicos de manera simultánea con las obras del Plan Vial respectivas.
3. Definir las fuentes para el suministro de agua potable en el mediano y largo plazo.
4. Establecer normas específicas que garanticen el manejo adecuado de las cuencas y reservas hídricas.
5. Optimización del sistema de alcantarillado actual .

Parágrafo. Como acciones a realizar en Puerto Leguízamo, se tienen las siguientes:

- * Abastecimiento de agua
- Construcción bocatoma sobre el río Putumayo en la Calle 17
- Captación mediante pozos profundos
- Ampliación y optimización sistema de tratamiento
- La ampliación de floculación, sedimentadores y filtros adicionales
- Optimización mediante la adquisición de un equipo de laboratorio para análisis fisicoquímicos y microbiológicos periódicos.
- Ampliación sistema de almacenamiento
- Construcción de un tanque de 400 m3
- Optimización de redes
- Ampliación de redes

Nota: Los dos sistemas, más el actual serán complementarios



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

* Optimización del alcantarillado actual.

Mejoramiento de tramos (redes y pozos) que se encuentran en mal estado en la antigua zona urbana:

- Kra. 1ª. entre calles 2 y 5
- Calle 2 entre kras. 1ª y 2ª
- Calle 3 entre kras. 1ª y 2ª.
- Kra 2ª entre calle 2 y 3

* Construcción de tramos pendientes:

Entre calle 8 y 9, carrera 2a y 3ª. Prioritario La disposición de excretas es a cielo abierto por Entre los patios de las viviendas.

Kra. 3ª entre calles 7 y 9. Prioritario La disposición de excretas es a cielo abierto por entre los Patios de las viviendas.

Kra 1ª entre calle 6ª y 7

Calle 6ª entre carrera 1 y 1A

Calle 7ª. entre kra 1- 2w

Kra. 3 entre calles 12 - 13. Prioritario: La disposición de excretas es a cielo abierto por entre los patios de las viviendas.

Kra 2 - 3 calle 12 - 13

Calle 12 - 13, kra 1 - 2

Calle 11 -12, kra 2-3

Calle 13 - 14, kra. 2-3

Calle 14 -15, kra 1 2w

Calle 15-18 kra 2-3

Calle 12 -13 kra 1-2w: con este tramo se empalma el emisario 5 al 4

Kra 2-3 calle 14-15

Kra 1 calle 1-2

Kra 2 w entre calles 16A -17

Calle 17 entre kra 1ª y 2ª

Kra 1ª. calles 17-18

Kra.2w calles 17-18

*100 metros por cada tramo



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

* Evacuación de aguas negras de la urbanización Marta Lucía Lotero hacia el río Putumayo. Construcción colector desde que recoge los cinco emisarios de la urbanización I y II etapa, bajar por la calle 9 desde la carrera 3 hasta la 2w. Incluye 8 tramos, esto cae al emisario No. 3.

* Tratamiento de aguas residuales en los emisarios finales sobre el río Putumayo

Emisario 1: Calle 2

Emisario 2: Calle 5

Emisario 3: Calle 9 -10

D. Emisario 4: Calle 11-12

* Sobre la generación y suministro de energía

Por consideraciones ambientales se decidió trasladar la planta generadora, hacia un área suburbana, desechando la planta actual; ante la posibilidad de asumir un sistema de reconversión energética, los impactos ambientales por la emisión de ruido y residuos líquidos y sólidos, se reducen ostensiblemente, ofreciendo la oportunidad de aprovechar las actuales instalaciones con sus correspondientes adecuaciones.

En tal sentido deben realizarse los estudios de factibilidad de una planta generadora de energía con recursos dendroenergéticos, abriendo la posibilidad de reforestar con fines comerciales de una manera más segura, a corto plazo.

Antes de pensar en abolir el actual sistema debe garantizarse que durante la vigencia de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el horario de suministro se amplíe a por lo menos 12 horas diarias.

En ambos casos se requiere de:

Adecuación del edificio actual para el sistema de generación con calderas.

Construcción de un nuevo edificio en el lugar que indique los estudios de factibilidad

Adquisición y montaje de 3 generadores accionados por calderas de leña

Ampliación de redes



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal
Optimización redes existentes

Desarrollo de un programa de aprovechamiento y siembra de árboles de alto rendimiento calórico.

Artículo 74. Gestión para la recuperación y manejo del espacio público.

Para el cumplimiento de los fines sobre recuperación y manejo del espacio público previstos en este Plan, se adoptan las siguientes acciones:

- Construir un sistema de parques a nivel urbano, zonal y barrial, mejorando la relación de área verde por habitante.
- Replantear las normas aplicables a la construcción de edificios destinados a equipamientos y sedes administrativas de entidades públicas, con el fin de que cumplan con su función como hitos urbanos.
- Adecuar los espacios públicos peatonales , permitiendo el buen funcionamiento de la actividad comercial.
- Mejorar la calidad del espacio público en avenidas y/o calles principales con la construcción de andenes, separadores, señalización y paisajismo.
- Replantear los parámetros para la construcción y el manejo de los espacios públicos de las zonas residenciales.

Subtítulo 7. Los Sistemas Generales

Capítulo 1. El Sistema Vial.

Artículo 75. Gestión para el mejoramiento del sistema vial.

El Ordenamiento del Sistema Vial para Puerto Leguízamo implica la redefinición, mejoramiento y complemento de la red vial existente para el cumplimiento de los siguientes objetivos: (ver mapa)

1. Una articulación adecuada y eficiente entre el sistema vial del municipio de Puerto Leguízamo con el ámbito regional y nacional.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

2. Una eficiente movilidad en Puerto Leguízamo, mediante la racionalización y diseño específico de sus corredores viales, que soportaran sistemas de transporte.
3. Establecimiento de una clasificación vial que tenga en cuenta tanto la morfología urbana como las actividades propias de los diferentes sectores del municipio.
4. Adecuación de un plan vial para el suelo de expansión urbana.

Parágrafo. La estructura vial del casco urbano quedará conformada por unos seis ejes correspondientes a las carreras 1ª, 2ª y 3ª, y las calles 6, 12 y 15. Los trabajos a desarrollarse de manera prioritaria son:

- Reparcheo de 2352 m²; que corresponde a 400 m³ de pavimento rígido; el cual se encuentra en muy malas condiciones, se debe proyectar la reparación de 5.882 m² de concreto que se encuentran en regular estado.
- Construir 37.120 m² de pavimento nuevo; que corresponde a 6.310.4 m³; de acuerdo a la proyección: ampliación de vías de 3 a 6 mts. y de 4 a 8 mts. de ancho (carreras 2 y 3, y calles 15, 12 y 6) y construcción de nuevas vías.
- Construcción cunetas revestidas en concreto y un sistema de alcantarillado de aguas lluvias con sus respectivos sumideros.
- El pavimento rígido debe de ser un concreto de 3000 PSI de 17 cm de espesor; si se construye sin refuerzo y de 12 cm de espesor si es reforzado.
- Ampliación las calles a 6 mts. de calzada excepto la calle 12 desde la 1ª. hasta la 3ª. Y las calles 15 y la 6ª. Desde la 1ª W hasta la 3ª, las cuales se ampliarán a 8 mt. de calzada, al igual que las carreras 1ª, 2ª, 3ª.
- Construir vías nuevas proyectando la calle 12 hacia la casa campesina, pasando por la Urbanización Marta Lucía Lotero y la calle 10ª. Que inicia desde la tercera a empatar con



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

la proyección de la calle 12, también se proyectará la construcción de una vía intermedia entre la 10ª. Y la 12 en el Barrio Martha Lucía Lotero.

- Continuación de la calle 6ª a partir de la carrera 3ª; vía que será la entrada a la comunidad indígena de la samaritana, hoy sin acceso libre por las restricciones de seguridad militar.

El sistema vial lo conforman las vías de integración al corregimiento de la Tagua y las vías urbanas y esta definido en el plano anexo al presente acuerdo.

Artículo 76- Vías urbanas.

Son aquellas que se encuentran localizadas dentro del perímetro urbano y conducen el tránsito interno de la ciudad. Se dividen en: Vías principales, secundarias y peatonales. (ver mapa)

Artículo 77- Vías principales V-1.

Las vías principales V-1 se clasifican en radiales que son las que reciben el tránsito del corregimiento de la Tagua que llega a el perímetro urbano y lo conducen al interior del municipio. Son vías principales radiales:

- La carrera 3ª entre la calle 1ra y el sector de la Y.
- Las calles 6 y 12 proyectadas hacia el aeropuerto y la Y respectivamente, sector de expansión.

Artículo 78 - Vías urbanas secundarias V-2.

Las vías urbanas secundarias v-2 son aquellas que parten de las vías principales llevando el tránsito a la zona central y demás zonas y áreas del municipio . Los Ejes principales viales del suelo urbano, corresponden a ésta clasificación, y son:

- Carreras 1ª, 2ª y 3ª
- Calles 6, 12 y 15

Artículo 79- Vías peatonales.

- Son aquellas que conducen exclusivamente el tránsito de peatones. De acuerdo a su localización y dimensión, en algunos casos pueden permitir el paso eventual de vehículos automotores.

Artículo 80- Separadores.

Las vías de doble calzada llevarán separadores cuyas dimensiones serán variables de acuerdo a las condiciones topográficas a la calidad de los suelos, al tratamiento paisajista, a



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

las modificaciones del alineamiento que se necesite dar a la vía y a los requerimientos de los giros a la izquierda.

Artículo 81- Especificaciones de las calzadas.

Las vías urbanas serán construidas en pavimento rígido o flexible o en adoquines, de acuerdo a las especificaciones técnicas establecidas por la Secretaria de Obras Públicas Municipales.

Artículo 82- Modificaciones al plan vial.

Toda modificación en cuanto alineamiento, secciones y especificaciones generales de las vías determinadas en el Plan Vial deben ser aprobadas por la Junta de Planeación previo análisis y sustentación de las modificaciones propuestas. que para la implementación de vías es necesario que se incorporen los permisos ambientales de ley, que son competencia de CORPOAMAZONIA.

Capítulo 2. Sistema de Acueducto: abastecimiento , tratamiento y distribución de agua potable

Artículo 83. Objetivos del Sistema de Acueducto.

Son objetivos complementarios del Sistema de Acueducto, los siguientes: (ver mapa)

- La formulación del plan de ordenamiento y manejo de la fuente abastecedora del acueducto municipal.
- Garantizar el abastecimiento futuro para Puerto Leguizamo, mediante el aprovechamiento optimo de las fuentes e infraestructura instaladas.
- Garantizar la expansión ordenada de las redes de abastecimiento, en coordinación con las demás obras de expansión de los diferentes sistemas generales.
- Actualizar y mejorar las redes existentes con prioridad para los sectores deficitarios de la misma
- Reducir la vulnerabilidad en las redes, para disminuir las excesivas pérdidas de agua.
- Tomar medidas tendientes a la eficacia de la ley 99/93 artículo 43, que trata de las Tasas por utilización de aguas y su parágrafo y el artículo 111. Adquisición de áreas



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

para acueductos municipales en el cual reza que los departamentos y municipios dedicarán durante quince años un porcentaje no inferior al (1%) de sus ingresos, de tal forma que antes de concluido tal periodo, haya adquirido dichas zonas

Artículo 84. Gestión y Proyectos para el abastecimiento y tratamiento.

1. Abastecimiento de agua a largo plazo

- Proyecto para construcción bocatoma sobre el río Putumayo en la calle 17
- Adecuación de pozos subterráneos

2. Abastecimiento de agua a corto y mediano plazo.

a) Ampliación y optimización del sistema de tratamiento:

- Ampliación de floculación, sedimentadores y filtros adicionales
- Adquisición de un equipo de laboratorio para análisis fisicoquímicos y microbiológicos periódicos
- Construcción de un tanque de almacenamiento de agua de 4000m³
- Optimización y ampliación de redes

Parágrafo. Las determinaciones que la Administración municipal adopte respecto del sistema de acueducto para el abastecimiento futuro de agua deberán estar fundamentadas en los estudios que adelantará la Empresa Prestadora de Servicios Públicos Domiciliarios, en un plazo máximo de un año, contado a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo.

Artículo 85. Proyectos de Infraestructura para la Distribución y almacenamiento.

Se ordenará la elaboración y ejecución de proyectos de infraestructura para la distribución y almacenamiento de agua potable durante la vigencia de este Plan Básico de Ordenamiento. Se debe priorizar la ejecución de proyectos de acuerdo con las necesidades de la comunidad y se ordena la elaboración y ejecución de proyectos de infraestructura durante la vigencia del este plan Básico de Ordenamiento Territorial, con horizontes de tiempo que permitan medir la ejecución de los mismos.

Capítulo 3. Sistema de Saneamiento Básico del Municipio de Leguízamo

Las determinaciones que la Administración adopte con el objetivo de consolidar a largo plazo sistemas separados para la conducción de aguas negras y lluvias, deberán sustentarse en los



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

estudios que para tal efecto deberá haber realizado la Empresa Prestadora de Servicios Públicos Domiciliarios, antes del 31 de diciembre del año 2003.

Artículo 86. Objetivos del Sistema.

Son objetivos del sistema de Saneamiento Básico, los siguientes:

- a. Superar el déficit actual de alcantarillado sanitario. La demanda futura por efecto de la expansión esperada de Puerto Leguízamo en estos sectores, hace que sea prioritario garantizar el mejoramiento y expansión de las redes.
- b) Superar el alto déficit que presenta el alcantarillado pluvial, para consolidar a largo plazo un sistema de conducción que tenga en cuenta la particularidad de las redes de Puerto Leguízamo, las cuales presentan partes separadas y partes combinadas, con el fin de disminuir el volumen de aguas lluvias que llegará a las plantas de tratamiento.
- c) Garantizar la coordinación de las obras de alcantarillado sanitario y pluvial previstas
- d) El objetivo final es aprovechar el potencial urbano de las áreas aledañas a fuentes de agua como espacios de articulación urbana que permitirán la integración efectiva de los sectores no desarrollados.
- e) Complementar el sistema para el tratamiento de aguas servidas con programas específicos con el objeto de disminuir la contaminación de la fuente.
- f) Garantizar una solución integral para la recolección, transporte, aprovechamiento, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos; la recolección, aprovechamiento y disposición final de escombros; la recolección, transporte y disposición final de lodos, y el barrido de calles y limpieza de áreas públicas.

Subcapítulo 1. Gestión para el Alcantarillado Sanitario y Pluvial.

El sistema para la recolección y conducción de las aguas negras y pluviales deberá ser elaborado por la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios. (ver mapa)

Subcapítulo 2. Gestión para el Sistema para la Recolección, Tratamiento y Disposición de Residuos Urbanos.

Las determinaciones finales para el Sistema deberán sujetarse a los resultados provenientes del "Plan para el Manejo Integral de Residuos Sólidos para Puerto Leguízamo", el cual deberá tenerse para el primer trimestre del año 2003.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Artículo 87. Objetivos.

El Plan deberá contemplar los siguientes objetivos, para garantizar su coherencia con el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial:

- a. Determinar las alternativas para el manejo concertado de los residuos sólidos con veredas vecinas como La Tagua.
- b. evaluar la conveniencia y definir la localización para un relleno sanitario dentro del perímetro de Puerto Leguízamo, como garantía para la disposición de residuos mas allá del tiempo de vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- c. Racionalizar el transporte de residuos y reducir sus costos mediante la posible ubicación estratégica de estaciones de transferencia previas a la disposición final.
- d. Fijar las disposiciones técnicas necesarias para solucionar los problemas sanitarios y ambientales existentes.
- e. Definir las zonas específicas para la localización de escombreras .
- f. Definir, en coordinación con la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios correspondiente, las zonas para la disposición de lodos provenientes de aguas residuales, y de la limpieza de alcantarillas y canales abiertos.
- g. Adoptar un esquema de prestación del servicio de poda y corte de árboles y césped en separadores y áreas públicas de la ciudad.

Capítulo 4. Sistema de Equipamientos Urbanos

Artículo 88. Objetivos del Sistema de Equipamientos Urbanos.

Son objetivos del Sistema de Equipamientos Urbanos los siguientes: (ver mapa)

- Aportar a toda la población un nivel de vida que garantice la coexistencia de las estructuras sociales diversas que el municipio posee, dotándoles de los niveles de calidad ambiental, material y espiritual que les satisfaga como ciudadanos.
- Servir de soporte colectivo y articulador de los usos residenciales, comerciales, productivos, administrativos y rurales de la ciudad.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

- Proveer los espacios y la estructura necesaria que le permita servir como fundamentos vertebrales de la comunidad y como ordenadores centrales de los espacios.

Artículo 89. Gestión para el Sistema de Equipamientos Urbanos.

Es gestión del Sistema de Equipamientos Urbanos lo siguiente:

- Orientar sistemáticamente las inversiones sectoriales públicas y privadas, instituciones de orden nacional, departamental y municipal y de las entidades privadas y proporcionar los lineamientos básicos para establecer políticas de localización y cubrimiento coherentes con las particularidades del territorio, con el fin de lograr un conjunto funcional convenientemente articulado.
- Determinar los parámetros y criterios necesarios para la producción de suelo público a través de la inversión directa o por medio de las cesiones obligatorias de los procesos de urbanización.
- Establecer las relaciones necesarias entre el sistema de equipamientos colectivos y los demás sistemas funcionales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y garantizar el papel articulador que los diferentes equipamientos colectivos tienen en la organización social de Puerto Leguízamo.
- Promocionar el reordenamiento físico de las zonas marginales a partir de la localización y accesibilidad equilibrada de los equipamientos colectivos.
- Orientar la localización de los servicios de dotación prestados por el sector privado por medio de su régimen normativo específico, consecuente con la dinámica económica de la ciudad.
- Organizar racionalmente el financiamiento, la administración, la construcción y el mantenimiento de las diferentes clases de equipamiento a cargo de las diferentes



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

entidades del orden municipal para garantizar por medio de ello las orientaciones del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

- Vincular a los ciudadanos en la planeación, desarrollo y control de los equipamientos.

Artículo 90. clasificación de los Equipamientos Urbanos según la naturaleza de las funciones.

Los equipamientos se clasifican según la naturaleza de sus funciones, en:

1. **Equipamiento comunitario.** Agrupa las dotaciones relacionadas directamente con las actividad residencial y con el bienestar civil de los ciudadanos. Se clasifica en cinco subgrupos:
 - **Bienestar social.** Corresponde a las edificaciones y dotaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestaciones de servicios a grupos sociales específicos como la familia, infancia, orfandad, tercera edad, discapacitados y grupos marginales. Agrupa entre otros a los hogares de la tercera edad, hogares de paso para habitantes de la calle, casas vecinales, jardines comunitarios, centros de atención integral al menor en alto riesgo y centros de desarrollo comunitario.
 - **Educación.** Corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración en la sociedad. Agrupa, entre otros a las instituciones educativas para preescolar, primaria, secundaria básica y media, centros de educación para adultos, centros de educación especial, centro de capacitación ocupacional, centros de formación artística, centros de capacitación técnica o de formación de educación superior.
 - **Cultura.** Corresponde a los espacios, edificaciones y dotaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y fortalecimiento y desarrollo de las relaciones y las creencias y los fundamentos de la vida en sociedad. Agrupa entre otros las iglesias y centros de culto religioso, teatros, salas de cine, auditorios, a los centros cívicos, bibliotecas, archivos, centros culturales, museos, emisoras, centros juveniles y parques.



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

- **Salud.** Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de hospitalización.
- **Deporte y Recreación.** El equipamiento deportivo corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinados a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento a la exhibición y a la competencia de actividades deportivas en los medios aficionados y profesionales.

2. **Servicios Urbanos.** Agrupa las dotaciones relacionadas con los diferentes equipamientos destinados a la atención de los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo o de gestión de la ciudad y los destinados al mantenimiento de la ciudad. Se clasifican en cuatro subgrupos:

- **Administración pública:** Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a las actividades administrativas de todos los niveles. Agrupa, entre otros las sedes de las diferentes entidades administrativas, oficinas de entidades administradoras de servicios públicos y administraciones locales.
- **Servicios Funerarios.** Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicados a la cremación, inhumación o enterramiento de los muertos. Agrupa entre otros, a los cementerios y funerarias.
- **Abastecimiento de alimentos y consumo.** Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas al depósito y comercialización de alimentos no procesados. Agrupa entre otros a las centrales de abastos y plazas de mercado.
- **Defensa y Seguridad.** Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil, acuartelamiento, entretenimiento y operación de los cuerpos armados del estado, centros de reclusión, penitenciaría y cárceles.

Artículo 91. Programas para Planes Parciales de Equipamiento Urbano.

La dotación de equipamientos de escala urbana y zonal se sustenta en programas sectoriales de:

- Abastecimiento de alimentos, plazas de mercado y bodegaje general
- Recintos feriales
- Servicios funerarios y cementerios
- Defensa y Justicia



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Capítulo 5. Sistema de Espacio Público Construido.

Subcapítulo 1. Espacios Peatonales

Artículo 92. Gestión y Programas.

De acuerdo con las determinantes del Modelo, se establecen los siguientes programas de espacios peatonales, los cuales deberán ejecutarse durante la vigencia del mismo: (ver mapa)

- Programa para la recuperación de espacios públicos representativos. Programa para la recuperación y construcción del espacio público: andenes, separadores, plazas y jardines.
- Programa para la generación de espacios peatonales lineales: Alamedas, avenidas o calles peatonales, y calles parques.
- Programa para la integración de espacios naturales.
- Programa de mejoramiento y construcción de edificios públicos.
- Programa para la creación de plazas cívicas.
- Ampliación de las zonas verdes y de recreación de las áreas urbanas de cinco metros cuadrados por habitante a 15 m²
- Ampliar la cobertura boscosa de los cascos urbanos de 0.3 árboles por habitante a 2 árboles por habitante dentro de la vigencia de este POT. La zona prioritaria para la arborización es la correspondiente al malecón turístico y el eje vial principal estipulado en este acuerdo. Deberá desarrollarse una campaña para que cada casa o edificio, plante un árbol en la zona dura del área peatonal.
- Se construirán y recuperarán con carácter prioritario los parques de recreación y los escenarios deportivos y culturales de acuerdo a las relacionadas.
- Recuperación de las áreas peatonales para garantizar un libre y seguro tránsito para los peatones
- Programa para la recuperación de espacios públicos representativos con participación comunitaria.
- Programa para la recuperación y construcción del espacio público: andenes, separadores, plazas y jardines.
- Programa para la generación de espacios peatonales lineales: avenidas o calles peatonales, y calles parques.



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

- Escenarios Deportivos
- Escenarios Culturales
- Educación, salud y Bienestar Social.

Estos programas deberán ser elaborados por las entidades responsables de cada servicio en colaboración con la Secretaría de Planeación, en el año siguiente a la aprobación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. En cada estudio se propondrá un plan de manejo para cada uno para los próximos diez años.

Los equipamientos de escala urbana o zonal deberán definirse mediante Planes Parciales que se adoptan para complementar la normativa general del sector en donde estén localizados. Esos planes tendrán como objetivo principal lograr que los proyectos de equipamiento trasciendan el proyecto arquitectónico puntual y puedan incorporarse como operaciones urbanas específicas, en donde se pueda intervenir también el espacio público, la red vial y las condiciones de acceso.

Además del contenido mínimo que conforme a este Acuerdo debe tener todo Plan Parcial, los equipamientos deben considerar:

- El planteamiento general de ocupación del suelo, respondiendo a los valores ambientales del predio dotacional objeto de ordenamiento.
- El plan de masas concertado, que equilibre los requerimientos funcionales del proyecto con la capacidad del predio para soportar la intensidad de uso propuesto.
- La propuesta de desarrollo por etapas, cuando el proyecto este previsto para crecer y ocupar el predio paulatinamente o en varias edificaciones.
- Los requerimientos específicos de estacionamientos, cargue y otras exigencias propias de cada establecimiento, con relación a la dinámica propia y los patrones de uso específico del proyecto.
- Los requerimientos de adecuación o ampliación de la red vial, así como condiciones de acceso.
- Todos los demás aspectos ambientales, paisajísticos y sociales que exijan considerar en los usos específicos que alojara el proyecto de equipamiento.



**Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal**

- Programa para la integración de espacios naturales.
- Programa de mejoramiento de edificios públicos.
- Programa para la creación de plazas cívicas.

Artículo 93. Gestión y Programa para la recuperación y construcción del espacio público:

Se llevará a cabo mediante el establecimiento de los siguientes criterios y especificaciones:

1. Relación Institución – Institución:

Se ambientará la zona verde con arborización, que debe contemplar algunas características de siembra y capacidad visual para no afectar el espacio. La Secretaría de Planeación Municipal propondrá un listado de los árboles recomendados propios del municipio ambiental. La zona verde variará su dimensión dependiendo del ancho de la vía teniendo en cuenta una circulación alterna (andén). 1.5 m para la calle 1ª, carrera 2ª y 3ª.

2. Relación Vivienda-Institución:

Se dará prelación al espacio público, ya que, de acuerdo al dimensionamiento de los espacios (vía – zona verde) se presenta un desequilibrio bastante notorio; para ello se contempla: el ancho de la vía, más 1.5 m de andén, más el espacio que quedaría con respecto a las 2 fachadas, habilitando así dicho espacio con arborización o bien sea con la ejecución de materas con unas medidas específicas (máximo 2 hiladas – 0,4 m – por 2,0 m de ancho como máximo), esto a partir de 1 m del andén. Estas medidas se aplicarán en la calle 2 entre carrera 3ª y 1ª y la carrera 3.

Parágrafo: La ejecución de las materas puede o no ser necesario dependiendo de el área con que se cuente, se debe respetar la relación (vía – andén)

3. Relación Vivienda-Vivienda

En los casos de invasión de espacio público (como voladizos, colocación de estructuras empotradas en el piso o columnas), esta situación se debe normatizar así: el ancho de la vía es el punto de referencia para poder definir el área verde, y áreas de circulación teniendo en cuenta que vías como las calles 9ª, 8ª, 10ª, 12, 13, 14, 15, y las carreras 3ª y 2ª tienen una proyección a dos carriles.



Municipio de Leguízamo

Concejo Municipal

El área verde tendrá 50 % pasto y 50% adoquín, que se puede bien arborizar o construir materas con las especificaciones ya vistas.

4. Relación Vivienda – Vivienda – acceso en pendiente:

Debido a las características que presenta dicho tipo de espacio público, se ve la necesidad de trabajar el acceso a viviendas con un manejo escalonado, de manera que permita la circulación libre del peatón con respecto a la vía.

Se debe conservar el punto de referencia que es la vía con respecto a las fachadas, de ahí seguir trabajando los 1.5 m de andén y luego ejecutar la rampa o escalera de acceso, la cual debe contar con una pendiente favorable a las condiciones del terreno.

Es importante que el trabajo de la rampa se maneje de una forma que no interrumpa la línea de paramento que está definida entre cuadras. Previo a esto debe contemplarse la posibilidad de demolición para conservar una tipología de espacio público a nivel del casco urbano de Puerto Leguízamo.

5. En las características de estas calles, predomina un gran porcentaje de zona verde. Deben ejecutarse obras de limpieza en algunos tramos, para conservar la tipología del perfil definido.

Dependiendo del ancho de la vía, los andenes se definirán para completar con la zona verde y las fachadas. La existencia de materas se habilitará de acuerdo al espacio de zona verde que nos quede, o en su defecto, simplemente se dejará una zona verde demarcada con unas dimensiones definidas. Se contempla la posibilidad de arborizar las zonas verdes.

Parágrafo. La Tipología de los árboles es: Que sean especies que florezcan, que no pierdan hojas, que sus raíces no sean muy profundas, para no generar riesgos para la construcción; que la altura promedio sea de 3 a 5m, que ofrezca buena sombra, que no sea hospedero de gusanos o de ningún tipo de insecto.

Los Árboles serán los que recomiende CORPOAMAZONIA los cuales serán propios de la región.



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

6. Relación. Invasión espacio publico - reubicación de casetas

Debe demarcarse el anden, el cual variará de dimensión (hasta 1,5 m máximo), debido a la afluencia de público que se presenta en estos sectores (ZAMIE) C1.

Parágrafo. Para la ampliación de las vías, y así mismo la ejecución del espacio público competente, debe tenerse en cuenta la vía existente y realizar el desplazamiento en forma uniforme hacia las fachadas, teniendo en cuenta las distancias con respecto a la vía.

Programa para la generación de espacios peatonales lineales:

Alamedas, avenidas peatonales y calles parque. Programa para la generación de corredores de circulación peatonal con énfasis en las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión. Serán elementos básicos de la estructura urbana de los nuevos desarrollos y deben ser continuos, arborizados y dotados del mobiliario urbano necesario.

Programa para la integración de espacios naturales.

Programa para garantizar la integración de los elementos de la Estructura Ecológica Principal a su área de influencia urbana. El programa se dirige principalmente al tratamiento de los bordes de ronda, de canal y Humedales.

Parágrafo. Los proyectos a desarrollar en el marco de este programa deberán sujetarse a las determinaciones de los correspondientes planes de manejo ambiental.

Artículo 94. Gestión para Vivienda de Interés Social y Prioritaria Gestión

El programa de Vivienda de Interés Social y Prioritaria tendrá por objeto el establecimiento de mecanismos que permitan promover e incentivar la oferta de unidades de vivienda dirigiéndola efectivamente hacia los hogares mas pobres de Puerto Leguizamo.

Estrategias.

Para el cumplimiento del objetivo previsto en el artículo anterior, se han adoptado las siguientes acciones estratégicas:

- Establecer para Puerto Leguizamo la categoría especial denominada Vivienda de Interés Social Prioritaria.



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

- Canalizar los recursos provenientes del subsidio familiar de Vivienda que otorga el Gobierno Nacional, preferencialmente hacia la adquisición de Vivienda de Interés Social y Prioritaria.
- Diseñar mecanismos que le permitan al municipio adquirir, adecuar y ofrecer suelo apto para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social Prioritaria, evitando que la plusvalía que generan normalmente la incorporación de la tierra a los usos urbanos y el proceso urbanístico afecten el precio final de las viviendas.
- Condicionar la aprobación y adopción de planes parciales que regulen el desarrollo de inmuebles en suelo de expansión, a que se destine como mínimo una parte de la tierra a la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social.
- Generar mecanismos que permitan definir la localización de los proyectos de Vivienda de Interés Social evitando las condiciones de segregación socio espacial que las han caracterizado.

Se observará: Desarrollo urbanístico progresivo.

Artículo 95. Gestión para el Programa Reasentamientos Humanos Gestión.

En la formulación y ejecución del plan de gestión social para cada programa específico de reasentamiento, se deberán especificar las acciones de coordinación interinstitucional que contemplen por lo menos, los siguientes aspectos:

- Mecanismos de información sobre el proyecto
- Delimitación de responsabilidades
- -Mecanismos de continuidad y sostenibilidad del programa

Parágrafo. Se ordenará la creación del comité de reasentamientos del municipio

Condiciones.

Para la aplicación de un programa específico de reasentamiento se requiere una de las siguientes condiciones:

- Que la zona haya sido declarada de alto riesgo no mitigable, por amenaza de vulnerabilidad.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

- Que la zona sea requerida para la ejecución de una o más obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial que se adopta en éste acuerdo o en los instrumentos que lo desarrollan.
- Que la zona sea requerida para cualquier intervención de reordenamiento territorial conforme a lo previsto en este Acuerdo o en los instrumentos que lo desarrollan.
- Que la zona se requiera para el desarrollo de programas y proyectos de renovación urbana conforme a la política, objetivos y estrategias del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Mecanismos.

Todo programa específico de reasentamientos humanos que se adopte en Puerto Leguízamo deberá prever los mecanismos de naturaleza institucional que garanticen la no ocupación de las zonas liberadas, por parte de nuevos grupos humanos y de aquellos que, en el evento de presentarse la nueva ocupación, permitan el desalojo inmediato de los ocupantes.

Principios.

En los procesos de reubicación de población deberán tenerse en cuenta los siguientes principios:

1. Legalidad: cada uno de los participantes, tanto del sector público, privado, empresarial y comunitario, deben participar activamente en concordancia con las reglas establecidas para el efecto.
2. Integralidad: los procesos de reasentamiento, en las etapas de planeación, formulación, ejecución y sostenibilidad, deben contar con un manejo multisectorial e interdisciplinario, con lo cual se garantizará el abordaje total de la problemática.
3. Transparencia. Todas las decisiones y acciones deben difundirse y validarse, de tal manera que sean conocidas por todos los participantes del proceso.
4. Equidad. Las entidades que aborden los procesos de reasentamientos humanos deben promover las condiciones necesarias para que la población involucrada en el proyecto reciba el trato adecuado y las mismas oportunidades.

Objetivos.



**Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal**

El programa de reasentamientos tiene los siguientes objetivos:

1. Prevenir, mitigar, compensar y controlar los impactos socioeconómicos originados por el traslado involuntario de población, manteniendo al menos , sus condiciones socioeconómicas originales.
2. Convertir el reasentamiento de población en una oportunidad para impulsar el ordenamiento urbano y aumentar los niveles de formalidad de Puerto Leguízamo.
3. Generar procesos de control y preservación del uso del suelo con el fin de prevenir la ocupación de zonas o nuevos asentamientos en las zonas, necesarias para intervenciones urbanísticas y ordenamiento territorial.

Estrategias.

Las entidades que desarrollen actividades y proyectos definidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que impliquen traslados de población, deben incluir en los presupuestos de cada uno de los proyectos a desarrollar los costos de la formulación y ejecución del plan de gestión social respectivo, tanto para la población trasladada como para la receptora y para aquella que continúe residiendo en el área de influencia del proyecto respectivo.

Toda entidad que adelante una obra, proyecto o intervención que implique el desplazamiento de población debe realizar un estudio socioeconómico que permita determinar sus características e identificar y evaluar los impactos causados a los diferentes grupos humanos que intervienen : población a reubicar, residente y receptora.

Los estudios socioeconómicos se deben adelantar a más tardar de manera simultánea con los estudios técnicos de la obra, proyecto o actividad.

En el análisis para la selección de diferentes alternativas técnicas de una obra, programa o intervención, se deben contemplar los costos económicos y sociales del desplazamiento de población.

Artículo 96. Gestión para el Mejoramiento Integral



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

- Elaborar la caracterización de las unidades objeto de aplicación del programa y establecer los lineamientos urbanos que permitan priorizar las acciones de los distintos agentes que participan en el programa.
- Orientar la actuación de las entidades municipales en los sectores de aplicación del Programa de Mejoramiento Integral y supervisar que las entidades ejecutoras prevean en sus planes de inversión las partidas para la ejecución de los componentes del programa.
- Elaborar indicadores de gestión que permitan adelantar mediciones de eficiencia y efectividad del programa,

Parágrafo. Para el cumplimiento de los anteriores objetivos la Secretaría Municipal de Planeación desarrollará una propuesta de reorganización institucional a su interior al igual que de los organismos asesores afines a la materia, que le permitan liderar la puesta en marcha, coordinación y seguimiento del programa de Mejoramiento.

Artículo 97. Ambito de aplicación e instrumentos de planeación y gestión de proyectos.

Las situaciones de hecho que se presenten al interior del perímetro urbano y que a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo no hayan sido objeto del proceso de legalización, iniciarán el reconocimiento urbano por parte de la Secretaría Municipal de Planeación con la presentación del levantamiento topográfico del desarrollo y entrarán a formar parte del proceso de mejoramiento integral del sector correspondiente.

En los casos anteriores, para los predios sin desarrollar, la puesta en marcha de las acciones definidas para cada sector por el Programa de Mejoramiento Integral, requiere que se señalen las obligaciones del propietario y/o urbanizador en relación con los esquemas urbanísticos, las áreas y ubicación de las cesiones de uso público.

Artículo 98. Gestión para el Programa de Renovación Urbana

El programa plantea la realización de acciones directamente al igual que promueve actuaciones privadas en zonas estratégicamente localizadas en Puerto Leguízamo. Para este efecto se coordinarán las intervenciones en las infraestructuras de servicios públicos, viabilidad, espacio público peatonal con las intervenciones en los predios privados.

El programa se enfoca a identificar las zonas para desarrollar proyectos de Renovación Urbana y priorizar las actuaciones públicas para impulsar su ejecución. Para este efecto se definen dos actuaciones paralelas:



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

- Identificar y poner en marcha proyectos estratégicos de Renovación Urbana a través de las normas y la aplicación de los instrumentos de gestión establecidos en este plan, que permitan agilizar y facilitar el desarrollo de los proyectos. Para esto se localizan las zonas que pueden tener características adecuadas para ser renovadas, tanto por la factibilidad de desarrollar allí los programas de renovación, como por su necesidad frente a las exigencias del Modelo de Ordenamiento Territorial.
- Definir el tratamiento de renovación urbana que se aplica en las zonas identificadas como propicias para entrar en el programa de renovación, sin menoscabo de que pueda aplicarse posteriormente a otras zonas que se identifiquen durante la vigencia de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo. La incorporación de otras zonas al tratamiento de Renovación Urbana deben tener las siguientes características mínimas:

- Zonas estratégicamente localizadas en Puerto Leguízamo que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan alto grado de deterioro de sus actividades y espacio público.
- Zonas donde se propongan aperturas viales con el objeto de consolidar sus bordes.
- Sectores en el área de influencia de proyectos de provisión de infraestructura urbana, que generen impacto propicio para el reordenamiento de Puerto Leguízamo construido.
- Sectores donde la invasión del espacio público y la subutilización de las estructuras generen procesos de deterioro físico, económico y social.

Parágrafo 1. La Secretaria Municipal de Planeación conformará un comité encargado de facilitar los procesos relativos a los planes y programas de Renovación Urbana que se lleven a cabo a través de planes parciales.

Parágrafo 2. La Secretaria Municipal de Planeación debe definir una política de incentivos que resulten atractiva para la generación de proyectos de Renovación Urbana y a través de los cuales la administración y sus entidades se constituyan en facilitadoras de los procedimientos apoyados por una gestión estrategia de gestión clara.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Artículo 99. Normas aplicables al espacio público a los usos y a los tratamientos

Mobiliario Urbano es el conjunto de elementos que hacen parte de los espacios públicos, se denomina mobiliario urbano.

Paragrafo.- Constituyen mobiliario urbano: las cabinas telefónicas, buzones, los avisos, las vallas, afiches y murales, las señales de tránsito, los semáforos y paraderos, las lámparas, bancas, materos, objetos decorativos, monumentos y esculturas, los aparatos de recreación y juegos infantiles, las cajas estacionarias y las canastas recolectoras de basura, los hidrantes, las barandas y los relojes.

a. Instalación de mobiliario urbano.

La instalación de cualquier elemento de mobiliario urbano, ya sea por entidades públicas o particulares requerirá de licencia expedida por la autoridad de Planeación Municipal.

b. Objetivo General de la norma urbanística para usos y tratamientos.

La norma urbanística para usos y tratamientos tienen por objeto orientar la inversión pública y regular las intervenciones privadas, en todos los predios de Puerto Leguízamo, de acuerdo con la función de cada zona en el modelo de ordenamiento territorial y sus condiciones físicas.

c. Elementos de la norma urbanística.

Son elementos de la norma urbanística que definen obligaciones y derechos respecto de la utilización del suelo urbano y de expansión urbana:

- Usos del suelo, definidos mediante la delimitación de las Areas de Actividad, con un uso predominante en cada una de ellas.
- Los tratamientos que definen formas generales de actuación diferenciadas según las características físicas y dinámicas del ámbito de aplicación.

La confluencia de estos dos elementos en una zona, determina los sectores normativos, que pertenecen a un área de actividad y están regulados por un único tratamiento.

Parágrafo 1. Los límites de los planos de las zonas de actividad y de los tratamientos, se detallarán con precisión, en las fichas normativas de cada uno de ellos.



**Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal**

Parágrafo 2. Cuando los anteriores elementos comprendan áreas con distintas condiciones de morfología urbana relativas a trazado de la malla vial, configuración de las manzanas, subdivisión predial, aislamientos, que ameriten un manejo diferenciado de la norma específica, la Secretaría Municipal de Planeación podrá delimitar sectores normativos menores.

d. La zonificación como factor determinante de las reglamentaciones urbanísticas.

Toda zonificación implica la adopción de determinada reglamentación dentro de unos límites precisos, por medio de la cual se regulan los usos y su intensidad. La reglamentación debe 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 requiera de particulares especificaciones técnicas para las vías, o la infraestructura de servicios públicos.

Subtítulo 5. INSTRUMENTOS DE GESTION

Capítulo 1. Definiciones y conceptos generales

Artículo 100. Definición de instrumento de Gestión.

Entiéndase por instrumento de Gestión, todos los medios de que puede valerse la administración municipal de Leguízamo, las entidades descentralizadas del orden municipal, según el caso, para realizar eficaz y eficientemente las acciones relacionadas con la función pública del ordenamiento territorial que a ellas les compete. Los instrumentos de gestión pueden ser: de planeamiento urbanístico, de actuación urbanística o de financiamiento del ordenamiento territorial.

Parágrafo. Además de los que se establecen en éste Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los instrumentos de gestión deberán contemplar los mecanismos que garanticen una equitativa distribución de las cargas y de los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los afectados, según cada caso en particular.



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

Artículo 101. Definición de instrumentos de planeamiento urbanístico.

Son instrumentos de planeamiento urbanístico todos los actos expedidos conforme a la ley, que contengan decisiones administrativas referidas al desarrollo urbano o al ordenamiento territorial. El presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial es el instrumento básico de planeamiento del desarrollo territorial del municipio de Leguizamo. Igualmente son instrumentos de planeamiento en el municipio de Leguizamo el programa de ejecución, los planes parciales y los decretos del Alcalde Municipal mediante los cuales se desarrolla y se reglamenta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. También son instrumentos de planeamiento los permisos o las licencias que autoricen la ejecución de actuaciones urbanísticas o la construcción de obras de urbanismo o de edificación relacionadas con ellas.

Artículo 102. Definición de Actuaciones Urbanísticas.

Son actuaciones urbanísticas en el suelo urbano y en el suelo de expansión, la urbanización y la edificación de inmuebles. También son actuaciones urbanísticas, la realización de obras públicas específicas a cargo de entidades públicas o de particulares por delegación de aquellas, que no estén necesariamente ligadas a un proceso de urbanización o de edificación.

Artículo 103. Concepto de Instrumentos de Actuación.

Son instrumentos de actuación todos los medios que permitan a la administración pública promover la realización efectiva de actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas, en desarrollo de las políticas, estrategias y normas previstas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

Son instrumentos de actuación, entre otros, las unidades de actuación urbanística, el reajuste de tierras, la integración inmobiliaria, la cooperación entre partícipes, la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, la enajenación forzosa de inmuebles, los bancos de tierras, los modelos supletivos de bases de actuación asociada, el desarrollo y construcción prioritaria, y los demás contemplados en la Ley.

También son instrumentos de actuación el Fondo de Compensación, la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, y la convertibilidad de índices de edificabilidad en títulos de contenido económico.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Artículo 104. Definición de Instrumentos de Financiación.

Son instrumentos de financiación del ordenamiento territorial todos los medios que le permitan a las entidades municipales competentes obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas que les competa o los programas, proyectos y obras de urbanismo o de edificación respectivas.

Son instrumentos de financiación, entre otros, la participación en la plusvalía, la contribución de valorización, la emisión de títulos representativos de derechos de construcción, los derechos de edificabilidad, los pagarés de reforma urbana, los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta, y los demás que consagre la ley.

Capítulo 2. Instrumentos de Planeamiento

Subcapítulo 2. Planes Parciales

Artículo 105. Autoría del Plan Parcial.

El proyecto de Plan Parcial puede ser elaborado tanto por la Secretaría de Planeación a iniciativa propia o de cualquier otra dependencia o entidad descentralizada de la administración municipal que pudiere estar interesada en ello, según el caso, como por las comunidades o por los particulares interesados de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 11 del Decreto Reglamentario 1507 del 4 de agosto de 1998.

Parágrafo. Para efectos de la aplicación de ésta norma, se presumirá el interés en cabeza del particular, grupo de particulares o comunidad que presente a consideración de la Secretaría de Planeación el proyecto de Plan Parcial para su estudio y aprobación. Esta presunción no admitirá prueba en contrario.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Artículo 106. Contenido de un Plan Parcial.

Para la radicación de un proyecto de Plan Parcial por particulares o comunidades organizadas ante la Secretaría de Planeación deberá presentarse como mínimo los siguientes documentos:

Formulario de presentación de Proyecto de Plan Parcial. El formulario de presentación deberá exigir del interesado por lo menos lo siguiente: toda la información requerida para su plena identificación; el tipo del suelo en el cual se encuentre localizado el terreno objeto de la proyectada actuación según la clasificación que contiene el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial; el área, expresada en metros cuadrados del terreno objeto de la proyectada actuación; el nombre, identificación y datos de localización del topógrafo responsable del levantamiento de la zona objeto del plan parcial; la relación de inmuebles que integran el área objeto del Plan Parcial con la denominación, el área, el nombre de los propietarios según el folio de matrícula inmobiliaria; el tipo de actuación según se trate de urbanización o de edificación. La forma como se desea ejecutar la actuación según si se trata de un macroproyecto, de una unidad de actuación urbanística o de una operación urbana especial.

El proyecto de delimitación del área será objeto de la actuación urbanística. El proyecto de Plan Parcial deberá incluir un levantamiento topográfico del área objeto de la actuación urbanística, a escala 1:500 elaborado y firmado por un topógrafo profesional, georreferenciado al sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC. Con el plano de levantamiento, de igual manera el Proyecto de Plan Parcial deberá contener una descripción literal de la zona por su cabida total expresada en metros cuadrados y linderos georreferenciados con coordenadas del IGAC.

Para aquellas actuaciones que de conformidad con lo establecido en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en el respectivo Plan Parcial, deban ser desarrolladas a través de Unidades de Actuación Urbanística, además del levantamiento y de la descripción de la zona, el proyecto de delimitación deberá incluir una relación de los inmuebles que conformen el área objeto de la actuación por su denominación, nomenclatura urbana si la hubiere, área real y cabida según títulos expresadas ambas en metros cuadrados, y por el número de matrícula inmobiliaria.



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

En éste último caso también se deberá adjuntar un certificado de matrícula inmobiliaria o de libertad y tradición de cada uno de los inmuebles individualmente considerados que hagan parte de la zona objeto de la reglamentación expedidos dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la radicación del proyecto de Plan Parcial y un registro topográfico de cada uno de los inmuebles incluidos en la relación, siendo entendido que la sumatoria de las áreas de los registros individuales deberá coincidir exactamente con la del levantamiento de la zona a que atrás se hizo referencia.

Si en la zona objeto de la actuación existieren edificaciones de más de un piso sujetas a régimen de propiedad horizontal o cualquier otra forma de propiedad compartida o copropiedad, el levantamiento individual sólo deberá realizarse respecto del predio sobre el cual estén construidos dichas edificaciones.

Los objetivos del Plan Parcial. El proyecto del Plan Parcial deberá incluir una descripción de los objetivos de tipo urbanístico que justifiquen su aprobación y adopción.

Directrices urbanísticas. El proyecto de plan parcial debe incluir las directrices urbanísticas específicas que orientan la respectiva actuación o la operación en los siguientes aspectos:

Aprovechamiento de los inmuebles que integran el área objeto de la operación o del globo resultante de la integración o el reajuste en caso de Unidades de Actuación.

Suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, y el mejoramiento integral o las actuaciones de renovación consideradas.

Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la actuación urbanística y sus prioridades de desarrollo.

Las normas urbanísticas específicas para la actuación urbanística o para la Unidad de Actuación urbanística. Dentro de esas normas, deben estar definidas las reglamentaciones relativas a usos específicos del suelo, intensidades o índices de ocupación, intensidades o índices de construcción, retiros, aislamientos, empates, alturas, etc.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Estímulos a los propietarios e inversionistas. La definición o señalamiento de los mecanismos de estímulo a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras y otros acuerdos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.

Diseño urbanístico. Se presentara a nivel de anteproyecto, para el área objeto de la unidad de actuación respectiva. Dicho diseño debe contener como mínimo: la definición del trazado y características tanto de las áreas útiles proyectadas como del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Plan Básico de Ordenamiento. El diseño deberá tener en cuenta los sistemas estructurantes definidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial que pudieran estar afectando la zona objeto de intervención urbanística. El diseño urbanístico debe contemplar la definición de las tipologías de las edificaciones, el proyecto de la delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las áreas útiles, la ocupación máxima y las áreas construibles según cada uso específico, volumetrías, capacidad y localización del parqueos, etc.. todo de conformidad con el contenido de las normas urbanísticas de carácter específico que se plantean en el mismo proyecto de Plan Parcial.

La adopción de los instrumentos de manejo del suelo. Para tal efecto se adjuntará el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria, según el caso, o la explicación de la actuación por el sistema de cooperación entre partícipes, según los criterios y las normas de carácter procedimental que se establecen en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Tratándose de Unidades de Actuación Urbanística, la autorización de la cooperación entre partícipes o de cualquier otro mecanismo que no implique el englobe de los inmuebles integrantes del área objeto de la intervención o el reajuste de tierras o la integración inmobiliaria según el caso, estará condicionada a que con el proyecto de plan parcial cumpla con las dos condiciones que se establecen a continuación:



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Que el diseño urbanístico contemple una división predial cuyos elementos de espacio público puedan coincidir con los límites de los predios individuales de los propietarios participantes en la actuación sin que se sacrifique la armonía del proyecto integralmente concebido, ni el cumplimiento de las normas urbanísticas, ni la seguridad acerca de las cesiones a favor del municipio, ni la articulación armónica del área objeto de la actuación con las zonas contiguas a ella.

Que contenga un acuerdo suscrito por la totalidad de los participantes en señal de aceptación irrevocable, que garantice la distribución equitativa entre ellos de las cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística específica.

El proyecto de Plan Parcial deberá incluir la liquidación de la participación en la plusvalía a que haya lugar a favor de Puerto Leguízamo los mecanismos para realizar y asegurar el pago de la misma, todo de conformidad con las normas previstas en el acuerdo de carácter general mediante el cual el Concejo regule su aplicación, según lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 1 del Decreto reglamentario 1599 del 6 de agosto de 1998.

Para la liquidación del efecto plusvalía a cargo de cada uno de los inmuebles que integren el área objeto del plan parcial, en el proyecto correspondiente se deberán especificar y delimitar claramente, las zonas beneficiarias de una o más acciones urbanísticas contenidas en ese mismo plan.

Los instrumentos de reparto de cargas y beneficios. El proyecto de Plan Parcial deberá contener la descripción detallada de los mecanismos mediante los cuales se busque y se garantice una equitativa distribución entre los afectados de las cargas y de los beneficios derivados de la acción urbanística o del conjunto de acciones contempladas en dicho plan.

Para efectos de la aprobación del Plan Parcial, se entenderá que existe la suficiente garantía de equidad en esa distribución, siempre que incluya un acuerdo sobre la forma como se asumirán las cargas y los beneficios inherentes a toda la actuación, suscrito por la totalidad de los participantes en señal de aceptación irrevocable.



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

Los procedimientos de gestión y la estrategia institucional previstos para el desarrollo de la Unidad de Actuación y para la ejecución del proyecto respectivo.

El proyecto de Plan Parcial deberá incluir una descripción general de los mecanismos y estrategias previstos para el desarrollo de la Unidad de Actuación, el organigrama de la entidad gestora y la distribución de funciones y responsabilidades, los tiempos o fases dentro de los cuales deberán intervenir los diversos tipos de profesionales, los mecanismos de coordinación interinstitucional propuestos, etc.

Programa de ejecución de obras de urbanismo. El proyecto de plan parcial deberá incluir una programación general de obras de urbanismo que comprenda las diferentes etapas o fases de ejecución y que sea consistente con la proyección financiera.

Proyección financiera. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial debe contener la proyección financiera de la ejecución de las obras de urbanismo, en armonía con los demás documentos del plan.

Constitución y reglamento de la junta de propietarios de inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística. Si no se expresa nada sobre el particular en el proyecto de plan parcial, las relaciones entre los propietarios de los inmuebles localizados dentro de la zona objeto de la intervención y la forma de tomar las decisiones respectivas se sujetara a las reglas del artículo 315.

Memoria justificativa del plan parcial, condiciones de partida y criterios generales de diseño. La Secretaria de Planeación mediante resolución de carácter general, podrá condicionar la tramitación de los planes parciales que se le formulen para su estudio y aprobación, a que la información completa o partes determinadas de ella, le sea entregada también en medio magnético y con las especificaciones que puedan ajustarse a su propio sistema.

Artículo 107. Estructura del Proyecto de un Plan Parcial.

El Alcalde Municipal, en ejercicio de las facultades reglamentarias que le otorga el numeral 4 del artículo 38 del Decreto 1421 de 1993, determinará por decreto el modelo básico mediante el cual se fije la estructura general de los planes parciales y el desarrollo de cada uno de los temas relacionados con el contenido mínimo que deben tener conforme a lo expresado en el artículo anterior.



Municipio de Leguízamo

Concejo Municipal

Artículo 108. Formulación del proyecto de plan parcial.

El proyecto completo del Plan Parcial, elaborado con base en las directrices y parámetros que se fijan en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se radicará ante la Secretaria Municipal de Planeación, entidad que tendrá a su cargo la responsabilidad de coordinar, a partir de ese momento, todos los trámites de estudio, información pública y consultas del proyecto hasta su aprobación.

Artículo 109. Planes Parciales de Origen Oficial.

Los Proyectos de Planes Parciales que elabore la Secretaria de Planeación a iniciativa propia o de cualquier otra dependencia o entidad descentralizada de la administración municipal deberán contener como mínimo los documentos relacionados en el artículo 262 de este acuerdo, salvo en cuanto al formulario de presentación de que trata el literal a. En estos casos dicho formulario de presentación será sustituido por una resolución mediante la cual la Secretaria de Planeación decida formular el plan parcial y ordene iniciar los trámites respectivos de información pública y consultas conforme al procedimiento que se detalla en los artículos siguientes.

Artículo 110. Estudio de Viabilidad.

- Se presumirá la viabilidad de los planes parciales de origen oficial a partir del momento en que quede en firme la resolución a que se hizo referencia anteriormente. Los proyectos de planes parciales elaborados por particulares, una vez radicados en la Secretaria Municipal de Planeación se someterán a los estudios y análisis tendientes a determinar la viabilidad del plan.
- La Secretaria Municipal de Planeación deberá enviar oportunamente a las dependencias del municipio, a todas las entidades descentralizadas con competencia para conocer de cada uno de los temas planteados en el proyecto de plan parcial y a la empresa de servicios públicos comprometida en la propuesta, la información completa que les permita, a mas tardar dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de radicación del proyecto, emitir sus conceptos individuales escritos dirigidos a la Secretaria Municipal de Planeación sobre la viabilidad de las actuaciones urbanísticas respectivas.
- Una vez recibidos todos los conceptos y a mas tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento expresada en el inciso anterior, la Secretaria Municipal de Planeación llevará el proyecto de plan parcial y los conceptos individuales de



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

las entidades descentralizadas, dependencias del municipio y empresa de servicios públicos al Comité Municipal de Seguimiento Urbanístico, el cual deberá crearse y reglamentarse, a fin de unificar y determinar los criterios que le permitan a la Secretaría Municipal de Planeación adoptar una posición determinada sobre la viabilidad del proyecto de plan parcial.

- Con base en las conclusiones y recomendaciones del Comité Municipal de Seguimiento Urbanístico, la Secretaría Municipal de Planeación expedirá una resolución referida exclusivamente al proyecto de plan parcial en la que se adopte una de las siguientes decisiones:
- Declararlo viable y ordenar que se continúen los trámites tendientes a la aprobación del mismo. Declararlo no viable, en cuyo caso deberá motivar su determinación, con base en por lo menos una de las causales que para el efecto se establecen en éste Acuerdo.
- Devolverlo a los interesados para que, dentro del término que se establezca en la misma resolución y máximo dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual ese acto administrativo quede en firme, se hagan los ajustes o las modificaciones necesarias para que sea procedente la declaratoria de viabilidad del proyecto de plan parcial. Si vencido el término para ajustes o modificaciones los particulares no hubieren radicado los documentos mediante los cuales se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas, se entenderá declarado como no viable el proyecto de plan parcial, sin necesidad de expedición de un nuevo acto administrativo.
- La notificación de la resolución de viabilidad del proyecto de plan parcial deberá efectuarse de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 111. Consideración del proyecto de plan parcial por la autoridad ambiental.

La resolución que declare la viabilidad de un proyecto de plan parcial o la de formulación según si se trata de uno de origen oficial, determinará si se requiere, o si por el contrario no se necesita por no estar expresamente consignado así en alguna disposición legal, de la consideración del proyecto con la autoridad ambiental competente sobre los asuntos exclusivamente ambientales según lo dispuesto en el Parágrafo séptimo del artículo primero de la Ley 507 del 28 de julio de 1999. Las disposiciones establecidas en el decreto 1507 de



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

1998 , artículo 16, la reglamentación de tiempos para la evaluación se hará de acuerdo a lo establecido por la ley, en lo que respecta a CORPOAMAZONÍA y en el caso municipal lo que determina la ley 388 y el decreto 1507 de 1998, en su artículo 29.

En caso de requerirse por expresa disposición legal de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la ley 388 de 1997, la Secretaria Municipal de Planeación enviará una copia completa del proyecto de plan parcial a la autoridad ambiental competente según cada caso en particular para iniciar con ella, a partir de tal momento el proceso de consideración a que atrás se hizo referencia.

Puerto Leguízamo y la autoridad ambiental dispondrán de ocho (8) días hábiles para realizar el proceso de consideración a que atrás se hizo referencia, vencidos los cuales se entenderá considerado y aprobado en esa instancia el proyecto de plan parcial.

Artículo 112. Revisión por parte del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

Vencido el término de que trata el artículo anterior o estando en firme la resolución que determine que dicha consideración no se requiere conforme a los criterios expuestos en los artículos anteriores, la Secretaria Municipal de Planeación someterá el proyecto de plan parcial a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguiente. Las observaciones o recomendaciones del Consejo Consultivo de Ordenamiento no serán de obligatoria observancia por parte de la Secretaria Municipal de Planeación.

Artículo 113. Información Pública.

Aprobado el plan parcial por la autoridad ambiental competente o estando en firme la resolución que determine que dicha aprobación no se requiere, la Secretaria Municipal de Planeación mediante una convocatoria pública, invitará a los propietarios de inmuebles localizados dentro del área objeto del plan parcial y a sus respectivos vecinos, para poner a disposición de ellos el proyecto completo de plan parcial y para que, dentro del mismo término establecido para la revisión del proyecto de plan parcial por parte del Consejo Consultivo de Ordenamiento a que se hizo referencia en el artículo anterior, expresen sus recomendaciones y observaciones.

Parágrafo 1º . Para los efectos de aplicación de esta norma se entenderá como propietario quien acredite el derecho real de propiedad con su respectivo certificado de libertad y



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

tradición expedido con una anticipación no mayor a los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de la convocatoria. Serán "vecinos" para los mismos efectos, quienes acrediten por el mismo medio, la propiedad de inmuebles de dominio privado que colinden con cualquiera de los inmuebles que integran el contorno del área objeto de la intervención.

Parágrafo 2º.-Lo referente a la Revisión por parte del Consejo consultivo de Ordenamiento, las normas para la aprobación se han determinado en el decreto 1507 de 1998, artículos 23, 26 y 29.

Artículo 114. Reconocimiento y regularización de situaciones existentes.

Para regularizar situaciones existentes que no cuentan con las licencias pertinentes que estén localizados en sectores normativos que lo permitan, o aquellos localizados en otras zonas que la Secretaría Municipal de Planeación considere adecuados al modelo de ordenamiento, se procederá de la siguiente manera:

La Secretaría Municipal de Planeación reconocerá la existencia del inmueble objeto de regularización mediante la incorporación a los planos oficiales. Con base en un análisis de la situación existente del área en que se encuentra el inmueble, se delimitará la zona objeto de regularización, con el fin de que otros inmuebles en la misma situación puedan ser incorporados al proceso. El área delimitada será objeto de un plan parcial en el cual se definirán:

- Las condiciones en las cuales se puede regularizar el uso: cesiones Tipo A (parques y equipamientos), viales y demás afectaciones sobre el predio.
- Las normas urbanísticas para el desarrollo futuro de los predios
- Las actuaciones en el espacio público y los sistemas generales necesarios para el proceso de regularización y la forma como se repartirán los costos de ejecución de estas obras.

Parágrafo. Los inmuebles dedicados a actividades comerciales o de servicios existentes según la definición de usos adoptada por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que no tienen licencia y se encuentren sobre vías del Plan vial y que la Secretaría Municipal de Planeación haya reconocido como susceptibles de regularización, podrán realizar este proceso únicamente si se comprende un costado de manzana completo en el cual se aplique



**Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal**

lo establecido en el presente Acuerdo para andenes, siendo necesario definir quien asume los costos de diseño.

Subcapítulo 3. Programas de Ejecución

Artículo 115. Definición.

El programa de Ejecución define, con carácter obligatorio, las actuaciones urbanísticas específicas contempladas en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que la administración municipal de turno se obliga a ejecutar hasta la terminación de su periodo constitucional. La adopción del programa de ejecución es de competencia del Concejo Municipal.

Artículo 116. Trámite.

El programa de ejecución se ajustará a lo previsto en el respectivo Plan de Desarrollo señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. Dicho programa se integrará al Plan de Inversiones de tal manera que conjuntamente con este, sea puesto a consideración del Concejo Municipal por parte del Alcalde.

Artículo 117. Contenido mínimo.

En todo caso el programa de ejecución deberá incluir lo siguiente:

- Los programas y proyectos u obras de infraestructura vial
- Los programas y proyectos u obras de infraestructura de transporte
- Los programas y proyectos u obras de redes matrices de servicios públicos domiciliarios
- La localización de los predios para la ejecución de programas y proyectos urbanísticos que contemplen la provisión de Vivienda de Interés Social y los instrumentos para la ejecución pública, privada o mixta de dichos programas y proyectos.
- La determinación de los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo y/o construcción se declare como prioritarios.

Subcapítulo 4. Decretos Reglamentarios de normas urbanística

Artículo 118. Ambito de Aplicación.

La reglamentación de las normas a las que deben sujetarse las operaciones urbanas específicas o las actuaciones urbanísticas aisladas respecto de inmuebles de cualquier naturaleza localizados en las áreas de suelo urbano, que no lo deban ser por planes parciales



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

o que no deban ejecutarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos, según lo disponga en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se formalizará mediante decretos que el Alcalde municipal expedirá en desarrollo de su potestad reglamentaria.

Dichos Decretos deberán contener las normas urbanísticas generales, complementarias y las específicas con base en las cuales se puedan posteriormente solicitar y autorizar las respectivas licencias.

Parágrafo 1. Para efectos de la liquidación del efecto de la plusvalía derivado de la acción urbanística respectiva, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que quede en firme el decreto de adopción de normas urbanísticas a que se refiere esta disposición, el Alcalde municipal o quien este determine por delegación, procederá a solicitar los avalúos para los predios que estén localizados en las zonas o subzonas consideradas como beneficiarias de plusvalía en el mismo decreto, en los términos previstos en el inciso segundo del artículo 80 de la Ley 388 de 1997.

Para tal efecto se tendrá en cuenta lo previsto en las disposiciones que sobre la participación en la plusvalía por las acciones urbanísticas del municipio dictó el Concejo en el Acuerdo de carácter general que esa corporación tendrá que expedir conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 73 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 2. Los decretos reglamentarios servirán también para determinar las actuaciones urbanísticas específicas así como para fijar las normas urbanísticas complementarias y específicas.

Subcapítulo 5. Licencias, certificados y permisos

Artículo 119. Clases de licencia.

En Leguízamo las licencias podrán ser de urbanismo o parcelación, y de construcción.

Artículo 120. Definición de licencia de urbanización y/ o parcelación.

Se entiende por licencia de urbanismo la autorización para ejecutar en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura urbana básica necesarias para la determinación y adecuación de los espacios públicos y para generar los inmuebles susceptibles de uso y



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

explotación privada, según las normas urbanísticas que para cada caso se establezcan en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Artículo 121. Modalidades de la Licencia de Urbanismo.

Son modalidades de la licencia de urbanismo las siguientes:

Licencia para el loteo o subdivisión de predios por parcelación

Licencia para el loteo o subdivisión de predios por urbanización

Artículo 122. Definición de Licencia de Construcción.

Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar, en un predio determinado, obras de edificación sujetas a las normas del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Artículo 123. Modalidades de la Licencia de Construcción.

Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

- Licencias para edificar
- Licencias para ampliar construcciones
- Licencias para modificar construcciones
- Licencia para demoler construcciones

Artículo 124. Competencia.

En Leguízamo las licencias serán estudiadas, tramitadas y expedidas por la Secretaría Municipal de Planeación.

Artículo 125. Titulares de las licencias.

Podrá ser titular de una licencia de urbanismo y/o parcelación, o construcción en el municipio de Leguízamo, la persona natural o jurídica que acredite desde la solicitud de la misma su calidad de propietario, poseedor inscrito, usufructuario o fiduciario, del bien inmueble en el cual se proyecte realizar la respectiva actuación urbanística. También podrá serlo el titular de otro derecho real principal siempre que en el acto jurídico constitutivo del mismo conste expresa la facultad de solicitar la licencia. Respecto de bienes inmuebles que hagan parte de patrimonios constituidos a título de fiducia, los fiduciarios o los beneficiarios solo podrán ser titulares de licencias de urbanismo o construcción cuando se hubiesen reservado expresamente esa facultad en el acto constitutivo de la fiducia.

Parágrafo 1. Si un inmueble respecto del cual se hubiere otorgado licencia de urbanismo y/o parcelación, o construcción fuere enajenado, se presumirá el cambio de la titularidad de la licencia en cabeza del nuevo propietario sin que se admita prueba en contrario. La autoridad



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

que hubiere expedido la licencia aceptará como cesionario de la misma al nuevo propietario, previa la verificación del certificado de libertad y tradición en el que esté debidamente anotado el acto de enajenación del inmueble.

Parágrafo 2. No obstante lo contemplado en esta disposición, la licencia de urbanismo o de construcción no servirá para acreditar derecho real alguno sobre el inmueble o inmuebles objeto de la proyectada actuación,

Artículo 126. Solicitantes de licencias.

Las licencias en el municipio de Leguízamo podrán ser solicitadas directamente, o por interpuesta persona, por quienes puedan ser sus titulares conforme a lo dispuesto en este Plan Básico de Ordenamiento.

Artículo 127. Normas aplicables.

Las normas urbanísticas aplicables al proyecto de urbanismo /parcelación o de construcción, serán las que se encontraren vigentes al momento de la radicación de la solicitud de la licencia en debida forma. El proyecto igualmente deberá ajustarse a las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud de la licencia.

Artículo 128. Solicitud de la Licencia de Urbanismo /Parcelación.

La solicitud de ésta licencia debe efectuarse mediante la radicación ante la Secretaria Municipal de Planeación, de los documentos que se relacionan a continuación en original y dos copias adicionales:

- formulario de radicación mediante formato que adopte por vía reglamentaria la administración municipal. Certificado de existencia y representación legal del solicitante si este fuere una persona jurídica.
- El poder autorizando a interpuesta persona, si fuere el caso
- Certificado de libertad y tradición del Inmueble o inmuebles en los cuales se pretende realizar la proyectada actuación urbanística. La fecha de expedición del certificado no deberá tener más de tres meses de antelación a la fecha de radicación de la solicitud de la licencia.
- Plano de localización del predio o predios objeto de la solicitud y levantamiento topográfico.
- Estado de cuenta del inmueble o inmuebles por concepto de impuesto predial y constancia de pago del mismo correspondiente al último ejercicio. La constancia de pago



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

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

- Estado de cuenta de contribuciones de valorización a favor del municipio. La relación de predios vecinos y de sus propietarios poseedores inscritos o tenedores, en el formato especial que para el efecto adopte la administración municipal por vía reglamentaria.
- El proyecto urbanístico debidamente firmado por un arquitecto o ingeniero civil quien se hará legalmente responsable por toda la información contenida en dicho proyecto.
- Certificación expedida por la Empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios del municipio, sobre la disponibilidad de servicios públicos para predio o predios objeto de la licencia, inmediata o a más tardar dentro del término de vigencia de la licencia.

Artículo 129. Solicitud de Licencia de Construcción.

La solicitud de licencia de construcción debe efectuarse mediante la radicación ante la autoridad competente, de los documentos que se relacionan a continuación en original y dos (2) copias:

formulario de radicación mediante formato que adopte por vía reglamentaria la administración municipal. Certificado de existencia y representación legal del solicitante si este fuere una persona jurídica. El poder autorizando a interpuesta persona, si fuere el caso. Certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles en los cuales se pretende realizar la proyectada actuación urbanística. La fecha de expedición del certificado no deberá tener más de tres meses de antelación a la fecha de radicación de la solicitud de la licencia. Plano de localización del predio o predios objeto de la solicitud y levantamiento topográfico. Estado de cuenta del inmueble o inmuebles por concepto de impuesto predial y constancia de pago del mismo correspondiente al último ejercicio. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.

Estado de cuenta de contribuciones de valorización a favor del municipio.

La relación de predios vecinos y de sus propietarios poseedores inscritos o tenedores, en el formato especial que para el efecto adopte la administración municipal por vía reglamentaria. El proyecto urbanístico debidamente firmado por un arquitecto, quien se hará legalmente responsable por toda la información contenida en dicho proyecto. Certificación expedida por la Secretaría Municipal de Planeación sobre la disponibilidad de servicios



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

públicos para predio o predios objeto de la licencia, inmediata o a más tardar dentro del término de vigencia de la licencia.

La manifestación de si el proyecto objeto de la licencia solicitada se destinará en todo o en parte, a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia. Memoria de los cálculos y diseños estructurales, y de otros diseños no estructurales. Los estudios geotécnicos y de suelos. Proyecto arquitectónico debidamente firmado o por un arquitecto, quien se hará legalmente responsable de los diseños y de la información contenida en dicho proyecto.

Cuando se trate de licencias que autoricen una ampliación, adecuación, modificación, reparación o demolición de inmuebles ya sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar adicionalmente una copia completa de la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal y copia del acta de la asamblea general de propietarios o el documento que haga sus veces, según el caso, en el que conste la decisión de adelantar la ejecución de las obras respectivas, adoptada conforme a la ley.

Artículo 130. Comunicación de la solicitud de las Licencias.

La solicitud de las licencias será comunicada por la autoridad competente a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la actuación urbanística proyectada, 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 la solicitud.

Si fueren mas de veinte (20) los predios vecinos cuyos propietarios, poseedores o tenedores fuere necesario comunicar la solicitud de licencia, esta comunicación se hará mediante la publicación en un periódico local, o a través de radiodifusión.

Artículo 131. Trámite de objeciones.

Las objeciones a la solicitud de licencia hechas por quienes se hicieron parte en el trámite de manera oportuna, serán decididas en el mismo acto mediante el cual se decida sobre la expedición de la licencia. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Artículo 132. término para la expedición de las licencias.

La autoridad competente tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la radicación de la solicitud en debida forma.

Artículo 133. Silencio Administrativo Positivo.

Vencido el plazo a que se refiere el artículo anterior sin que la autoridad competente se hubiese manifestado formalmente al respecto, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

Para que el titular de una licencia adquirida por silencio administrativo positivo pueda ejercer los derechos derivados de la misma, deberá:

Protocolizar la copia de la solicitud de licencia donde conste la fecha de su radicación en debida forma, la firma del funcionario ante quien haya hecho la radicación y el número y clase de documentos entregados para el respectivo trámite.

Hacer una declaración jurada en el sentido de no haber sido notificado de determinación alguna respecto de la solicitud, dentro del término legal.

En todo caso y sin perjuicio de las responsabilidades a que pudiera haber lugar, la autoridad competente ante quien se hubiere radicado la solicitud de la licencia deberá expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado.

Artículo 134. contenido de la licencia.

La licencia contendrá:

- Nombre del titular
- Nombre del urbanizador o del constructor responsable, según el caso.
- Vigencia
- Características del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación
- Indicación de la naturaleza de las obras objeto de la licencia



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

- Objeciones formuladas conforme a lo previsto en artículos anteriores, las decisiones adoptadas sobre las mismas y los fundamentos o motivaciones de esas decisiones.
- Determinación de aprobación del proyecto urbanístico o de construcción, según el caso, y autorización para adelantar las obras conforma a los diseños aprobados.

Artículo 135. Localización de la licencia en la obra.

Será obligación especial del titular, mantener la licencia en el sitio de la obra junto con el juego completo de los planos, de los diseños y de los demás documentos aprobados, de tal manera que puedan ser exhibidos ante la autoridad competente cuando sean requeridos por ella. El incumplimiento de esta obligación implicará la decisión de suspensión inmediata de la obra y obras por parte del funcionario competente hasta cuando pueda realizar las verificaciones a que haya lugar.

Artículo 136. Notificaciones de licencias.

El acto mediante el cual se resuelva la solicitud de una licencia será notificado personalmente tanto al solicitante como a los vecinos que oportunamente se hubieren hecho parte en el trámite correspondiente. En todos los casos se notificará a quien aparezca como titular del derecho de dominio en el certificado de libertad y tradición del inmueble respectivo.

Si no hay otro medio mas eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviara 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 anexara al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

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

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de los cinco 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.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Artículo 137. vigencia y prórroga.

Las licencias tendrán una vigencia máximo de veinticuatro (24) meses contados a partir de su ejecutoria, prorrogables por una sola vez hasta doce (12) meses más.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses contados a partir de la ejecutoria, prorrogables por una sola vez hasta por doce (12) meses más.

Siempre que se solicite una prórroga, esta deberá formularse entro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia. Con la solicitud de prórroga deberá acreditarse el hecho de haberse iniciado la ejecución de las obras mediante certificación en tal sentido suscrita por el urbanizador o el constructor responsable, según el caso.

Artículo 138. Licencias de los proyectos de las entidades públicas.

Las entidades públicas del orden municipal que proyecten realizar construcciones de edificaciones de uso dotacional, no requerirán de licencia de construcción.

Todo lo anterior debe entenderse sin perjuicio del sometimiento del proyecto a las normas urbanísticas vigente. Para acreditar dicho cumplimiento bastará con la certificación que para el efecto expida la Secretaria Municipal de Planeación por solicitud de autoridad competente.

Para todas las demás actuaciones urbanísticas, las entidades públicas necesitarán licencia .

Artículo 139. Vigencia y control.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 7º del artículo 101 de la Ley 388 de 1997, al Alcalde Municipal le corresponde vigilar y controlar el cumplimiento de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de los instrumentos que lo desarrollan y en general de todas las normas urbanísticas, por parte de la autoridad competente.

Capítulo 3. Actuación Urbanística

Artículo 140. Actuación Urbanística Pública.

Son actuaciones urbanísticas la parcelación, la urbanización y edificación de inmuebles.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Parcelar es dividir un predio con vocación rural, situado en área rural o de expansión urbana, para explotarla o enajenarla en porciones más pequeñas y ejecutar las obras necesarias para garantizar el acceso a las parcelas individuales así como el suministro de los servicios básicos.

Urbanizar es dividir o subdividir predios de mayor extensión localizados en suelo urbano o de expansión urbana incorporados a los usos urbanos, y dotarlos de infraestructura urbana vial y de servicios públicos básicos generando inmuebles aptos para construir edificaciones destinadas a los usos específicos permitidos por las reglamentaciones vigentes.

La infraestructura urbana es el conjunto de elementos de uso público adyacentes al área útil resultantes del proceso de urbanización. Tales elementos son fundamentalmente las vías vehiculares y peatonales, los parques, las zonas verdes, los senderos, las redes primarias de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y teléfonos, etc.

Edificar es construir, en un predio previamente urbanizado, un edificio o conjunto de edificios apto para un uso específico conforme a las reglamentaciones vigentes.

Artículo 141. 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 Plan Básico 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.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística, una vez anotado en el folio de matrícula inmobiliaria de un inmueble, constituye una limitación al derecho de dominio que le impone a ese inmueble la condición de no poder ser explotado o usado sino conforme a la destinación que se le imponga en las normas urbanísticas específicas.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Artículo 142. Contenido del proyecto de delimitación.

Además del formato de presentación general que adopte el respectivo reglamento, el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística comprenderá una copia completa de los documentos relacionados anteriormente.

Además comprenderá las previsiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere el caso, en áreas de ejecución y fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes.

En los casos de proyectos en zonas con tratamientos especiales, un plan parcial debe incluir además las previsiones relacionadas con la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona

Artículo 143. Trámite de objeciones y observaciones.

Una vez en firme la resolución aprobatoria de 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 plan de ordenamiento.



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

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.

En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad, la entidad de desarrollo urbano correspondiente podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que podrá incluir entre otros aspectos:

- Condiciones al tránsito vehicular
- Organización de la seguridad del sector
- Normas de paisajismo
- Condicionamientos a los constructores, entre otros aspectos.

La nueva reglamentación se inscribirá en el Registro de Instrumentos Públicos y en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman el sector.

Artículo 144. Convocatoria a propietarios.

En firme el acto aprobatorio Actuación Urbanística y el decreto de adopción del Plan Parcial correspondiente, la Secretaría Municipal de Planeación, con base en la información contenida en los documentos de que trata el artículo 262 del presente acuerdo, convocará a las personas que en los certificaciones de libertad y tradición correspondientes aparezcan inscritos como dueños, con el fin de conformar la Junta Provisional de Propietarios de Inmuebles en la Unidad de Actuación.

El objeto de esta junta será el de definir las bases para la actuación urbanística a partir de un proyecto que para tal efecto le someterá a consideración de ella la Secretaría Municipal de Planeación, el cual elaborará esta dependencia oportunamente a partir de la información del plan parcial respectivo a que se refieren los numerales 6,8,10, 12 y 14 del artículo 262 del presente Acuerdo.

Artículo 145. Instalación de la Junta Provisional de Propietarios.

La Junta Provisional de Propietarios desde su primera reunión se someterá en su funcionamiento a las normas del reglamento incluido en el respectivo Plan Parcial conforme a



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

lo dispuesto en el numeral 14 del artículo 262 de este Acuerdo. la junta se entenderá instalada desde la fecha para la cual haya sido convocada por la Secretaria Municipal de Planeación, cualquiera que sea el número de propietarios asistentes a la misma o el porcentaje de tierra que respecto del área total de la Unidad de Actuación esté representado en la reunión. Los propietarios que no asistan a la reunión de instalación de la Junta Provisional directamente o mediante apoderado, se tendrán como renuentes para los efectos legales previstos en el inciso 2 del artículo 44 de la Ley 388 de 1997. Esa presunción se entenderá sin perjuicio de que, con posterioridad, el propietario decida participar voluntariamente adhiriéndose incondicionalmente a todas las decisiones que la Junta Provisional de Propietarios haya adoptado sin su participación o asistencia.

Artículo 146. Participación en la Junta Provisional.

La participación de cada propietario en la Junta Provisional será equivalente al porcentaje que su terreno representa en la totalidad del área de la Unidad de Actuación .

Respecto de Unidades de Actuación para la ejecución de proyectos de renovación urbana o redesarrollo, o de desarrollo en suelo urbano o de expansión en el que existan áreas destinadas al uso público, el área susceptible de ser representada en la Junta será la resultante de restarle a la superficie total de la unidad de actuación urbanística, la que corresponda a espacios públicos o de uso público.

La participación en la Junta Provisional de Propietarios de la Unidad de Actuación de cada uno de los dueños de inmuebles en edificaciones o conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal, será la resultante de aplicarle al porcentaje que le corresponda al predio en el área de la unidad de actuación según la fórmula expresada en los dos incisos anteriores, el índice o porcentaje de participación que a ellos respectivamente les corresponda en los bienes comunes o de uso común de la edificación o conjunto, conforme al reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

En caso de inmuebles sometidos a cualquier tipo de dominio compartido entre dos o más personas, diferente de la propiedad horizontal, el inmueble será representado en la junta provisional por la persona que acredite tener la representación de la comunidad correspondiente conforme a las disposiciones del derecho civil que regulan la materia.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Artículo 147. Quórum deliberatorio y quórum decisorio.

Para que la Junta Provisional pueda deliberar y decidir válidamente, será necesario que esté representado como mínimo un número plural de propietarios que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida, incluida en dicho porcentaje la parte que le corresponda a las entidades públicas municipales participantes por ser propietarias de inmuebles en la unidad de actuación o por adquirirlos para aportarlos conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 44 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 148. Funciones de la Junta Provisional de Propietarios.

A la Junta Provisional de Propietarios le corresponderá definir las bases para la actuación urbanística de la respectiva unidad. En desarrollo de ese objetivo, a la Junta le corresponderá:

- Adoptar su propio reglamento.
- Aprobar el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria de que trata el numeral 8 del artículo 262 de este Acuerdo, si hubiere lugar a ello.
- La adopción de un método que permita cuantificar los aportes de cada uno de los propietarios de inmuebles en la unidad de actuación así como de otros posibles inversionistas y fijar el porcentaje de cada uno de ellos en el patrimonio de la entidad gestora o del fondo que se proyecte constituir según el caso, incluida la parte que le corresponda al municipio o a cualquiera de sus entidades descentralizadas por concepto de la participación en la plusvalía o por cualquier otro concepto según lo que al respecto haya quedado establecido en el Plan Parcial. Para tal efecto se tendrá en cuenta tanto los avalúos de que trata el parágrafo del artículo 273 del presente Acuerdo, como de las disposiciones que mediante acuerdo de carácter general dicte el Concejo Municipal en materia de participación en plusvalía, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 25 de la Ley 388 de 1997.
- En la valoración de los inmuebles objeto de aportes, deberá tenerse en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de adopción del plan parcial y de la delimitación de la unidad de actuación conforme a lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 45 de la ley 388 de 1997.
- La determinación del método para realizar la consolidación del patrimonio de la entidad gestora, para determinar su valor económico y para distribuir las participaciones entre los distintos aportantes.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

- La determinación de la Naturaleza jurídica de la entidad gestora. Si se trata de una sociedad mercantil, la determinación debe referirse igualmente al tipo de sociedad, a las condiciones para la celebración del contrato societario, al proyecto de estatutos de la persona jurídica proyectada y a los mecanismos para la toma de decisiones relativas al funcionamiento de la sociedad. De ser una fiducia mercantil, debe fijarse el mecanismo de selección de la sociedad fiduciaria en cuya cabeza se constituiría el patrimonio autónomo respectivo, los criterios para evaluar las calidades mínimas en cuanto a experiencia e idoneidad de la sociedad fiduciaria en la ejecución de proyectos urbanísticos o de construcción según la naturaleza de la actuación y el sistema para la toma de decisiones relativas a las relaciones entre los fiduciantes y beneficiarios y entre estos y la sociedad fiduciaria durante la ejecución del fideicomiso.
- La determinación del objeto de la entidad gestora y definición de los límites de su gestión.
- La determinación de los mecanismos de toma de decisiones relativas a la ejecución del proyecto.
- La determinación del sistema jurídico para la conformación predial del área objeto de la intervención, del proyecto de reajuste de tierras o de la integración inmobiliaria para su posterior sometimiento a la aprobación de la Secretaría Municipal de Planeación conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la ley 388.
- La determinación de las estrategias generales de ejecución, tales como: fuentes de recursos líquidos para financiar el funcionamiento de la entidad gestora y las inversiones, programación general de actividades y fases de ejecución, sistemas de comercialización o de adjudicación de las áreas útiles resultantes del proceso urbanístico, forma de pago al municipio en la participación en plusvalía, etc.
- La determinación del régimen y normas sobre sistemas de contratación, mecanismos generales de selección de contratistas y de control de ejecución de contratos.
- El establecimiento de previsiones sobre la duración máxima de la entidad gestora, las condiciones para su extinción, la disolución de ella, la liquidación del patrimonio y sobre la restitución de los aportes de los participantes como consecuencia de dicha liquidación.

Parágrafo. Las decisiones a que se refiere esta disposición serán adoptadas con votos favorables que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

participaciones en la Junta Provisional de Propietarios, calculadas en la forma prevista en este acuerdo.

Artículo 149. Efectos de las decisiones de la Junta Provisional de Propietarios.

Las decisiones adoptadas por la Junta serán de obligatoria observancia para todos los propietarios de inmuebles en la unidad de actuación. Si por no estar de acuerdo con las bases de la actuación adoptadas por la Junta Provisional de Propietarios, uno o algunos de ellos deciden no participar en la actuación o abstenerse de aportar sus inmuebles a la entidad gestora, habrá lugar a que el municipio adquiera esos inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación y, si se trata de unidad de actuación de desarrollo prioritario, a que el municipio opte por el mecanismo de la enajenación forzosa o de la expropiación por vía administrativa, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997.

Subcapítulo 1. Actuaciones Urbanísticas Aisladas

Artículo 150. Urbanización aislada en suelos de expansión.

El desarrollo por urbanización de predios en suelos de expansión en Puerto Leguizamo siempre se regirán por las normas del respectivo plan parcial. Si de conformidad con esas normas las actuaciones correspondientes no estuvieren ligadas a la ejecución de una unidad de actuación urbanística, se aplicará lo dispuesto en el artículo 51 y en el Parágrafo del artículo 39 de la ley 388 de 1997.

Esta clase de actuaciones urbanísticas aisladas podrá autorizarse mediante la adopción de los respectivos planes parciales solo en la medida en que la extensión de la tierra en cabeza de un solo propietario garantice la posibilidad de contar con la totalidad de las cesiones y equipamiento colectivo que exijan las normas respectivas.

Artículo 151. Edificación aislada.

Los predios de área útil resultantes de la constitución y desarrollo de una urbanización en suelo de expansión o en suelo urbano, podrán ser edificados de manera independiente o aislada por sus propietarios o adquirentes según el caso, previa la obtención de la respectiva licencia de construcción. Será requisito especial para poder iniciar las obras de edificación, además de la respectiva licencia, haber terminado y entregado a satisfacción del municipio las obras de urbanización de la zona objeto del plan parcial, las de la unidad de actuación o las de la etapa a la que correspondan, según el caso.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Subcapítulo 2. Desarrollo y Construcción Prioritarias

Artículo 152. Concepto.

Sin perjuicio de las decisiones que sobre el particular se hayan tomado respecto de determinados predios en este acuerdo, el municipio podrá declarar en los programas de ejecución de las distintas administraciones durante la vigencia de este Plan

Básico de Ordenamiento Territorial, el desarrollo y la construcción prioritaria de inmuebles que considere necesarios para el cumplimiento de sus objetivos.

La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria podrá recaer sobre:

Predios específicos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, a fin de que se incorporen y urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a la declaratoria.

Predios específicos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, a fin de que se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a la declaratoria.

Lotes urbanizados sin construir localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, a fin de que se constituyan dentro de los dos (2) años siguientes a la declaratoria.

Parágrafo. En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a inmuebles que hagan parte de unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en este artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%)

Artículo 153. Prórrogas.

Los términos de que trata el artículo anterior empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que contenga la declaratoria. No obstante, el Alcalde podrá prorrogar dichos términos por solicitud hecha por el propietario del inmueble antes del vencimiento del término inicial, hasta por un cincuenta por ciento (50%) de tiempo adicional, siempre y cuando las obras realizadas al momento de la solicitud representen por lo menos la mitad de la urbanización o de la construcción, según el caso.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, previamente determinadas por el Gobierno Nacional conforme a lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 54 de la Ley 388 de 1997, sin importar el avance de las obras de urbanismo o de construcción los propietarios podrán solicitar al Alcalde la prórroga del plazo correspondiente. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder de dieciocho (18) meses.

Artículo 154. Enajenación Forzosa.

Habrá lugar la enajenación forzosa por el incumplimiento de la función social de la propiedad, respecto de los inmuebles que, habiendo sido declarados como de desarrollo o construcción prioritaria, no hubieran sido urbanizados o construidos, según el caso, dentro de los plazos señalados en el presente Acuerdo.

La enajenación forzosa procederá respecto de los inmuebles, o de la parte de ellos, que al vencer el término legal previsto en el presente Acuerdo, no se hubieren urbanizado o construido según el caso.

El proceso para la enajenación forzosa respecto de un inmueble determinado se dará por terminado si el Municipio o cualquiera de sus entidades descentralizadas según el caso, inicia el de adquisición de dicho inmueble por enajenación voluntaria o por expropiación, en desarrollo de la facultad a que se refiere el literal k del artículo 58 de la ley 388 de 1997.

Artículo 155. Autoridad competente.

Corresponde al Alcalde ordenar, mediante resolución motivada, la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificarán las normas urbanísticas vigentes y particularmente las relacionadas con el uso y destino del bien inmueble conforme al presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y al Plan Parcial o decreto que lo desarrolle, según el caso y se ordenará la práctica de los avalúos necesarios para determinar el valor comercial de los inmuebles conforme a la Ley.

El evaluador deberá determinar, además del valor comercial, el monto de la totalidad de las plusvalías que hubieren afectado ese valor la declaratoria de desarrollo o construcción prioritarias.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Artículo 156. Convocatoria para la enajenación forzosa.

La resolución que ordena 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 el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de notificación. Si transcurridos dos (2) meses contados desde la fecha de la interposición del recurso este no se hubiere resuelto, se entenderá negado, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.

Estando en firme la resolución que ordene la enajenación forzosa, esta se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble correspondiente. A partir de ese momento no podrá inscribirse ningún otro acto que implique la disposición voluntaria del derecho de propiedad sobre el inmueble ni la constitución de gravámenes y no se podrá conceder licencia de urbanismo o de construcción alguna.

Realizada tanto la inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles como los respectivos avalúos, corresponderá a la administración municipal someter los inmuebles a su enajenación en pública subasta. Para el efecto se hará una convocatoria pública en la que se establecerá:

El lugar exacto en que se realizará la diligencia y la fecha y hora en la que se iniciará la subasta.

La descripción por su localización, cabida, nomenclatura y nombre si los hubiere, características generales y número de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la subasta. Si no existiere información completa que permita identificar los inmuebles, se describirán por sus linderos georreferenciados por el sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El valor comercial de cada inmueble objeto de la subasta según el avalúo respectivo y el precio de base de la enajenación, no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del valor comercial.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

El porcentaje del precio de base de la enajenación que, a órdenes del municipio o de la entidad pública competente, deba consignarse para hacer postura admisible.

La especificación de que el inmueble objeto de la subasta está afectado con la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, según el caso.

La determinación del nuevo plazo para la urbanización o edificación contado a partir de la inscripción en registro del acto de adjudicación, según el caso. La determinación de esos plazos se sujetará a las mismas reglas para la urbanización o construcción por parte del propietario inicial.

El aviso de convocatoria se publicará en un diario de circulación en el municipio, o en radiodifusora local con una antelación no inferior a cinco (5) días hábiles a la fecha en la que debe realizarse la diligencia de remate.

Artículo 157. 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 aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento y normas las urbanísticas que lo desarrollan.

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.



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

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 158. 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:

La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en la presente ley para el propietario inicial.

La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas.

Si en la subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral.

Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio 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.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Parágrafo 1º: 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 2º. El procedimiento de la pública subasta se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 159. Incumplimiento de la función social por parte del comprador.

El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la pública subasta, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte del municipio

En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquirente en la pública subasta, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será a plazos 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.

Subcapítulo 3. Adquisición de inmuebles

Artículo 160. Entidades competentes.

El municipio es competente para adquirir por enajenación voluntaria, o mediante el trámite de la expropiación, los inmuebles que requiera para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 58 de la ley 388 de 1997. También son competentes para adquirir inmuebles en el municipio los establecimientos públicos municipales, las empresas industriales y comerciales del municipio y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, que tengan por objeto desarrollar alguna o algunas de las actividades relacionadas en el mencionado artículo 10 de la Ley 9ª, o expresamente facultadas en sus estatutos para llevarlas a cabo.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Artículo 161. Objeto específico de la Adquisición.

El objeto específico para la adquisición de uno o más inmuebles determinados por parte de una entidad competente, lo constituye la obligación, el programa, el proyecto o la actuación que la entidad se propone ejecutar en ese o esos inmuebles. Si el objeto específico de la adquisición corresponde a alguna o algunas de las actividades genéricas relacionadas en el artículo 9 de la Ley 9 de 1989, dicha adquisición será legalmente considerada como de utilidad pública sin necesidad de un acto jurídico de carácter especial que así lo declare.

Habiéndose identificado plenamente el objeto específico de la adquisición, la entidad competente expedirá el acto administrativo mediante el cual ordene adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de la adquisición necesarios para el cumplimiento de dicho objeto.

Artículo 162. Anuncio del proyecto.

Para los efectos previstos en el Parágrafo del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, las entidades competentes, antes de iniciar formalmente el proceso de adquisición de los inmuebles que requieran para el cumplimiento de sus objetivos, harán el anuncio individual de cada uno de los proyectos que hayan decidido ejecutar, de la siguiente manera:

Mediante la publicación en la cartelera de información o mediante edicto emplazatorio, mediante la cual se ordene acometer la ejecución del proyecto específico o adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de adquisición de inmuebles, y a través de la divulgación de la iniciativa o del acto administrativo en una radiodifusora que tenga cobertura local como mínimo.

Artículo 163. Levantamientos topográficos.

Identificado el inmueble objeto de la adquisición, la entidad adquirente ordenará la realización del respectivo levantamiento topográfico con puntos referenciados por el sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Los levantamientos deberán ser enviados a la Secretaría Municipal de Planeación Municipal para que, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al envío los apruebe, o por el contrario, para que de manera motivada se manifieste sobre las modificaciones necesarias



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

para que la información predial de los levantamientos se ajuste a la realidad material y jurídica del inmueble.

Artículo 164. Estudio de Títulos.

Identificado el inmueble objeto de la adquisición, la entidad adquirente ordenará la realización del respectivo estudio de títulos, tendiente a identificar las medidas de saneamiento que sean necesarias antes, durante o con posterioridad a la adquisición.

Artículo 165. Estudio de la situación fiscal.

La entidad pública adquirente podrá demandar a la Secretaria Municipal de Planeación, de la Secretaria Municipal de Hacienda sección recaudo, así como de cualquier otra entidad que pueda disponer de información relativa a la situación fiscal de inmuebles en el municipio, el envío actualizado e inmediato de esa información.

Artículo 166. Trabajo de campo.

Inventario de Inmuebles y mejoras. Según la naturaleza de los bienes objeto de la adquisición la entidad adquirente podrá coordinar una o mas visitas al inmueble objeto de la adquisición a fin de poder determinar aspectos como el del estado de las construcciones y las mejoras si las hubiere, las instalaciones, la existencia de contratos de arrendamiento o comodato, la existencia de invasiones o de ocupaciones de hecho o irregulares, etc.

Como resultado de la visita la entidad debe realizar un acta, en la que conste un inventario de las construcciones, mejoras e instalaciones que se encuentren en el inmueble y sobre el estado de las mismas.

Artículo 167. Avalúo.

La determinación del precio de adquisición de un inmueble que deba ser destinado a una cualquiera de las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989 se registrará por lo dispuesto sobre la materia en la Ley 388 de 1997 y en sus decretos reglamentarios.

Artículo 168. Oferta de Compra.

Con base en el levantamiento topográfico aprobado por la Secretaria Municipal de Planeación, en el estudio de títulos, en el estudio de la situación fiscal, y en el avalúo correspondiente, el representante legal de la entidad interesada expedirá un oficio por medio del cual exprese su decisión de adquirir el bien inmueble mediante enajenación voluntaria directa y formalice la oferta de compra correspondiente, en los términos previstos en las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

La notificación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la oferta de compra la entidad adquirente deberá solicitar ante la oficina de registro de instrumentos públicos competente la inscripción del oficio que disponga la adquisición en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.

Artículo 169. Proceso de negociación.

En firme el acto administrativo de la oferta en las condiciones, los efectos de esta se regulan por lo dispuesto en los artículos 845 y subsiguientes del Código de Comercio. Serán susceptibles de negociación entre la entidad adquirente y el propietario todos los aspectos del proyectado contrato que no estén regulados de manera imperativa por la Ley.

El proceso de negociación tendrá una duración máxima de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación del oficio de oferta de compra. Si transcurrido no hubiere negociación será obligatorio iniciar el proceso de expropiación.

Artículo 170. Formalización del contrato.

Si dentro del plazo establecido en el inciso segundo del artículo anterior el precio es aceptado por el titular del derecho real que se pretende y se alcanza un acuerdo sobre todos los aspectos susceptibles de negociación se celebrará el contrato de promesa o el acto jurídico de enajenación, según el caso. La promesa o la escritura contentiva del acto de enajenación estarán sujetas a las formalidades que la ley establece para cada caso. Tanto a la promesa como a la escritura se acompañará un folio de matrícula inmobiliaria actualizado del inmueble objeto de la adquisición.

Artículo 171. Garantía para el pago del saldo del precio.

Siempre que se hubiere practicado la entrega real y material del inmueble a favor de la entidad adquirente, esta deberá entregarse al propietario una garantía bancaria expedida por un establecimiento bancaria legalmente constituido en Colombia, mediante la cual se le garantice al vendedor, por ese medio, el pago incondicional de los saldos del precio que quedaren pendientes a partir del momento del otorgamiento de la escritura mediante la cual se formalice el acto de enajenación.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Las entidades municipales podrán subrogarse en las deudas hipotecarias que graven los inmuebles objeto del adquisición, siempre que el valor de la obligación hipotecaria no sea mayor que el del precio de adquisición conforme al avalúo respectivo.

Artículo 172. Registro del acto de adquisición.

Formalizada la escritura contentiva del acto jurídico de la enajenación voluntaria procederá su registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos competente. Una vez inscrito el acto de enajenación en el folio de matrícula del inmueble transferido se realizara la cancelación del registro de la oferta de compra.

Artículo 173. Expropiación por vía judicial.

La expropiación por vía judicial es aquella que se inicia con la declaratoria de la entidad pública interesada en la adquisición del inmueble mediante la expedición formal de un acto administrativo que así lo determina, y que se tramita ante un juez de la república y se decide en la sentencia respectiva, conforme a los procedimientos establecidos en la Ley.

La expropiación por vía judicial procede igualmente, habiéndose logrado un acuerdo formal en desarrollo del proceso de negociación a que se hizo referencia en el artículo 270 de este Acuerdo, el prometiende enajenante no cumpliera a favor de la entidad municipal adquirente su obligación de otorgar la escritura de enajenación o, habiéndola otorgado, no se cumpliera la obligación de transferir el derecho de dominio por no haberse registrado el título por cualquier causa.

Artículo 174. Expropiación por vía administrativa.

La expropiación por vía administrativa en el municipio se regirá por las disposiciones legales vigentes sobre el particular y especialmente por las del capítulo VIII de la Ley 388 de 1997.

Capítulo 4. Instrumentos de Financiación

Subcapítulo 1. Concepto

Artículo 175. Definición de instrumentos de financiación.

Son instrumentos de financiación del ordenamiento territorial todos los medios que le permitan al municipio y las entidades municipales competentes obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas y los programas, los proyectos o las obras de urbanismo o de edificación que les competa.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Son instrumentos de financiación entre otros, la participación en la plusvalía, la contribución de valorización, la emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo y construcción, los pagares de reforma urbana, los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta, etc.

Subcapítulo 2. Participación en Plusvalía.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Nacional, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho al municipio a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones, los ingresos provenientes de esa participación se destinarán a la defensa y fomento del interés común a través de acciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano de Puerto Leguízamo, así como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio del municipio de Puerto Leguízamo.

Artículo 176. Normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Puerto Leguízamo.

La aplicación de la plusvalía en Puerto Leguízamo se sujetará a las normas legales que regulan la materia y en especial a las previsiones de la Ley 388 de 1997, a las de sus decretos reglamentarios y a las del Estatuto General de Participación en Plusvalía que mediante Acuerdo de carácter general adopte el Concejo Municipal por iniciativa del Alcalde.

Artículo 177. Hechos generadores.

Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 80. de la ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso mas rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en éste Plan Básico de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollan. Son hechos generadores los siguientes:

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.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

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.

Paragrafo. Para los efectos de la ley 388 de 1997, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional, y el municipio de Puerto Leguízamo deberá hacer cumplir esa reglamentación.

Artículo 178. Efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano.

Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
- 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.
- 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.



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

Artículo 179. Efecto plusvalía resultado del cambio de uso.

Cuando se autorice el cambio de uso a uno mas rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o sub -zonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.

Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o sub - zonas 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.

El mayor valor generado por metros 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 180. 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:

Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o sub - zonas 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.

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.



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

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 181. 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 del municipio, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollan.

Artículo 182. Monto de la participación.

El Consejo Municipal, por iniciativa del Alcalde, establecerá la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o sub - zonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

Parágrafo 1o. 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 tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

Parágrafo 2o. 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 183. Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces en el municipio o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

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 los artículos 75, 76 y 77 de la ley 388 de 1997.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan Básico 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 sub - zonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, 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 del perito privado, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

Artículo 184. 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 sub - zonas 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 autorizado por el Concejo Municipal.

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 o comunicaciones radiales sucesivas el día domingo , mínimo 5, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente.



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

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.

Parágrafo. A fin de posibilitar a los habitantes en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento mas simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto plusvalía, las administración municipal divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

Artículo 185. Revisión de la estimación del efecto de 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 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 186. 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:



Municipio de Leguízamo

Concejo Municipal

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 74 de la ley 388 de 1997.

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.

Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

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 y siguientes de la ley 388 de 1997,

Parágrafo 1o. En el evento previsto en el numeral 1, 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.

Parágrafo 2o. 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 3o. 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.

Parágrafo 4o. El municipio podrá exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con el procedimiento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Artículo 187. Formas de pago de la participación.

La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

En dinero efectivo.

Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llegan 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.

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.

Reconociendo formalmente a la entidad territorial 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.

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 I acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 y siguientes de la Ley 388 de 1997.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

Parágrafo. Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

Artículo 188. Destinación de los recursos provenientes de la participación.

El producto de la participación en la plusvalía a favor de los municipios se destinará a los siguientes fines:

Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.

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.

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.

Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.

Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.

Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.

Fomento de la creación cultural y al mantenimiento al patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural.



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

Parágrafo. El Plan Básico 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 189. 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 artículo 87 de la ley 388 de 1997, 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 artículo 74 de la ley 388 de 1997, 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.

Artículo 190. Participación en plusvalía por ejecución de obras públicas.

Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, las correspondientes autoridades municipales, podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo municipio, conforme a las siguientes reglas:

El efecto de plusvalía se calculará antes, durante o después de concluidas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Para este efecto, la administración, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluidas las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1997.



**Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal**

En todo cuanto sea pertinente, se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor de la participación de que trata la ley 388 de 1997.

La participación en la plusvalía será exigible en los mismos eventos previstos en el artículo 83 de la ley 388 de 1997.

Se aplicarán las formas de pago reguladas en el artículo 84 de la ley 388 de 1997.

Parágrafo: Además de los municipios y distritos, las áreas metropolitanas podrán participar en la plusvalía que generen las obras públicas que ejecuten, de acuerdo con lo que al respecto definan los planes integrales de desarrollo urbano, aplicándose, en lo pertinente lo señalado en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997, sobre tasas de participación, liquidación y cobro de la participación.

Subcapítulo 4. Bonos de Reforma Urbana

Artículo 191. Concepto.

Los bonos de reforma urbana de que tratan los artículos 103 y siguientes de la Ley 9ª de 1989, son instrumentos de deuda pública cuyo objetivo específico es financiar la ejecución de obras de urbanismo en proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística, o el mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental.

El municipio de Leguízamo y sus entidades descentralizadas podrán pagar el valor pecuniario de las obligaciones que adquieran para el cumplimiento de los mencionados propósitos previo acuerdo sobre el particular con los respectivos acreedores o contratistas, mediante la emisión y entrega de Bonos de Reforma Urbana.

Artículo 192. Autorización del monto de la emisión. El monto de cada emisión de esos títulos por parte del municipio deberá contar con la previa aprobación del Concejo Municipal. Si la emisión es realizada por una entidad descentralizada del orden municipal, la



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

autorización deberá expedirla en cada caso la Secretaria de Hacienda, previa la verificación del nivel de endeudamiento y de la capacidad de pago de la entidad.

Subtítulo 5. Procedimientos urbanísticos

Capítulo 1. Zonas de reserva y afectaciones

Artículo 193. Definición de Reserva.

Son zonas de reserva las áreas que de conformidad con las disposiciones de éste Plan Básico de Ordenamiento o de los instrumentos que lo desarrollen, sean necesarias para la futura construcción o ampliación de obras públicas o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública, a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones.

Artículo 194. Definición de afectación.

Las afectaciones son las restricciones impuestas a uno o más inmuebles específicos, que limiten o impidan la obtención de licencias para la urbanización, construcción, subdivisión, parcelación o de intervención y ocupación del espacio público. 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 los habitantes sobre la política vial del municipio y fijar las zonas de empate vía 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 principal y sus anexidades así como las áreas que la Secretaria Municipal de Planeación 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 principal. Corresponde a la Secretaria Municipal de Planeación definir con detalle las Zonas de reserva Vial y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente, para lo cual las autoridades competentes emitan concepto.

Artículo 195. Zonas de Reserva para constitución de futuras afectaciones en áreas destinadas a la ejecución de parques y proyectos recreativos públicos.

Son las áreas o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de obras y proyectos de que trata el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión y parcelación. Corresponde a la Secretaria Municipal de Planeación



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

determinar en detalle las zonas recreativas de uso público, con base en los estudios técnicos que preparen las empresas y entidades públicas encargadas de la prestación de servicios recreativos, ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente, para lo cual las mencionadas entidades y autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria, señalarlas cartográficamente, e informar de ello a la Secretaria Municipal de Planeación, para lo de su competencia.

Artículo 196. Zonas de Reserva para constitución de futuras afectaciones para obras de infraestructura de servicios públicos.

Son las áreas o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de las obras y proyectos de que trata este capítulo y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión y parcelación. Corresponde a la Secretaria Municipal de Planeación determinar el detalle las Zonas de Reserva para Servicios Públicos, con base en los estudios técnicos que preparen las empresas y entidades públicas y autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria, señalarán cartográficamente, e informar de ello a la Secretaria Municipal de Planeación, para lo de su competencia.

Artículo 197. Duración de las afectaciones.

Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres años renovables, hasta un máximo de seis. En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve años.- las afectaciones para la franja de control ambiental de vías u otras obras públicas tendrán una duración igual a las de las vías y obras de las cuales son accesorias. Las demás afectaciones impuestas con motivo de control ambiental tendrán el término que se indique en el acto de imposición. En los actos administrativos por medio de los cuales se impongan afectaciones siempre se deberá señalar un término de duración, so pena de invalidez.

Artículo 198. Entidades en cuyo favor pueden ser impuestas afectaciones.

Las afectaciones podrán ser impuestas a favor del Municipio de Leguizamo, cuando sea éste el que deba adquirir los inmuebles afectados, ejecutar las obras que la ocasionen o celebrar los contratos de compensación de que trata el inciso 3º del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989. Las afectaciones podrán ser impuestas por el municipio de Leguizamo a favor de otra entidad pública a solicitud de dicha entidad.



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

Artículo 199. Procedimiento para la imposición de afectaciones.

En lo no previsto expresamente en el presente Acuerdo para el proceso de imposición de afectaciones se aplicarán las disposiciones pertinentes que regulan los procedimientos administrativos de la Parte Primera del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 200. Iniciación de los procedimientos administrativos de imposición de afectaciones.

Las actuaciones encaminadas a imponer afectaciones podrán ser iniciadas por la Secretaría Municipal de Planeación de oficio, o a solicitud de las entidades públicas interesadas en que la afectación se imponga en su favor, advirtiendo que queda bajo su responsabilidad la compensación al propietario afectado por los perjuicios que sufra durante el tiempo de la afectación, mediante la celebración del contrato de que trata el inciso 3º del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 y la adquisición oportuna del área o inmueble afectados. Cuando hubiere dos o más entidades interesadas en afectar una misma área o inmueble, la afectación se impondrá a favor de todas ellas, caso en el cual serán solidarias en las obligaciones frente al propietario afectado. La regulación de las relaciones entre dichas entidades, será objeto de convenios interinstitucionales. Si la afectación no fuere procedente de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo, la entidad interesada en la afectación podrá solicitar a la Secretaría Municipal de Planeación que establezca la correspondiente Zona de Reserva, a fin de que, en su oportunidad, si fuere el caso, se proceda como indica el literal B, del artículo siguiente. De la misma manera obrará la Secretaría Municipal de Planeación para el caso de imposición de afectaciones a favor del municipio de Leguizamo.

Artículo 201. Afectaciones oficiosas para la imposición de afectaciones.

Las actuaciones oficiosas para la imposición de afectaciones por parte de la Secretaría Municipal de Planeación serán de dos clases:

Aquellas en las que el municipio de Leguizamo deba imponer directamente las afectaciones en su favor.

Si se hubiere hecho señalamiento de zonas de Reserva y se diere comienzo a los trámites para la obtención de licencias de urbanización de terrenos o licencias de desarrollo, o licencias de construcción, adecuación, modificación o ampliación de edificaciones, o licencias de parcelación, loteo o subdivisión de inmuebles, o algunas de ellas, o todas ellas previa la adopción del plan parcial respectivo o del instrumento que desarrolle el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. En los eventos de que trata el presente literal, las afectaciones se impondrán a favor de las entidades que deban ejecutar las obras para las cuales se hayan establecido las Zonas de Reserva, o adquirir las áreas correspondientes, siendo entendido



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

que la compensación al propietario afectado por los perjuicios que sufra durante el tiempo de la afectación y la adquisición oportuna del área o inmueble afectados, corresponderá exclusivamente a la entidad o entidades en cuyo favor se imponga la afectación.

Artículo 202. Providencias por medio de las cuales se da inicio a las actuaciones para la imposición de afectaciones.

Las actuaciones oficiosas se iniciarán con una providencia en la cual se indicará que se da comienzo al procedimiento oficioso encamino a la imposición de determinada afectación. Si se trata de una actuación originada en solicitud de una entidad pública interesada en que la afectación se imponga en su favor, la actuación se iniciará con una providencia en la cual se indicará:

- Que se da comienzo al procedimiento encaminado a la imposición de determinada afectación a favor de la entidad solicitante.
- Que la obra pública que ocasiona la afectación es convenientemente urbanísticamente y que se sujeta a lo dispuesto en los planes y programas , a las políticas de desarrollo urbano y a las reglamentaciones urbanísticas.
- Que la afectación es procedente de conformidad con lo dispuesto en el presente Acuerdo. En caso de que no se cumplan los requisitos anteriores, la solicitud se devolverá negada a la entidad solicitante, sin perjuicio del señalamiento de la respectiva zona de reserva para ulteriores afectaciones, si a ello hubiere lugar. Contra esta decisión no cabrán recursos.

Artículo 203. Personas y entidades que tienen interés en la actuación.

Tienen interés directo en la actuación:

- El municipio de Leguízamo, representado para el efecto por la Secretaria Municipal de Planeación.
- Las entidades solicitantes en el evento en que la actuación se haya iniciado a instancias suyas.
- Las entidades que deban adquirir las áreas para la ejecución de la obras que ocasionan la afectación.
- El propietario y todas las personas que figuren como titulares de derechos reales en el folio de matrícula del inmueble o inmuebles objeto de afectación y sus sucesores.
- Quienes figuren el certificado de libertad o certificado catastral como propietarios o poseedores del inmueble o inmuebles objeto de afectación.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

- Cualesquiera en el certificado de libertad o certificado catastral como propietarios o poseedores del inmueble o inmuebles objeto de la afectación.

Artículo 204. Pruebas.

En materia probatoria se aplicará lo dispuesto sobre el particular para las actuaciones administrativas en la parte primera del Código Contencioso Administrativo.

El folio de matrícula es prueba de indispensable obtención para poder adelantar la actuación. Así mismo, durante la actuación se le solicitará a la Secretaria Municipal de Planeación el certificado catastral correspondiente. Esta entidad estará en la obligación de actualizar la información catastral y efectuar el avalúo base para la contratación de la compensación por causa de la afectación de la cual se trata mas adelante.

Artículo 205. Notificación de las resoluciones por medio de las cuales se impone afectaciones.

Las resoluciones contentivas de afectaciones deberán ser notificadas personalmente al propietario del inmueble dentro del cual se encuentre una parte o la totalidad del área afectada, o a su representante apoderado, que hubiere sido expresamente facultado para recibir notificaciones. Así mismo deberán ser notificadas personalmente todas aquellas personas que hubieren sido admitidas como titulares de derechos e intereses legítimos durante la actuación administrativa, o a su representante o apoderado, expresamente facultado para recibir notificaciones. De no ser posible, se aplicará lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo en el caso de no poderse realizar la notificación personal.

Artículo 206. Recurso de reposición contra la resolución que imponga afectaciones.

Contra la resolución que imponga afectaciones solo cabrá el recurso de reposición. Contra las demás providencias dictadas durante la actuación administrativa no cabrán recursos. La providencia que resuelva el recurso de reposición se notificará en la forma prevista en el presente Acuerdo.

Artículo 207. Registro de las afectaciones.

Una vez en firme, la decisión contentiva de las afectaciones se registrará en las Oficinas de Instrumentos Públicos.

Artículo 208. Inventario de las afectaciones.

Corresponde a la Secretaria Municipal de Planeación llevar el inventario de las afectaciones, el cual incluirá la información cartográfica sistematizada y deberá mantenerse actualizado mediante el registro de avance de los procesos de afectación.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

Artículo 209. Prohibición de expedir licencias de urbanización, parcelación, loteo, construcción, modificación, ampliación o adecuación, con anterioridad al perfeccionamiento de las afectaciones.

Cuando hayan sido definidas determinadas Zonas de Reserva conforme a los artículos anteriores, no se podrá expedir licencia de urbanización, parcelación, subdivisión, loteo, construcción. Modificación, ampliación o adecuación sin antes efectuar y perfeccionar las afectaciones correspondiente, conforme a lo ordenado por la Ley 9ª de 1989, tomando como guía el trazado vial, los diseños, las demarcaciones y en general la información que se posea en el momento de las afectación.

Tampoco será posible adoptar reglamentaciones urbanísticas específicas, sin antes revisar y señalar las Zonas de Reserva Vial y las demás sobre las cuales tuviere información .

Sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos establecidos por el presente acuerdo y de los que exijan sus reglamentos mientras no se perfeccionen las afectaciones mediante su registro en las Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, la solicitud de licencia no se considerará idónea y por tanto no podrá invocarse el silencio administrativo positivo, ni correrán entre tanto los términos.

Artículo 210. Compensación por causa de afectaciones.

La entidad en cuyo favor haya sido impuesta una afectación, celebrará los contratos de que trata el penúltimo inciso del artículo 37 de la ley 9ª de 199, teniendo en cuenta que las compensaciones por causa de la afectación estarán limitadas a la reparación justa, por el periodo comprendido entre el momento en que se inscriba la afectación y la fecha en que se adquiera la zona afectada, o se levante la afectación, o pierda efecto, siempre que se urbanice, parcele, o construya dentro del plazo de vigencia de la respectiva licencia o permiso. En general la compensación estará condicionada a la ocurrencia real del perjuicio originado en la afectación y estará limitado en su cuantía por el contrato mismo conforme al avalúo que la Secretaria Municipal de Planeación realice para el efecto. El contrato de que trata el inciso anterior se denominará "Contrato de Compensación por Causa de Afectaciones" y se registrará por las normas de contratación de las entidades públicas. Las entidades públicas del orden municipal procurarán que se adquieran oportunamente las áreas afectadas y para que se hagan oportunamente las previsiones presupuestales necesarias tanto para el pago de precio de adquisición como para el pago del valor de las compensaciones por causa de afectaciones. Cuando las afectaciones hubieren sido



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

impuestas a favor del municipio de Leguizamo, la Secretaria Municipal de Planeación se encargará de las funciones descritas en el inciso anterior así como de la tramitación de los contratos de compensación de que trata este capítulo.

El Alcalde municipal facultado podrá delegar en el Secretario Municipal de Planeación la celebración de estos contratos, cualquiera que sea su cuantía.

Artículo 211. Pérdida de efecto de las afectaciones.

Las afectaciones de duración definida quedarán sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido durante la vigencia de la afectación por la entidad pública en cuyo favor haya sido impuesta.

Artículo 212. Sustitución de las zonas de reserva.

Una vez perfeccionadas las afectaciones con ocasión de la ejecución de vías o de obras públicas en general, así como las afectaciones por motivo de control ambiental accesorias a tales obras, no subsistirán las Zonas de Reserva, las cuales quedarán subrogadas por las afectaciones correspondiente. Si el área fuere desafectada por cualquier razón distinta del vencimiento del término de que trata el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 y siempre que éste no fuere renovable conforme a la misma norma, la Secretaria Municipal de Planeación podrá establecer de nuevo la reserva, a fin de ser tenida en cuenta para futuras afectaciones.

Artículo 213. Afectaciones viales.

Entiéndese por Afectación Vial la restricción impuesta a favor de cualquier entidad pública a cuyo cargo este la ejecución de una vía pública, que limita la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción, adecuación, modificación y ampliación en un inmueble determinado por causa de la ejecución de la mencionada vía. Dentro del área afectada quedará incluida la franja de protección ambiental requerida para las vías previstas, cuando de conformidad con las reglamentaciones específicas, ésta no forme parte de las cesiones obligatorias gratuitas. Corresponde a la entidad pública a cuyo cargo esté la ejecución de una vía pública, gestionar ante la Secretaria Municipal de Planeación y ante la oficina de registro de instrumentos públicos el perfeccionamiento de las afectaciones viales, mediante la elaboración de registros topográficos y diseños precisos que permitan efectuar correctamente la afectación y ajustar los prediseños contenidos en los actos de señalamiento de las zonas de Reserva Vial.



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

Artículo 214. Afectaciones para la ejecución de obras y proyectos de recreación pública.

Entiéndase por afectaciones para la ejecución de obras publicas de infraestructuras y proyectos recreativos públicos, la restricción impuesta a favor de las empresas y entidades públicas encargadas de las prestación de los respectivos servicios, la cual limita la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción , adecuación, modificación, ampliación e intervención y ocupación del espacio público por causa de la ejecución de las mencionadas obras y proyectos.

Artículo 215. Afectaciones para la ejecución de obras de infraestructura y proyectos de servicios público.

Entiéndase por afectaciones para la ejecución de obras públicas de infraestructura y proyectos de servicios públicos, la restricción impuesta a favor de empresas y entidades públicas encargadas de las prestación de los respectivos servicios, la cual limita la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción , adecuación, modificación, ampliación e intervención y ocupación del espacio público por causa de la ejecución de las mencionadas obras y proyectos. Dentro del área afectada deberá quedar incluida la protección ambiental correspondiente.

Capitulo 2. Legalización de desarrollos

Artículo 216. Definición.

La Legalización es el procedimiento mediante el cual expresamente se excluyan los usos urbanos en el acto legalizados.

Artículo 217. Delegación en el Alcalde Municipal.

Delegase en al Alcalde municipal la potestad de ordenar la Legalización de barrios, asentamientos y desarrollos en general, la cual será ordenada mediante decreto. Una vez ordenada la legalización, la Secretaria Municipal de Planeación deberá iniciar y concluir el proceso de legalización con arreglo a lo previsto en el presente Acuerdo.

Artículo 218. iniciativa para el proceso de legalización.

El proceso de legalización deberá iniciarse , continuarse y concluirse oficiosamente por la Secretaria Municipal de Planeación . Sin embargo, cualquier entidad u organismo publico o cualquier persona o grupo de personas que acredite interés jurídico podrá solicitar que se inicie la actuación y coadyuvarla a impulsarla, mediante escrito que se radicara en la Secretaria Municipal de Planeación y en el cual se indicara como mínimo , el nombre de quien lo suscribe, el interés jurídico que le asiste, el nombre y la localización aproximada del desarrollo cuya legalización se solicita, el nombre de los barrios, desarrollos o fincas



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

vecinos o colindantes. En el mismo escrito se podrán solicitar las pruebas que pueden servir a la finalidad buscada. Las personas jurídicas a excepción de las entidades publicas del orden municipal, acompañaran al respectivo escrito la prueba idónea de su existencia y representación legal, así como la prueba de quienes actúen como representantes o mandatarios. Se considera que tienen interés jurídico:

Los organismos de la administración municipal y las empresas y entidades descentralizadas del municipio de Leguízamo y las entidades publicas de ordenes nacional y departamental así como las personas de derecho privado sin animo de lucro o instituciones de utilidad común, Juntas de acción comunal o asociaciones cívicas que pretendan participar en la continuidad del mejoramiento progresivo de los asentamientos de desarrollo incompleto y demuestren por tanto su interés legítimo en la legalización.

Las autoridades de policía a las que corresponda el control del cumplimiento de las normas urbanistas. Los propietarios, poseedores, arrendatarios y tenedores de inmuebles a cualquier titulo sus representantes o mandatarios.

Los titulares de derechos reales sobre inmuebles y derechos derivados de promesas de venta o de documentos de los cuales se infiera obligación de transferir la propiedad la tenencia o posesión y sus representantes o mandatarios.

Artículo 219. Pruebas dentro del proceso de legalización.

La Secretaria Municipal de Planeación ordenara las pruebas que considere procedentes acerca de las existencia y características del desarrollo o asentamiento.

Artículo 220. Proceso de legalización.

Corresponderá al Alcalde municipal la reglamentación del proceso administrativo de legalización, con arreglo al presente Acuerdo y a los principios y garantías tutelados por el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 221. Deber de comunicar.

Cuando de la actuación iniciada para legalizar un barrio o desarrollo cuya legalización haya sido ordenada por acuerdos anteriores al presente, o por la Ley 9ª de 1989, o por decreto del Alcalde municipal en ejercicio de la delegación que por medio del presente acuerdo se le hace, se desprenda que hay particulares que puedan resultar afectados en forma directa, se les comunicara la existencia de la actuación y el objeto de la misma. Cuando de los



Municipio de Leguízamo

Concejo Municipal

registros que lleve la autoridad y de los documentos que obren en el expediente, resulte que hay terceros determinados que puedan estar directamente interesados en la resultados de la decisión, se les citara para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo a la dirección que se conozca si no hay otro medio mas eficaz. Cuando los registros que lleve la autoridad y de los documentos que obren en el expediente, resulte que terceros no determinados puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión , el texto o un extracto de la decisión, se insertara en la cartelera publica del despacho.

En estas actuaciones se aplicara, en lo pertinente, lo dispuesto en los artículos 14, 34 y 35 del Código Contencioso Administrativo, así como las demás disposiciones atinentes a la materia del Título I del citado estatuto-

Parágrafo. Formación y examen de expedientes. Se formara un expediente con la actuación, cuya tramitación estará a cargo de la Secretaria Municipal de Planeación.

Artículo 222. Habilidadación.

Habilidadación como instrumento de la transformación urbana es el conjunto de acciones adelantadas oficiosamente por la Administración para dotar las áreas urbanas consideradas de desarrollo incompleto y que han sido legalizadas, de los espacios requeridos para el uso publico y equipamiento comunal, de una infraestructura vial y de servicios públicos apropiados y en general, de las obras que garanticen la aptitud de las estructuras. Los actos administrativos mediante los cuales se legalicen desarrollos urbanos o se incorporen nuevas áreas Urbanas como resultado del proceso de legalización tendrán un capítulo especial destinado a establecer las deficiencias del desarrollo legalizado, tanto en materia de servicios públicos, como en la proporción y calidad del espacio publico, su infraestructura y equipamiento, con base en lo anterior se elaborara un plan de habilitación que incluirá las metas urbanísticas que se deben cumplir para adecuar la estructura urbana del asentamiento o desarrollo legalidad a los requerimientos de las normas establecidas en este Acuerdo y se indicaran las acciones de habilitación aconsejables, así como su orden lógico y prioridad.

Artículo 223. Areas objeto de habilitación.

Las áreas destinadas a beneficiarse con programas de habilitación se dividen en dos categorías, a saber:



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

- Areas de desarrollo incompleto de condición critica: se consideran áreas de desarrollo incompleto de condición critica, aquellas con presencia de asentamientos carentes de uno o varios de los servicios públicos indispensables, o que se encuentren amenazados por situaciones de riesgo.
- Areas de desarrollo incompleto de situación estable: se consideran áreas de desarrollo incompleto de situación estable, aquellas que presentan deficiencias o interrupciones frecuentes en la prestación de algunos servicios, o aquellas en las cuales el proceso de subdivisión del espacio privado en lotes, parcelas o viviendas, no haya contado con la aprobación respectiva, sin que se adviertan otras deficiencias distintas de las derivadas de la escasez o falta de idoneidad de los espacios públicos.

La clasificación anterior tiene como fin el de servir de criterio para sustentar la definición de prioridades al seleccionar las zonas que se beneficien con programas de habilitación.

Artículo 224. Programas de mejoramiento urbano de desarrollos ilegales.

El conjunto de acciones compuestas por la gestión de legalización y los programas de habilitación y regularización conforman lo que se denomina un Programa de Mejoramiento Urbano de Desarrollos Ilegales.

Los programas de Mejoramiento Urbano en desarrollos que sean objeto de legalización deberán involucrar a los urbanizadores responsables para que den cumplimiento a sus obligaciones urbanísticas.

Paragrafo. Facultase al Alcalde municipal para que reglamente el procedimiento que permita el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso 2º del presente artículo, estableciendo la graduación necesaria de los deberes de dichos urbanizadores.

Artículo 225. Procedimiento para el desarrollo de programas de habilitación.

La Secretaria Municipal de Planeación, en coordinación con la empresa de servicios públicos, seleccionara las áreas donde se adelantaran los programas de habilitación e identificara las acciones prioritarias, de manera acorde con las previsiones presupuestales dentro de las cuales se enmarcan las inversiones en cada vigencia. En la primera quincena del mes de mayo de cada año, la Secretaria Municipal de Planeación presentara los programas de



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

habilitación. Las distintas entidades deberán incorporar en los Anteproyectos de Presupuesto las partidas correspondientes para la ejecución de las respectivas obras dentro de los programas de habilitación.

En caso contrario, sus representantes legales deberán explicar por escrito a la Secretaria Municipal de Planeación las razones para haberse abstenido.

Artículo 226. Concepto de la Secretaria Municipal de Planeación previo a la adquisición de inmuebles por parte de las entidades publicas que pretendan adelantar programas de vivienda en dichos inmuebles.

Antes de adquirir o destinar lotes para adelantar planes y programas de vivienda, o de celebrar cualquier tipo de contrato que implique la utilización de un inmueble determinado para dichos planes y programas, estas entidades deberán obtener el concepto previo y favorable de la Secretaria Municipal de Planeación, de manera que se garantice el cumplimiento de lo dispuesto en la ultima parte del artículo 50 de la Ley 9ª de 1989. El incumplimiento de lo aquí dispuesto, por parte de las entidades publicas, las hará responsables de los perjuicios que se irroguen a terceros, al municipio de Leguízamo o a sus entidades descentralizadas, derivados de los errores que sean imputables a la omisión de la obligación de consultar previamente con la Secretaria Municipal de Planeación la adquisición de inmuebles, con arreglo a lo dispuesto en el presente Artículo.

Artículo 227. Normas especificas en los desarrollos que sea objeto de legalización.

Las normas particulares de los desarrollos que hayan sido o sean objeto de legalización, serán adoptadas en la forma establecida mediante acto administrativo.

Capítulo 3. Cesiones Publicas Obligatorias

Artículo 228. Las cesiones obligatorias gratuitas como formas de producción de espacio publico.

Las cesiones obligatorias gratuitas son formas de producir espacio publico a partir del desarrollo de terrenos, ya sea por urbanización o por construcción.

Artículo 229. Cesiones obligatorias gratuitas que forman parte del patrimonio de los bienes de uso publico en el municipio.

Dentro de las cesiones obligatorias gratuitas, se destacan aquellas que están destinadas a ingresar al patrimonio de los bienes de uso publico incluidos en el espacio publico de de Puerto Leguízamo. Serán cesiones obligatorias gratuitas con destino a incrementas el patrimonio de bienes de uso publico, las siguientes:



Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal

- Todas aquellas cesiones al espacio publico que determinan la viabilidad de un proyecto urbanístico específico, como son las vías locales, las cesiones tipo A para zonas verdes y comunales, y las áreas necesarias para la infraestructura de servicios públicos del proyecto mismo, independientemente de si existen o no zonas de reserva en el predio.
- En los predios afectados por vías del plan vial son de cesión gratuita a espacio publico, además:

Las zonas de protección ambientales de las vías del plan vial, no incluidas como parte de la sección transversal de la vía, deducida la porción de ellas computable como zona de cesión tipo A.

Una proporción del área bruta del terreno a urbanizar, para el trazado de la vía. El monto de las indemnizaciones a las que se refiere el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 por causa de las afectaciones viales, deberá disminuirse de manera que al establecerlo se tenga en cuenta la cuota de cesiones obligatorias gratuitas de que trata el presente numeral, las cuales no pueden ser fuente de obligaciones indemnizatorias a cargo del estado. Las demás cesiones para el uso publico, o para el espacio publico de propiedad publica, serán objeto de negociación o expropiación entre los particulares y las entidades publicas, siguiendo los procedimientos establecidos por el Capítulo 3º de la Ley 9ª de 1989.

Artículo 230. Escritura de constitución de urbanizaciones, barrios o desarrollo urbanístico.

En la escritura publica de constitución de la urbanización, barrio o desarrollo urbanístico aprobado por la Secretaria Municipal de Planeación, se deberá incluir una cláusula que exprese que ese acto, por sí mismo, implica la cesión obligatoria gratuita al municipio de las áreas publicas. Las áreas publicas objeto de este tipo de cesión deberán ser demarcadas por localización, alineación y amojonamiento con base en el plano aprobado por la Secretaria Municipal de Planeación en la escritura publica y el urbanizador tendrá la obligación de avisar a la Procuraduría, para que concurra a firmar la escritura en señal de aceptación. Una vez la escritura sea registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, esta entidad procederá a abrir los folios de matricula inmobiliaria correspondientes a cada una de las cesiones respectivas.



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

La ejecución y entrega de las obras y las dotaciones a cargo del urbanizador, sobre las zonas de cesión obligatorias, deberán ser garantizadas por este mediante póliza de seguros cuyo valor se determinara de acuerdo al procedimiento que mas adelante se establece. El termino de la póliza será igual al de la vigencia de la respectiva licencia mas tres meses.

Esta garantía deberá amparar además de la entrega de los parques con su dotación y equipamiento antes de la entrega material de las unidades de vivienda a los residentes.

Sin la constitución de la póliza, que se protocolizara con la escritura publica de constitución de la urbanización, el procurador no podrá firmar la aceptación de las cesiones que allí constan.

Artículo 231. Proyectos urbanísticos de un solo lote o superlote.

Sin perjuicio de lo preceptuado en el articulo anterior, cuando el proyecto urbanístico se refiera a un solo lote o superlote destinado a una unidad inmobiliaria y no se haya otorgado la escritura publica de constitución de la urbanización, deberá constituirse una póliza que garantice tanto la constitución de la urbanización por escritura publica y su inscripción en el registro, como la ejecución y entrega de las obras y las dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias. Esta garantía será requisito para el otorgamiento de la licencia de construcción.

Artículo 232. Entrega provisional de las cesiones publicas obligatorias.

En caso que el urbanizador haya hecho entrega provisional de las zonas de cesiones obligatorias gratuitas al municipio, la procuraduría procederá a requerirlo para que, en un termino no superior a ocho 8 días calendario, otorgue la escritura publica correspondiente. Si el urbanizador no atiende el requerimiento, la procuraduría, esta procederá a verificar, con fundamento en el acta de entrega provisional y el plano de urbanismo aprobado por la Secretaria Municipal de Planeación, la exactitud y estado de las zonas de cesión obligatorias entregadas, incorporando aquellas que no lo fueron, y haciendo la declaración de propiedad publica, mediante escritura publica que será debidamente registrada.

Artículo 233. Verificación de zonas de cesión.

En los casos de entregas inconclusas, determinadas en el articulo anterior, cuando la procuraduría, en los estudios documentales antecedentes a la inspección de las zonas encuentre diferencias en las áreas y en los usos, entre lo que consta en el acta provisional, el plano y el área física, procederá a dejar constancia de las diferencias encontradas y



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

titulara las zonas de cesión sin perjuicio de las acciones legales que deberá iniciar para la recuperación de las zonas afectadas o su legalización.

La procuraduría, podrá efectuar levantamientos topográficos cuando lo considere conveniente para el cumplimiento de sus funciones.

Artículo 234. Propiedad publica de las cesiones.

Una vez que, como consecuencia del cumplimiento del urbanizador en la escritura de cesiones obligatorias gratuitas, se haya realizado la diligencia de toma de posesión sobre las zonas de cesión señaladas en el plano urbanístico aceptado por la Secretaria Municipal de Planeación, la procuraduría, procederá a otorgar la escritura publica a favor del municipio, en la cual se deberá declarar la propiedad publica sobre las zonas cuya posesión ha sido tomada, y a protocolizar el plano y el acto de toma de posesión respectiva. La escritura correspondiente deberá ser debidamente registrada.

En los casos en que las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas no se hubiere realizado, la procuraduría, iniciara las acciones para su cumplimiento.

Artículo 235. Recibo de las obras de urbanización.

Una vez construidas las redes y obras de infraestructura de servicios públicos, la procuraduría, o la autoridad a quien se asigne esta función, efectuara el recibo de las obras de urbanización en forma efectiva con las correspondientes escrituras.

Artículo 236. Inspección de las áreas de cesión.

La inspección de las áreas de cesión la realizara la procuraduría. En los desarrollos que se ajusten a lo previsto en el artículo 117 de la Ley 388 de 1997 y a lo dispuesto en este Acuerdo, la diligencia de inspección se realizara en la fecha que fije la procuraduría. Dicha fecha será señalada y comunicada dentro de los cinco 5 días siguientes al registro de la escritura publica de constitución de urbanización.

El acta de inspección de la procuraduría, al recibo material de las obras cedidas.

Parágrafo. Para obtener licencia de construcción, en los casos de proyectos urbanísticos de un solo lote o superlote destinados a una unidad inmobiliaria sobre los cuales no se haya otorgado la escritura de constitución de la urbanización, deberá suscribirse un acta de



**Municipio de Leguizamo
Concejo Municipal**

compromiso con la procuraduría, que se anexara a la garantía antes mencionada. El termino de esta garantía será igual al de la respectiva licencia y tres meses mas.

La procuraduría, efectuara la inspección en el plazo de cinco 5 días siguientes a la radicación de la solicitud de hacer el acta de compromiso. La firma del acta de inspección y de compromiso y la constitución de la garantía se hará antes de la iniciación de las obras de urbanismo. Sin el cumplimiento de este requisito no se podrá expedir la licencia de construcción para el desarrollo.

Artículo 237. Escritura y entrega de las áreas de cesión.

Una vez terminadas las obras de urbanismo, el propietario del predio objeto de la licencia de urbanización deberá hacer entrega material y definitiva, total o por etapas, de las áreas de cesión. Para el efecto deberá realizar la escrituración de las mismas con su correspondiente inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda. Para efectuar la entrega de las áreas de cesión de uso publico, el interesado deberá presentar los documentos pertinentes ante la procuraduría, la cual procederá a recibirlas materialmente en la fecha y hora que para el efecto se señale. De esta diligencia se levantara la correspondiente acta. La tradición de las áreas de cesión se hará mediante la inscripción de la escritura publica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda. De dicha escritura hará parte el acta de recibo de que trata el articulo anterior.

Artículo 238. Requisitos para la entrega de obras.

Para la entrega de las obras en las áreas de cesión y dentro del termino de vigencia de la garantía constituida, el urbanizador, junto con la solicitud de recibo a la procuraduría, deberá presentar los siguiente:

Constancia de entrega y recibo de las obras de urbanismo firmadas por la empresa prestadora de servicios públicos y constancia de entrega y recibo de las vías a cargo del urbanizador, firmadas por la entidad municipal responsable.

Presentación de una póliza que garantice la estabilidad de las obras, realizadas en las áreas de cesión por cinco 5 años.

Artículo 239. Valor de las pólizas.

Las garantías previstas en este Acuerdo ampararan según el caso, la construcción, dotación y entrega de las obras proyectadas para las áreas de cesión; la obligación de constitución de



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

la urbanización cuando se trate de desarrollos urbanísticos de un solo lote o superlote, y la estabilidad y buena ejecución de las obras de urbanismo. El valor de las pólizas se calculara de la siguiente manera:

Para la estabilidad y buena ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento previstas en el articulo anterior, una garantía equivalente al cincuenta por ciento 50% del valor total de las obras.

Para la ejecución y entrega de las obras y la dotación de las áreas de cesión previstas en el articulo donde se denomina Escritura de constitución de urbanizaciones, barrios o desarrollo urbanístico, de este Acuerdo, una garantía equivalente al cincuenta por ciento 50% del valor total de las obras.

Para el cumplimiento de la obligación de constituir la urbanización por escritura publica y su registro, en el caso de proyectos urbanísticos de un solo lote o superlote, una garantía equivalente al treinta por ciento 30% del valor correspondiente al avalúo catastral del lote objeto de la urbanización.

Articulo 240. Entregas anticipadas de cesiones.

Los dueños de los predios sin urbanizar podrán proponer al municipio, o este a ellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que se recibirán a buena cuenta de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando resulten convenientes para proyectos de interés comunitario incluidos en el Plan de Desarrollo.

En este evento la procuraduría, efectuara el recibo del área o las áreas cedidas, indicando su destino, y procederá a efectuar , con el dueño, el otorgamiento de la escritura publica de cesión anticipada y sus correspondientes inscripciones en el registro.

Articulo 241. Entrega de las áreas de cesión para servicios comunales.

La procuraduría, en ejercicio de la facultad de la administración de las áreas de cesión, determinara a cual o cuales de las juntas, asociaciones, ligas u otras formas asociativas comunitarias, sin ánimo de lucro, de las que solicitan áreas en áreas de cesión para la construcción de servicios comunales o equipamiento comunal publico se le entregará el terreno mediante la contratación prevista en la ley.



Municipio de Leguízamo

Concejo Municipal

Artículo 242. Apreensión de las zonas de cesión.

Cuando el urbanizador no cumpliera con la entrega y enajenación de las áreas de cesión, la Procuraduría, tomará las medidas que sean necesarias para garantizar su escrituración y registro y procederá a tomar posesión de dichas áreas.

Artículo 243. Áreas de cesión para la conformación de recreación pública y equipamiento comunal.

En todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder a título gratuito el área requerida para la conformación de los sistemas de recreación y equipamiento comunal público de uso general para el municipio de Puerto Leguízamo, según los parámetros que para el efecto se determinen en los reglamentos específicos de éste Acuerdo.

Artículo 244. Derogatoria.

El presente Acuerdo es de obligatorio cumplimiento y rige a partir de la fecha de su publicación, igualmente, deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

**DADO EN EL DESPACHO DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
HOY A LOS 22 DÍAS DEL MES DE JUNIO DE 2.004.**

JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ NARANJO
Presidente Concejo Municipal

LUZ DELIA LUGO DELGADO
Secretaria Concejo Municipal



Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO
MUNICIPIO DE LEGUIZAMO
CONCEJO MUNICIPAL
TELEFAX: 098-5634416**

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

EL PRESENTE ACUERDO FUE APROBADO EN SUS DOS DEBATES
CORRESPONDIENTES A LOS DIAS 17 Y 19 DEL MES DE JUNIO DE 2.004.

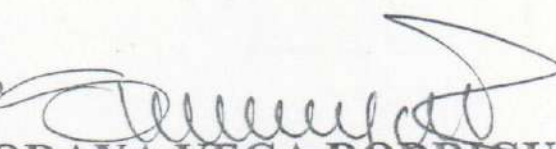

LUZ DILIA LUGO
Secretaria Concejo Municipal

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO
MUNICIPIO DE LEGUIZAMO
ALCALDIA MUNICIPAL
TELEFAX: 098-5634083-001**

**RECIBIDO EN LA FECHA PARA LA RESPECTIVA SANCIÓN DEL
SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL.**



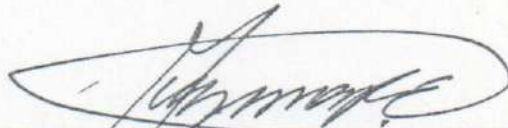
Municipio de Leguízamo
Concejo Municipal


SORAYA VEGA RODRIGUEZ

Secretaria Alcaldía Municipal

Sancionado hoy a los veinte y dos (22) días del mes de junio de 2.004.

Envíese copia del presente acuerdo al señor gobernador para su respectiva revisión.


EDINSON GUZMÁN FILO
ALCALDE MUNICIPAL