

ACUERDO No. 15
(6 diciembre de 2001)

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

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

CONSIDERANDO

- Que hacen parte del proceso de modernización del Estado, la descentralización, la autonomía territorial y la planeación territorial integral, que son herramientas con las cuales el Municipio asumirá el reto de orientar su futuro y desarrollo, con base en unas políticas y estrategias previamente definidas, consagradas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Que el Municipio no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo integrado de su territorio.
- Que la Constitución Política en sus artículos 311 y 313 facultan al municipio para orientar el desarrollo de su territorio y regular los usos del suelo.
- Que el Artículo 65-8 de la Ley 99 de 1993, establece que el municipio deberá dictar sus propias normas, sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley.
- Que el Artículo 41 de la Ley 152 de 1994, establece que el municipio contará con un Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Que la ley 388ⁱ de 1997, que modifica la Ley 9 de 1989, establece la obligación de adoptar el Esquema de Ordenamiento Territorial, con el cual deberán ser concordantes los Planes de Desarrollo que se adopten durante su vigencia.
- Que el ordenamiento territorial, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio.
- Que mediante la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal (EOTM), se prevé alcanzar el desarrollo integral del municipio,

dentro del marco de la aplicación de los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que se garantice el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

- Que el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal (EOTM), como instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional.
- Que los objetivos del ordenamiento territorial representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal. en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la Administración Municipal, fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el EOTM.
- Que el Proyecto de Acuerdo presenta dentro de su estructura todos los elementos constitutivos indicados por el Decreto 879 de 1998, relativo a la elaboración y contenido de los planes de ordenamiento territorial.

En merito de lo anteriormente expuesto,

ACUERDA

TITULO I

COMPONENTE GENERAL DEL PLAN

DISPOSICIONES INICIALES

ARTÍCULO PRIMERO. ADOPCIÓN: Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Gacheta – EOTM, como instrumento básico para el desarrollo del proceso de ordenamiento del territorio municipal.

ARTÍCULO SEGUNDO. AMBITO DE APLICACIÓN: Las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo son aplicables a la totalidad del territorio del municipio de Gachetá.

ARTÍCULO TERCERO. PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL: Los principios generales

que orientaron la formulación y regirán la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial son los siguientes:

- La función social y ecológica de la propiedad.
- La prevalencia del interés general sobre el particular.
- La distribución equitativa de las cargas y beneficios en las acciones que el Esquema determina.

Bajo estos principios el Esquema de Ordenamiento Territorial desarrollará la función pública del urbanismo, fomentando la participación democrática de los ciudadanos y sus organizaciones, para la concertación entre los diversos intereses sociales, económicos y urbanísticos.

Pero también el presente Esquema propone un marco que determinará las características del modelo de ocupación del territorio, representado por los siguientes principios de carácter estratégico:

Todas las acciones que se lleven a cabo dentro del territorio municipal, y que tengan por objeto hacer uso de sus recursos, deberán realizarse de manera tal que se garantice la sostenibilidad de los mismos.

El desarrollo de las diversas actividades que implican la ocupación y aprovechamiento del territorio municipal deberá ser reorientado, a fin de mejorar su competitividad, tanto con otras actividades de su misma naturaleza dentro del municipio como con sus competidoras por fuera de él.

La implementación del modelo de ocupación del territorio representado por el presente Esquema, deberá traducirse y redundar en una clara y efectiva recuperación del principio de la gobernabilidad.

El desarrollo de las diversas actividades, resultantes del modelo de ocupación adoptado con el presente Esquema, será fortalecido con la incorporación del trabajo asociado, como un factor promotor del cambio, del mejoramiento de las condiciones de vida, de incremento de la competitividad, de fortalecimiento de la gobernabilidad y de garantía de la sostenibilidad ambiental.

El municipio tornará sus ojos y tenderá sus manos hacia la región, buscando con ello estrechar relaciones y sumar esfuerzos que permitan afrontar en

forma conjunta la solución de problemas comunes y aumentar las ventajas comparativas asociadas a las potencialidades, tanto locales como regionales.

CAPITULO I

POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES

ARTÍCULO CUARTO. PROPÓSITO Y VOCACIÓN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO: A través del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, al cual, en adelante, se hará referencia como EOT, se busca orientar el desarrollo de las actividades asociadas a la ocupación del territorio de manera tal que se reoriente el municipio en busca de la consolidación y aprovechamiento de su verdadera vocación, en el entendimiento que un municipio que aprovecha sus potencialidades en forma coherente con su vocación y en armonía con su entorno, tiene mejores posibilidades de propiciar el cambio, hacia mejores condiciones de vida para sus habitantes. La vocación definida para el municipio, se concreta por medio de las siguientes visiones de futuro:

- Gacheta como puerta de entrada a la Provincia del bajo Guavio, puede cumplir en el futuro funciones de eje articulador, en materia de Instituciones a nivel regional, servicios de transporte, comerciales y en general de apoyo para contribuir a dinamizar relaciones económicas y socioculturales entre las poblaciones de la región del Guavio.
- Gacheta como centro prestador de servicios de importancia regional y de la mejor calidad para la provincia del Guavio, particularmente en educación, salud y aspectos administrativos. Se debe potenciar su papel de centro administrativo de la provincia.
- Gacheta como centro educativo provincial en el nivel superior y tecnológico y como eje de los programas regionales que se adelanten en este campo, aprovechando de mejor manera la infraestructura disponible y el apoyo de instituciones como el SENA, UNAD, otras universidades públicas y privadas y los colegios de educación secundaria, media y complementaria
- Gacheta como centro de enlace turístico de la provincia del Guavio.
- Gachetá como un municipio líder en los procesos de recuperación y conservación ambiental, que es capaz de proponer a sus pobladores alternativas de aprovechamiento de la tierra coherentes con sus condiciones de fragilidad, inestabilidad, deterioro y baja capacidad productiva .

ARTÍCULO QUINTO. POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL: El desarrollo territorial municipal se alcanzará, mediante la aplicación de las siguientes políticas:

- **El medio natural como articulador del modelo territorial:** Garantizar la sostenibilidad ambiental en el desarrollo de las actividades urbanas y rurales; promoviendo la protección, preservación, recuperación e integración dinámica del medio natural en estas dos áreas del municipio. Deben tenerse en cuenta los elementos vulnerables y los elementos a conservar, combinándolos con otras actividades compatibles, para efecto de obtener su aprovechamiento y una adecuada gestión de los recursos. Es importante implementar acciones para la conservación del patrimonio natural y estimular su apropiación por parte de los ciudadanos, creando en ellos una conciencia ambiental.
- **Hacer de Gacheta un Municipio competitivo,** posicionando una imagen atractiva a nivel nacional, de territorio eficiente y humano, mediante la promoción e impulso de los aspectos físicos, ambientales, económicos, culturales, turísticos, sociales y en general, aquellas actividades que se consideren de alta ventaja comparativa y competitiva en el ámbito nacional, regional y local.
- **Reequilibrar el territorio:** Promover un territorio socialmente equitativo, en función de los componentes ambientales, económicos y culturales, que garanticen nuevas oportunidades de localización a sus actividades, contrarrestando las fallas del modelo actual para permitir consolidar, una región coherente y funcional, teniendo en cuenta los elementos estructurales urbanos y rurales. Esta política tiene que ver con el equilibrio social, desde una perspectiva territorial, evitando la segmentación y ofreciendo a todos los habitantes oportunidades de acceso a los servicios básicos principalmente el de acueducto, con potabilización de sus aguas y el de cobertura de salud.
- **Crecimiento ordenado,** promoviendo un desarrollo planificado y ordenado, como soporte estructural de la demanda de vivienda. Esta política se propone planificar la consolidación del casco urbano existente. Tomando como base la capacidad del municipio para poder satisfacer la oferta de servicios públicos domiciliarios, logrando una cobertura para toda la población y la eficiencia en la prestación de los mismos.
- **Generar una oferta de suelo para la Vivienda de Interés Social (VIS) y Prioritario (VIP):** Proporcionar una oferta de suelo urbanizable

para Vivienda de Interés Social (VIS), dando respuesta a los requerimientos de la población.

- **Configurar un sistema integral de movilidad:** Consolidar un sistema vial, en concordancia con el municipio, la región y la nación, que esté integrado y se articule con el modelo de ocupación territorial, asegurando una disminución en los tiempos de viaje y un servicio digno, que genere mayores expectativas de visita al Municipio.
- **Defensa del espacio público como valor ciudadano:** Consolidar el espacio público de Gacheta como un sistema estructurante del territorio que proporcione a sus moradores, lugares de esparcimiento, recreación y movilidad, donde puedan disfrutar y compartir socialmente y con seguridad.
- **El patrimonio histórico y cultural como rasgo de identidad del Municipio:** Proteger, valorar y asegurar la permanencia de los bienes culturales que integren el patrimonio de Gacheta: los espacios públicos, los sectores urbanos singulares y los inmuebles de interés cultural de nivel nacional, regional y local.
- **La participación como herramienta de gestión:** Fomentar el encuentro entre los diferentes actores del municipio para diseñar y construir el Gacheta del futuro, a partir de las oportunidades que ofrece el territorio. Implica un contacto permanente entre la Administración y los ciudadanos, a través de las organizaciones sociales creadas para la defensa de sus intereses. Esta política apunta a garantizar la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio, diseñando instrumentos ágiles y atractivos que permitan canalizar las iniciativas de los sectores público y privado, multiplicando sus inversiones y oportunidades de intervención en el territorio.
- **Fortalecer las áreas rurales del Municipio,** mediante la conservación y preservación de los valores ambientales, el aprovechamiento sostenible agropecuario y forestal del suelo y el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas, brindando a las áreas rurales los elementos necesarios para el desarrollo de las actividades propias, elevando el nivel de vida de sus habitantes a través de la dotación de infraestructura, equipamientos sociales y tecnologías apropiadas para la adecuada utilización del territorio.
- **Prevención y protección ambiental de riesgos y amenazas:** Habida cuenta de las diferentes amenazas que el Documento Soporte identifica en la totalidad del territorio municipal, las cuales sugieren la conveniencia de reducir o replantear los usos actuales, y en algunos casos, la reubicación o desalojo y reconociendo que no está el

municipio en condiciones de plantear acciones radicales de ordenamiento con las que se proteja a la totalidad de la población y de las infraestructuras del riesgo que estas condiciones implica, se propone como política local en esta materia la concentración de energías en la reducción de los riesgos a que están expuestas las comunidades que se encuentran concentradas y las infraestructuras que tienen como propósito la atención de comunidades, como son: el Hospital, el matadero (tanto el actual como el que se construya en el futuro), la planta de tratamiento de residuos sólidos, la planta de tratamiento de vertimientos líquidos urbanos (una vez esta se construya). Se entiende como concentración de energías la destinación de recursos para la ejecución de obras de prevención, estabilización y control, prioritariamente en las áreas y objetivos definidos por los estudios técnicos disponibles y otros que se ejecuten con igual propósito, como de mayor riesgo; la formulación de proyectos dirigidos al replanteamiento de prácticas agropecuarias ambientalmente inadecuadas o amenazantes, la gestión de recursos para su ejecución y la priorización de su ejecución; el ejercicio persistente, permanente, objetivo y estricto de las funciones de promoción, vigilancia y control del cumplimiento de las normas vigentes en materia de sismoresistencia; el fortalecimiento del CLOPAD junto con la implementación de programas de evacuación y de prevención y atención de desastres. La ejecución de esta política requiere de la totalidad de la población municipal, de sus autoridades y de las autoridades de diferentes niveles al local, cuya función sea la prevención de riesgos, el reconocimiento de la situación generalizada de amenaza, por riesgos de tipo sísmico, por flujos torrenciales, por remociones en masa, por explosiones y conflagración y otros identificados, lo cual amerita un cambio cultural en materia de prevención y preparación para la atención, por una parte y, por otra, un replanteamiento de las prácticas y formas de desarrollar diferentes actividades, particularmente aquellas asociadas al aprovechamiento de los recursos naturales.

- **Combate a la pobreza:** Partiendo de la zonificación del territorio, donde se determinan las potencialidades o fortalezas frente a las debilidades y deficiencias, en todos los sectores se deberán establecer líneas de acción encaminadas a solucionar las restricciones de orden social y económico a que esta sometida la población más pobre, que generan una precaria calidad de vida. Por lo tanto la asignación de recursos de inversión responderá a las alternativas y opciones que

ofrezca el mismo territorio, desde un punto de vista integral y equitativo.

- **Fortalecimiento político e interinstitucional:** La administración pública municipal y todas las demás entidades prestadoras de servicios, ejecutaran programas y eventos que creen e incentiven la conciencia ciudadana, desarrollando la capacidad organizativa de la sociedad civil para afianzar la cultura democrática, pluralista y participativa de todos los ciudadanos que integran el tejido social del municipio de Gachetá. Esta política debe ejecutarse recíprocamente, partiendo de las instituciones municipales hacia las departamentales y nacionales; con el propósito de intercambiar experiencias, metodologías e ideas que contribuyan al crecimiento del ser humano dentro del contexto social.

ARTÍCULO SEXTO. OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL: Son objetivos generales del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- Establecer mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de normas urbanísticas eficientes.
- Progresivamente, convertir a Gachetá en un centro prestador de servicios, particularmente en salud, educación, cultura, turismo y recreación y eje de programas de carácter regional.
- Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios y, velar por la creación y la defensa del espacio público así como la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

Son objetivos específicos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- Determinar la estructura territorial municipal, organización y división territorial.
- Zonificar el espacio geográfico, clasificar el suelo y asignar los correspondientes usos del suelo, con su respectiva reglamentación

- urbanística y arquitectónica, con base en el análisis y evaluación integral de la aptitud del territorio.
- Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
 - Definir un perímetro urbano, que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados, según el crecimiento de población previsto para los próximos años, con el fin de construir espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana.
 - Determinar las áreas de uso público, definiendo su función y diseño armónico y amable para sus usuarios.
 - Analizar, evaluar y proponer escenarios y modelos alternativos para el futuro desarrollo territorial del municipio, con su respectiva localización de asentamientos e infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
 - Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo, con las cuales la Administración Municipal implementará el modelo de desarrollo territorial futuro, mediante planes complementarios, programas y proyectos.
 - Identificar las amenazas que afectan al municipio y localizar los riesgos mayores asociados a estas, estableciendo criterios y restricciones de uso tendientes a su mitigación y prevención.
 - Fortalecer el sistema administrativo y de gestión pública municipal, conceder facultades especiales al ejecutivo, para la ejecución del esquema y establecer sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del plan, en forma coordinada, intersectorial e interinstitucional.

ARTÍCULO SÉPTIMO. ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL: Para el logro de los objetivos de desarrollo territorial adoptados, se tendrán en cuenta las siguientes estrategias:

- **Planificación del uso de la tierra:** Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos del uso del territorio, para determinar su aptitud y sus ventajas comparativas.
- **Control de crecimiento urbano:** El crecimiento y desarrollo en el municipio de Gachetá estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los

servicios públicos y el sistema vial. Para tal fin se debe dar prelación a la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.

- **Aplicación de instrumentos normativos:** El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de ordenamiento territorial municipal. Hace parte de esta estrategia, estimular o desestimular actividades socioeconómicas mediante incentivos o gravámenes. El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo integral municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía.
- **Desarrollo y utilización de instrumentos técnicos:** La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente Acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del plan. Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, la alcaldía municipal a través de la Secretaria de Planeación deberá crear el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial, actualizándolo cuando sea necesario.
- **Gestión financiera:** Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de ordenamiento territorial, se desarrollará con base en la búsqueda de recursos a través de la celebración de convenios interinstitucionales con entidades públicas o privadas de orden departamental, nacional o internacional, siempre y cuando se concreten, en proyectos municipales o regionales que sean acordes a las realidades sociales, étnicas, culturales, geográficas y económicas del municipio y de la región.
- Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales, las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben, al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
- Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión

municipal con la política urbana nacional, así como los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

ARTICULO OCTAVO. MODELO DE OCUPACION DEL TERRITORIO: A partir de la clasificación del suelo en urbano y rural, la definición de zonas el interior de estas dos grandes áreas, la identificación de las diferentes categorías de uso al interior de estas áreas, la definición de los diferentes sistemas estructurantes del territorio municipal y la definición de los tratamientos propios de cada uso, buscan un desarrollo que estreche los lazos entre la zona urbana y la zona rural. Este desarrollo y consolidación se materializará por medio del aumento de la cobertura de servicios públicos y de las vías de comunicación, para que estas sirvan de enlace y factor de crecimiento.

CAPITULO II

CLASIFICACION DEL SUELO

ARTICULO NOVENO. SUELO URBANO: Comprende el área delimitada por el perímetro urbano establecido en el “Mapa 3. Ordenamiento Urbano”.

ARTICULO DÉCIMO. PERÍMETRO URBANO: Se declara como perímetro urbano del municipio de Gachetá, aquel delimitado por las siguientes coordenadas:

NORTE	ESTE	NORTE	ESTE
1024726.081	1048292.208	1024437.131	1049508.215
1024754.282	1048329.258	1024426.783	1049513.772
1024833.091	1042357.098	1024179.764	1048517.724
1024975.151	1048460.750	1024603.172	1048262.549
1024959.847	1048517.388	1024555.359	1048205.748
1024991.789	1048601.108	1024139.479	1049392.516
1024945.063	1048654.223	1023909.223	1049723.517
1024873.912	1048779.596	1023999.404	1049507.596
1024894.727	1048925.219	1023950.619	1049472.301
1024802.238	1048460.718	1023858.219	1049479.081
1024353.983	1049431.874	1023810.563	1049455.005
1024358.847	1049323.494	1023733.339	1049427.797
1024316.439	1049304.201	1023691.846	1049379.935

1024239.669	1049319.007	1023670.482	1049359.214
1024181.358	1049488.959	1023717.893	1049301.799
1024144.321	1049592.190	1023904.123	1048902.892
1024776.091	1049159.477	1023947.885	1048782.329
1024771.769	1049193.362	1023968.321	1048730.278
1024692.668	1049252.565		

ARTICULO DÉCIMO PRIMERO. SUELO RURAL: Comprende el territorio existente entre el perímetro urbano y el límite municipal. Forman parte del suelo rural todas las zonas aptas para usos de recuperación ambiental, de reserva y protección ambiental, de protección hídrica, de producción agro – silvo - pastoril, de producción agrícola y de explotación de recursos naturales y actividades análogas que están señaladas en el “Mapa 2 Ordenamiento Rural”.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO. SUELO DE PROTECCIÓN. Forman parte del suelo de protección los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros de las áreas denominadas como Recuperación Ambiental (RA) y Reserva y Protección ambiental (RPA) en la zona rural y Protección Hídrica (PH), Zonas de Riesgo (ZR), zonas de reserva para la localización de servicios públicos domiciliarios, así como los inmuebles declarados como patrimonio arquitectónico, histórico, cultural y/o arqueológico, tanto en la zona rural como en la urbana. Los suelos de protección aparecen en los Mapas 2 y 3, de Ordenamiento Rural y Ordenamiento Urbano, respectivamente. Estos suelos pertenecen a esta categoría de Reserva y Protección Ambiental, en atención a que por sus características tienen restringida la posibilidad de urbanizarse o de utilizarse en actividades productivas u otras.

CAPITULO III

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. DEFINICIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL: el sistema ambiental del municipio está compuesto por varios elementos, a saber: las zonas definidas como Recuperación ambiental (RA), Reserva y Protección Ambiental (RPA) y Protección Hídrica, localizadas en la zona rural y las zonas de protección hídrica localizadas dentro de la zona urbana. Una

condición para que este sistema funcione, es que sus elementos se encuentren físicamente enlazados, lo cual se logra por medio de la red de drenajes del municipio. La función del sistema ambiental es ofrecer, tanto al territorio como a sus habitantes las condiciones necesarias para su permanencia, desarrollo y existencia, mediante la oferta de recursos vitales como son el agua, el aire puro, la fauna, la flora, la fertilidad del suelo, la capacidad productiva del mismo, entre otros. Por tal razón, en aquellas zonas en donde el sistema ambiental se encuentre físicamente interrumpido, tendrá carácter prioritario el desarrollo de tantas acciones como sean necesarias para el restablecimiento de su conexión. El sistema ambiental deberá funcionar en el municipio como un corredor ecológico, conectado con la región, y a través del cual sea posible la movilización de especies, tanto vegetales como animales.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS COMPONENTES DEL SISTEMA AMBIENTAL. El sistema ambiental del municipio está integrado por los siguientes elementos:

- Zona para la recuperación ambiental (RA), localizada en el área rural, con una extensión total de 12.334,53 Há.
- Zona para la reserva y protección ambiental (RPA), localizada en el área rural, con una extensión total de 713,97 Há.
- Zona para la protección hídrica, localizada en la zona rural, en una extensión de 30 metros a lado y lado de ríos y quebradas y de 5 a 3 metros a lado y lado de las corrientes menores, cuyo caudal discurre principalmente en época de verano.
- Zonas de riesgo y amenaza, localizadas, tanto en la zona urbana como en la zona rural, en las áreas señaladas en el mapa específico que hace parte del documento soporte del presente Acuerdo.

El sistema ambiental aparece indicado en el Mapa 1 Elementos Estructurantes.

PARÁGRAFO: La Administración Municipal contratará la realización de estudios técnicos detallados para definir zonas de riesgo, con carácter de microzonificación de amenazas, siempre que estos se requieran y, posteriormente, mediante decreto del Alcalde adoptará la delimitación resultante.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. DEFINICIÓN DEL SISTEMA VIAL PRIMARIO: El sistema vial primario municipal, está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación

vial al interior y al exterior del municipio; hacen parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En el componente urbano y rural de este esquema, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural, y los mismos se presentan en los Mapas 1 y 3 denominados Elementos Estructurantes y Ordenamiento Urbano, respectivamente.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACION DEL SISTEMA VIAL PRIMARIO: El Sistema Vial Primario del municipio está conformado por:

1. **Vía Regional Principal (VRP):** En el municipio, corresponde a la vía Bogotá- Gachetá - Ubalá.
2. **Vía Regional Secundaria (VRS):** Las vías de esta categoría en el municipio, son aquellas que lo comunican con los municipios vecinos de Guatavita y Manta
3. **Vías de Penetración Rural (VPR):** Son las que permiten la comunicación entre la zona urbana y la zona rural del municipio, por lo tanto, a esta categoría pertenecen las vías de carácter veredal.
4. **Red de Caminos:** Se define por esta como el conjunto de vías urbanas y rurales, destinadas a uso exclusivo de peatones, ciclistas, semovientes, carretas de tracción animal y similares. También pertenecen a esta clasificación, las vías denominadas según sus características, de origen o de uso, como los caminos indígenas, reales, nacionales, de herradura, senderos trochas y similares.

La red de caminos, deberá incluirse en la clasificación vial del municipio y sobre su trazado original se prohíbe la apertura y construcción de vías para automotores. La Administración Municipal, por medio de la Secretaría de Planeación o la Secretaría de Obras Públicas, si esta llegare a crearse, llevará a cabo las obras necesarias para el mantenimiento, reconstrucción y embellecimiento de estos caminos con apoyo de la comunidad. Las obras que se realicen deberán ser acordes con el entorno natural y por lo tanto se sugiere la utilización de técnicas de empedrado de estilo colonial.

El sistema vial primario aparece indicado en el Mapa 1 Elementos Estructurantes.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. RESTRICCIONES PARA LA CONSTRUCCION DE VIAS Y DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL, TANTO EN EL AREA RURAL COMO EN LA URBANA: Toda persona pública o privada, que

este interesada en la apertura de una vía o la realización de una obra de infraestructura vial que por sus características pueda producir deterioro grave a los recursos naturales renovables o al ambiente, o introducir modificaciones considerables o notorias al paisaje, deberá solicitar a CORPOGUAVIO los términos de referencia para la elaboración del Plan de Manejo Ambiental o el Estudio de Impacto Ambiental, según sea del caso, previa indicación de la Corporación. Lo anterior, con el propósito de gestionar ante la autoridad ambiental la licencia ambiental correspondiente.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. DEFINICIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y SANEAMIENTO BÁSICO: En el municipio este sistema está integrado por todos aquellos sistemas, tanto urbanos como rurales, construidos con el propósito de abastecer de agua a las comunidades o con el propósito de recolectar y tratar sus vertimientos líquidos. De este sistema hacen parte igualmente las estructuras administrativas creadas para garantizar la prestación de estos servicios. La Administración adelantará las gestiones pertinentes, en materia de apoyo y acompañamiento, tendientes al ajuste de las estructuras administrativas existentes y la creación de las que se requieran, en los términos previstos en la materia por la Ley 142 de 1994 y sus decretos reglamentarios.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. IDENTIFICACIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y SANEAMIENTO BÁSICO: Los elementos integrantes de este sistema en el municipio, son los siguientes:

- El sistema de alcantarillado urbano.
- El sistema de acueducto urbano
- Los sistemas de acueductos, existentes y los que se construyan durante la vigencia del presente Esquema, localizados en la zona rural.
- Los sistemas de manejo de vertimientos, existentes y los que se construyan durante la vigencia del presente Esquema, al servicio de la infraestructura educativa, comunitaria y de salud localizada en la zona rural.

El sistema estructurante de servicios públicos domiciliarios y saneamiento básico aparece indicado en el Mapa 1 Elementos Estructurantes.

ARTÍCULO VEINTE. DEFINICIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL ESPACIO PÚBLICO: El sistema estructurante del espacio público municipal

está compuesto por todos aquellos elementos del espacio público, existentes, tanto en la zona rural como en la urbana. Hacen parte de este sistema los elementos construidos al momento de aprobación del presente Esquema y los que se construyan durante la vigencia del mismo

ARTÍCULO VEINTIUNO. IDENTIFICACIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL ESPACIO PÚBLICO: Forman parte del sistema estructurante del espacio público municipal los parques plazas y plazoletas existentes en el área urbana y los que se construyan durante la vigencia del presente Esquema, tal y como aparecen en el Mapa 3 Ordenamiento Urbano y las zonas para la Reserva y Protección Ambiental y para la Protección Hídrica, localizadas en la zona rural y que aparecen en el Mapa 2 Ordenamiento Rural.

ARTÍCULO VEINTIDOS. DEFINICIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE ESCALA REGIONAL, MUNICIPAL Y URBANA: El sistema general de equipamientos del municipio está integrado por todas y cada una de las infraestructuras, tanto las existentes como las que se construyan durante la vigencia del presente Esquema, y cuyo objeto sea la prestación de servicios públicos de carácter comunal, como son las plazas de mercado, plazas de ferias, mataderos, planta de tratamiento de residuos sólidos, cementerios, iglesias, centros de culto, etc.. Integran este sistema los equipamientos que presten sus servicios a las zonas rurales, a la zona urbana, a la totalidad del municipio e, inclusive, a la región.

ARTÍCULO VEINTITRÉS. IDENTIFICACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE ESCALA REGIONAL, MUNICIPAL Y URBANA: Los elementos del sistema general de equipamientos son los siguientes:

Los que se localizan en la zona urbana del municipio, su área de influencia es urbana, municipal y regional y aparecen, por lo tanto, en el Mapa 3 Ordenamiento Urbano:

- Plaza de Mercado
- Cementerio
- Templo Parroquial
- Centros de culto

Los que se localizan en el área rural, que tienen cobertura local, en las veredas en donde se encuentran y cobertura regional, en el caso de la Planta de

tratamiento de residuos sólidos. Aparecen en el Mapa 1 Elementos Estructurantes.

- Matadero Municipal
- Plaza de Ferias
- Puestos de salud
- Capilla
- Salones comunales
- Planta de tratamiento de residuos sólidos

ARTÍCULO VEINTICUATRO. DEFINICIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL PATRIMONIO: En el municipio este sistema está integrado por todos predios y construcciones que por su valor arquitectónico, histórico, cultural o arqueológico, ameritan ser declarados como patrimonio del municipio y conservados por sus propietarios o por el Estado para el disfrute y aprovechamiento pasivo por parte de la comunidad, tanto en el presente como en el futuro.

La Administración Municipal, a través de la Secretaría de Planeación, levantará el inventario de los inmuebles y construcciones de interés arquitectónico, histórico, cultural y/o arqueológico y adelantará las gestiones establecidas por la Ley 397 de 1998 a fin de formalizar su declaratoria como patrimonio municipal.

ARTÍCULO VEINTICINCO. IDENTIFICACIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL PATRIMONIO: Este sistema estructurante estará integrado por todos aquellos predios y construcciones que sean formalmente declarados bajo esta categoría por el alcalde municipal durante el corto plazo de la vigencia del presente Esquema. No obstante y mientras tal declaración ocurre, tendrán la categoría de uso de conservación arquitectónica, los inmuebles que se señalan en el Mapa 3 Ordenamiento Urbano.

CAPÍTULO IV

DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO

ARTÍCULO VEINTISEIS. USOS URBANOS: Para efectos del presente Acuerdo, en el municipio se consideran los siguientes usos del suelo en el área urbana.

- Usos relativos al espacio público

- Usos según la actividad permitida

Los usos relativos al espacio público, junto con los usos de protección son estructurantes y, por tanto, prevalecen sobre los demás usos.

1. Usos relativos al espacio público

De acuerdo con los Artículos 2, 4 y 5 del Decreto 1504 de 1998, el espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes. El espacio público comprende:

- Los bienes de uso público, es decir, aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al disfrute colectivo.
- Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- Otras áreas determinadas por el Decreto 1504 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997.

Los elementos constitutivos del espacio público pueden ser naturales y artificiales o construidos. Además forman parte de él elementos complementarios tales como la vegetación natural o intervenida y el amoblamiento urbano, este último constituido por el mobiliario urbano y los elementos de la señalización, tal como se describen el Artículo 5 del Decreto 1504 de 1998, si bien ellos son considerados al nivel de tratamientos o manejos de las áreas que los encierran. Los elementos naturales, en especial, las zonas de reserva y protección ambiental, las zonas de protección del sistema hídrico, forman parte y se definen dentro del suelo de protección.

Para los fines de este Acuerdo, los usos relativos al espacio público, de dominio público, se han agrupado así:

- Zonas del sistema vial
- Zonas del sistema recreativo
- Zonas del sistema de servicios públicos

2. Usos según la actividad permitida

Se presentan en aquellos suelos caracterizados por el desarrollo de una actividad especializada o múltiple. Son en particular:

- Zonas de uso residencial
- Zonas de uso comercial
- Zonas de uso industrial
- Zonas de uso institucional
- Zonas de uso múltiple

ARTÍCULO VEINTISIETE. ZONAS DEL SISTEMA VIAL: Son áreas o bienes de uso público destinados a circulación peatonal y vehicular, como los elementos del perfil vial, a saber: Calzadas, carriles, separadores, bermas y andenes, túneles y puentes peatonales, escalinatas, ciclorutas, camellones, áreas para mobiliario urbano y señalización, escalinatas, rampas para discapacitados, áreas de estacionamiento para vehículos y motocicletas bajo espacio de uso público; y los componentes de los cruces o intersecciones, como esquinas, gloriets, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos. Los antejardines de propiedad privada se consideran también parte integral del perfil vial y del espacio público, con limitaciones al uso público.

Las zonas de reserva vial son áreas o franjas de terreno o inmuebles necesarios para la construcción futura de una vía pública o para su ampliación y para las infraestructuras de transporte correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Estas zonas de reserva vial deben ser definidas en detalle y delimitadas sobre planos por la Secretaría de Planeación Municipal.

Según su régimen jurídico, los suelos del sistema vial pueden ser de uso público y uso restringido:

- Entre los suelos viales de uso público se destacan las vías del sistema vial general o arterial, y las vías de la red local de los barrios o urbanizaciones, cedidas gratuitamente al municipio por el urbanizador, con sus correspondientes cruces o intersecciones.

- Los suelos viales de uso restringido están conformadas por las vías privadas comunales de las agrupaciones o conjuntos, con sus correspondientes plazoletas, accesos, bahías y parqueaderos, y las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.

ARTÍCULO VEINTIOCHO. ZONAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO: Son áreas de uso público destinadas a la articulación, encuentro y recreación. La recreación puede ser activa o pasiva. La primera requiere de la presencia de infraestructuras o instalaciones para el albergue o disfrute de los usuarios. La segunda sólo requiere del paisaje, para su contemplación.

Son áreas o bienes destinados a la recreación activa los siguientes, entre otros:

- Los parques urbanos, plazas, plazoletas y similares, en que el uso recreativo público constituye el uso principal.
- Las áreas verdes de los barrios que, aunque no tengan el carácter de plazas o parques, son aptas para la recreación activa.
- Las áreas o edificaciones a cargo del municipio, destinadas a la recreación pública activa, tales como escenarios deportivos, culturales y de espectáculos al aire libre.
- Otras áreas de propiedad estatal destinadas a la recreación pública activa

Son áreas o bienes de recreación pasiva los siguientes, entre otros:

- Las áreas verdes de los barrios y urbanizaciones, por lo general empedradas o arborizadas, destinadas a la ambientación y/o al control de riesgos.
- Las zonas verdes de aislamiento o protección ambiental de las vías.
- Las rondas o franjas de protección hidráulica de ríos, quebradas, caños, embalses, lagunas y pantanos.
- Las áreas del sistema ambiental de protección.

Son zonas de reserva para uso recreativo público las áreas o inmuebles necesarios para la futura construcción de este tipo de obras o proyectos o para su ampliación, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Estas zonas de reserva deben ser definidas en detalle y delimitadas sobre planos por la Secretaría de Planeación Municipal.

Las urbanizaciones deben ceder a título gratuito al municipio las áreas necesarias para la conformación del espacio público efectivo (parques, plazas y plazoletas), en los términos establecidos en el Decreto 1504 de 1998. Asimismo, para el diseño y construcción de las obras de infraestructura en este tipo de zonas se tendrán en cuenta los índices de ocupación definidos en este Acuerdo.

ARTÍCULO VEINTINUEVE. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS: Son áreas de uso público restringido destinadas a albergar las instalaciones necesarias para el funcionamiento normal de la comunidad, de manera especial las correspondientes a los siguientes servicios públicos:

- Energía eléctrica: Conducción, transformación y distribución.
- Acueducto: producción, tratamiento, conducción y distribución de agua potable.
- Alcantarillado: recolección de aguas lluvias y negras, tratamiento y disposición.
- Residuos sólidos: aseo y barrido de calles, recolección de residuos sólidos domésticos y especiales, tratamiento y disposición final.
- Telefonía y comunicaciones: centrales, subcentrales y redes de distribución.

La instalación y prestación de los servicios públicos estarán condicionadas a la zonificación vigente y a las reglamentaciones urbanísticas del sector en el cual se localicen. No se podrán instalar redes o servicio de acueducto y alcantarillado por fuera del perímetro o perímetros urbanos, o en urbanizaciones y edificaciones que carezcan de licencia de urbanización o construcción. De igual manera, las especificaciones técnicas y características de cada servicio público y de las obras de infraestructura correspondientes serán establecidas por la Dirección de Servicios Públicos Municipales o quien haga sus veces, de acuerdo con las reglamentaciones vigentes.

Estos servicios podrán ser prestados por empresas públicas y privadas de servicios públicos, constituidas de acuerdo con las normas vigentes y autorizadas por la Administración Municipal. Las redes de distribución de servicios públicos en parcelaciones o urbanizaciones deben ser construidas y entregadas por el urbanizador, salvo en los casos de condominios, especialmente las redes de acueducto, alcantarillado y energía.

La Secretaría de Planeación Municipal, por solicitud de la empresa prestadora del servicio, determinará y delimitará las zonas de reserva para la construcción o instalación de las infraestructuras correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Las empresas respectivas prestarán la colaboración necesaria para su demarcación en el terreno.

ARTÍCULO TREINTA. ZONAS PARA LA CONSERVACIÓN DE BIENES PÚBLICOS ESPECIALES: Son áreas de uso público destinadas a la conservación y preservación de obras de interés público y elementos urbanísticos arquitectónicos, históricos, recreativos, artísticos, arqueológicos, religiosos y otros de valor cultural. Pueden ser áreas o sitios específicos, como un monumento, una escultura, un mural, una fuente ornamental, un cementerio, una zona arqueológica o un accidente geográfico; o áreas sujetas a usos residenciales, comerciales, recreativos, institucionales u otros, que, además, constituyan en sí mismas un valor de tipo cultural digno de conservar.

La Secretaría de Planeación Municipal determinará, delimitará y afectará los bienes públicos especiales objeto de este artículo y delimitará las áreas de conservación correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción.

ARTÍCULO TREINTA Y UNO. ZONAS PARA LA CONSERVACIÓN DE BIENES PRIVADOS DE INTERÉS PÚBLICO: Son áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada, que por su localización y condiciones ambientales, culturales y paisajísticas, sean incorporadas como tales a los instrumentos que desarrollen el EOT, como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, zonas verdes de conjuntos residenciales, antejardines, cerramientos y jardines cementerios, entre otros.

ARTÍCULO TREINTA Y DOS . ZONAS DE USO RESIDENCIAL: Comprenden las áreas destinadas a la construcción de viviendas o lugares de habitación de los residentes urbanos. De acuerdo con las características de las edificaciones y el régimen de propiedad, se pueden distinguir las siguientes modalidades de uso residencial:

Zonas residenciales de vivienda unifamiliar. Son aquellas en las cuales cada lote de terreno corresponde a una sola unidad predial destinada a vivienda, que no comparte con otros inmuebles ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

Zonas residenciales de vivienda bifamiliar o trifamiliar. Son aquellas en las cuales un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como ciertos elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos, regidos por reglamentos de copropiedad.

Zonas residenciales de vivienda multifamiliar. Son aquellas en las cuales un lote de terreno comprende más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos, las cuales comparten como áreas y servicios comunales y cuya propiedad y utilización se rigen por reglamentos de propiedad horizontal.

En todo proyecto de urbanización se deberá ceder una proporción de su área bruta con destino a las áreas recreativas de uso público, áreas de equipamiento comunal y áreas públicas complementarias a los sistemas viales, las cuales son conocidas como áreas de cesión tipo A. Lo anterior además de la cesión para el sistema vial local. Asimismo, se tendrán en cuenta las normas establecidas sobre aislamiento posterior, anterior y lateral, antejardines y estacionamientos.

ARTÍCULO TREINTA Y TRES. ZONAS DE USO COMERCIAL: Comprenden áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de intercambio de bienes y servicios. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento comercial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se pueden distinguir los siguientes tipos de establecimientos comerciales:

Comercio de cobertura local, Clase I. Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin en edificaciones de vivienda multifamiliar o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones, que generan un impacto bajo, por lo cual pueden estar mezclados con cualquier tipo de uso

principal. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos deben además cumplir las siguientes condiciones:

- Venta de bienes y servicios de primera necesidad, sin zonas especiales de exhibición y bodegaje, y que no implica especialización de las edificaciones, ni genera o requiere usos complementarios.
- Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos sin exigencia de zonas de cargue y descargue o de vías de acceso de gran amplitud.
- Permanencia corta de los clientes, por lo cual no disponen de zonas de estacionamiento para vehículos automotores.
- Baja a nula generación de empleo
- Horarios laborales de atención al público diurnos y nocturnos, autorizados mediante los decretos reglamentarios respectivos.

Comercios de cobertura municipal o zonal, Clase II. Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que suplen demandas especializadas y generales de la comunidad de toda la zona urbana municipal. Se trata en general de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales total o parcialmente adecuadas para tal fin; o que cubren todo el primer piso de edificaciones residenciales; o ubicados en manzanas o centros comerciales de urbanizaciones o en edificaciones especializadas para el uso comercial. En general se consideran de bajo impacto ambiental y social, pero de impacto urbano significativo, a causa del tránsito y congestión vehiculares que pueden generar. En general, estos establecimientos cumplen las siguientes condiciones:

- Venta de servicios o de bienes al detal en locales especializados para el uso comercial, con exigencia eventual de vitrinas y bodegas.
- Por su tamaño, pueden requerir zonas de estacionamiento para clientes y formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado.
- Pueden generar usos complementarios, con formación paulatina de ejes o sectores comerciales.
- Baja a media generación de empleo
- Horarios laborales de atención al público diurnos y nocturnos, autorizados mediante los decretos reglamentarios respectivos.

Comercios de cobertura regional, Clase III. Comprende usos comerciales orientados a satisfacer las demandas de bienes y servicios generada más allá de los límites municipales, es decir, con atracción sobre otros municipios de la región. Estos tipos de comercios pueden darse agrupados en centros comerciales o empresariales que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten áreas y servicios comunales; o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes y/o servicios (almacenes por departamentos, centros de exposición y similares). Por sus características físicas y funcionales, estos tipos de comercio generan un impacto ambiental, social y urbanístico alto, que requieren soluciones o tratamientos especiales. En general cumplen las siguientes condiciones:

- Se presentan en edificaciones o agrupaciones de gran magnitud, construidas especialmente para el uso comercial y la prestación de servicios, con infraestructuras variadas de acceso, cargue y descargue especializados, estacionamiento al aire libre o subterráneo, diversión y otras.
- Horarios laborales de atención al público diurnos y nocturnos, autorizados mediante los decretos reglamentarios respectivos.
- Constituyen centros de empleo con afluencia permanente de trabajadores y por lo general tienden a generar comercios de clase II a su alrededor.

ARTÍCULO TREINTA Y CUATRO. ZONAS DE USO INDUSTRIAL: Comprenden áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de transformación de materias primas o a la elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento industrial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se pueden distinguir los siguientes tipos de establecimientos:

Industria artesanal, Clase I . Son pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos. En general, se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar, o en locales o bodegas independientes, y sus características principales son:

- Manufactura artesanal de productos, con métodos manuales o equipos caseros y baja generación de empleo.

- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- Horarios laborales por lo general diurnos.
- No requiere infraestructuras especiales ni genera olores, ruidos, emisiones ni efluentes contaminantes.

Industria liviana a mediana de bajo impacto ambiental, Clase II. Son fábricas o industrias de dimensiones medianas y bajo impacto ambiental, por lo cual son compatibles con otros usos, pero presentan restricciones de localización por su tamaño y alto impacto urbanístico. Se ubica por lo general en bodegas o edificios especializados y presenta las siguientes características principales:

- Procesos de manufactura o transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- Generación alta de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- Aparición en sus alrededores de establecimientos comerciales, industriales y de servicios complementarios.

ARTÍCULO TREINTA Y CINCO. ZONAS DE USO INSTITUCIONAL: Son aquellas áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de ciertos tipos de servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la sociedad. Estos servicios son básicamente:

- Asistenciales o de salud
- Educativos
- Administrativos
- Culturales
- De seguridad
- De culto

De acuerdo con su cobertura, los usos institucionales se clasifican de la siguiente manera:

Usos institucionales locales, Clase I. Comprenden servicios de primera necesidad y cobertura local (conjunto de manzanas o barrio), se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico ni congestión significativos, ni ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo cual se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, siendo por tanto compatibles con otros usos urbanos. Estos servicios son, entre otros:

- Asistenciales: puestos de salud, dispensarios, sala cunas y centros comunales
- Educativos: guarderías y jardines infantiles
- Administrativos: notarías y servicios aislados de administración pública
- De seguridad: puestos de policía
- De culto: capillas de barrio y salas de culto.

Usos institucionales de cobertura municipal, Clase II. Comprenden servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda de la comunidad de toda la zona urbana municipal, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar tráfico y congestión y propiciar la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico mediano, aunque su impacto ambiental es bajo. A esta clase corresponden, entre otros, los siguientes usos:

- Asistenciales: centros de salud, clínicas pequeñas, ancianatos y hogares de paso.
- Educativos: escuelas y colegios de enseñanza básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, conventos y similares.
- Administrativos: edificios destinados a la administración pública municipal, centros de atención a usuarios de servicios públicos, terminales de transporte municipal.
- Culturales: centros o casas culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicas.
- De seguridad: estaciones y subestaciones de policía y bomberos.
- De culto: iglesias parroquiales, sedes de diferentes cultos.

Usos institucionales de cobertura regional, Clase III. Comprenden servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda generada más allá de los límites municipales, es decir, en otros municipios de la región. Ellos se desarrollan en edificaciones especializadas, generan alta afluencia de usuarios, requieren zonas de estacionamiento para empleados y visitantes, son generadores de tráfico y congestión y propician la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico alto, aunque su impacto ambiental es bajo a medio. A esta clase corresponden, entre otros, los siguientes usos:

- Asistenciales: hospitales y clínicas generales
- Educativos: colegios y establecimientos de educación superior con más de 500 estudiantes por jornada.
- De seguridad: cuarteles, cárceles y similares.

ARTÍCULO TREINTA Y SEIS. ZONAS DE USO MÚLTIPLE: Son zonas que, por las características del proceso urbano y por su localización dentro de la zona urbana, constituyen sectores de atracción de la actividad citadina y por tanto presentan una mezcla de diferentes usos, con predominio de alguno de ellos, especialmente el comercial.

ARTÍCULO TREINTA Y SIETE: Independientemente del uso que en un momento dado tenga un territorio, la Administración Municipal puede establecer Zonas de Reserva e imponer las correspondientes afectaciones, para el establecimiento ulterior de usos relativos al espacio público, tales como vías, servicios públicos, zonas verdes, zonas de protección y otras semejantes.

ARTÍCULO TREINTA Y OCHO. USOS RURALES: Son aquellos usos existentes en la zona rural, es decir no urbanizada y dedicados a la producción económica. Para los fines de este Acuerdo, ellos se han diferenciado según el tipo de actividad económica desarrollada y según la intensidad de la misma. Algunos de los usos descritos para la zona urbana también pueden existir en la zona rural, aunque sus densidades, índices de ocupación y régimen de cesiones son diferentes. Los usos rurales contemplados en el EOT son los siguientes:

- Usos de recuperación ambiental
- Usos de reserva y protección ambiental
- Usos de protección del sistema hídrico

- Usos silvopastoriles
- Usos agropecuarios
- Usos recreacionales y turísticos
- Usos mineros de explotación económica, salvo en los casos expresamente prohibidos por el Ministerio del Medio Ambiente, en cumplimiento de la ley 99 de 1993 y sus decretos reglamentarios.
- Usos comerciales
- Usos industriales
- Usos institucionales
- Usos en servicios públicos

ARTÍCULO TREINTA Y NUEVE. ZONAS DE USO DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL: Corresponden a áreas actualmente ocupadas con ganadería extensiva y unidades sin uso, localizadas en zonas definidas como de especial significado ambiental y de alta fragilidad ambiental (Esta zonificación corresponde a estudio de zonificación ambiental del municipio, realizado para CORPOGUAVIO por Bosqueza Ltda., en 1996, por lo tanto, para efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el presente Acuerdo, se requiere consultar los planos específicos de zonificación que hacen parte de dicho estudio). Son zonas degradadas por uso intensivo, con escasa cobertura, en suelos con baja fertilidad y susceptibles a la erosión; además, están localizadas en las zonas de vida Bosque Pluvial Montano y Bosque muy Húmedo Montano Bajo. Estas zonas están afectadas por fenómenos de remoción en masa altos y moderados. Dada su condición vulnerable, se plantean las siguientes medidas:

Reconversión gradual a actividades protectoras con restricciones a la actividad ganadera, en las áreas especial significado ambiental, y plantación de bosques, en áreas de alta fragilidad ambiental. Creación de áreas de reserva forestal y, cuando sea factible, aislar zonas críticas como nacimientos de agua. Restricción de la práctica no sustentable de la ganadería extensiva, puesto que se encuentra por encima de las posibilidades del medio y conduce a la degradación final de estas áreas. El Uso principal en estas áreas ha de ser el de protección.

ARTÍCULO CUARENTA. ZONAS DE USO DE RESERVA Y PROTECCIÓN: Corresponde a las áreas actualmente ocupadas por bosques naturales intervenidos o bosques en relictos, localizadas en unidades de especial significancia ambiental, alta fragilidad ambiental y producción agropecuaria sustentable (para esta zonificación se debe tener en cuenta la nota consignada

en el artículo anterior). Actualmente son áreas expuestas a tumbas selectivas, quemas y ampliación de la frontera ganadera. Sobre estas zonas es necesario establecer un programa prioritario de conservación, sin distingo de tamaño o localización; así como desarrollar programas educativos, de un lado, y, de otro, acciones restrictivas de carácter policivo a quien incurra en daños sobre estas zonas. Están afectadas por fenómenos de remoción en masa altos y moderados, encontrándose esta actividad condicionada a la presencia o ausencia de cobertura vegetal. El uso principal en estas zonas ha de ser el de bosque protector.

ARTÍCULO CUARENTA Y UNO. ZONAS PARA LA PROTECCIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO: Están conformadas por: a) Corrientes y cuerpos de agua naturales relativos, tales como ríos, quebradas, caños, arroyos, playas fluviales y chucua; b) elementos artificiales o contruidos relativos a corrientes o cuerpos de agua, tales como canales, aliviaderos, diques; y c) rondas hídricas o zonas de protección y manejo de las corrientes y cuerpos de agua tanto naturales como artificiales.

No se realizarán construcciones permanentes ni temporales en el valle aluvial del río Gachetá, salvo las que sean autorizadas en desarrollo de las concesiones legalmente otorgadas por la autoridad ambiental competente, para riego y/o acueducto, conforme a lo establecido en el presente Acuerdo, ni en las rondas de protección de dicho río y de las demás corrientes y cuerpos de agua, así:

- En quebradas y ríos principales del municipio: franja de 30 metros a lado y lado
- En lagunas, chucuas y nacederos: primeros 100 metros a partir de la de ribera.

En los arroyuelos y caños menores, de caudal pequeño limitado a los aguaceros, la franja de ronda será de 3 a 5 metros a lado y lado

Estas franjas deben ser mantenidas como zonas de manejo ambiental, en lo posible reforestadas con especies nativas. Aunque en gran parte su trazado no figure en los mapas de ordenamiento, por razones de escala, se debe entender que el trazado de las rondas es continuo desde el nacimiento de la corriente o cuerpo de agua, hasta su desembocadura.

ARTÍCULO CUARENTA Y DOS. ZONAS DE USO AGROPECUARIO DE BAJA INTENSIDAD: Corresponden a las áreas actualmente dedicadas a la ganadería extensiva, localizadas en unidades de producción agraria sustentable (para esta zonificación se debe tener en cuenta la nota consignada en el artículo Treinta y Nueve). La aptitud de uso de estas zonas corresponde al desarrollo de prácticas integrales donde es posible asociar especies arbóreas tales como frutales de hoja caduca con pastos mejorados. Poseen algunos bosques naturales intervenidos cuyo uso potencial es el de bosques protectores – productores, ya que estos constituyen las reservas para el consumo doméstico de sus productos con lo cual se permite reducir la presión sobre así las unidades de recuperación y protección ambiental que se encuentran combinadas dentro de estas zonas. Se permite el desarrollo de prácticas agrícolas acorde con las limitaciones del terreno y que no contribuyan al deterioro y pérdida del suelo, así como prácticas pecuarias de muy baja intensidad como cría de animales confinados para el consumo doméstico, producción doméstica de leche e inclusive para comercializar excedentes pero con severas restricciones que impidan el acceso del ganado a los cauces y la tumba y desmonte del bosque o rastrojos para ampliación de potreros. Por sus características y fragilidad ambiental, en estas zonas no estará permitida la cría de ganado caprino y ovino y la cría de cerdos deberá realizarse en estricto confinamiento. En atención a la exposición de estas áreas a moderados fenómenos de remoción en masa, las autoridades competentes del orden municipal promoverán, con carácter prioritario la adopción de prácticas agropecuarias y silviculturales ambiental y socialmente sostenibles, que permitan la permanencia de población a su interior y el desarrollo de actividades productivas garantizando la preservación de los valores ambientales aún existentes, la recuperación de los mismos e inclusive otros hoy perdidos y la prevención de riesgos.

ARTÍCULO CUARENTA Y TRES. ZONAS DE USOS AGROPECUARIOS: Corresponden a las áreas con cobertura miscelánea en donde predominan los cultivos de pancoger, actualmente con bajos excedentes de comercialización. Son sus usos potenciales los cultivos densos referidos a que el cultivo predominante no requiera de remoción frecuente y continua del suelo, ni desprotección del suelo en algún momento, en suelos cuya profundidad sea superficial a moderada, pendientes entre el 6 y el 12% y de textura fina. Y cultivos agroforestales que consistan en la mezcla de actividades agrícolas, ganaderas y forestales. El manejo de estas zonas debe dirigirse hacia el tratamiento multiestrato con mayores coberturas e implementación de técnicas de conservación de suelos; igualmente es necesario mejorar rendimientos

mediante el mejoramiento de semillas y utilización de pequeña irrigación en ladera, así como la introducción de conceptos y prácticas de agricultura biológica.

ARTÍCULO CUARENTA Y CUATRO. ZONAS DE USO RECREACIONAL Y TURÍSTICO: Son áreas con valores estéticos naturales o contruidos, o con valores de tipo histórico, arqueológico o cultural susceptibles de aprovechar con fines turísticos o recreativos. Las infraestructuras de aprovechamiento (construcciones) deben, no obstante, guardar armonía con los valores naturales o culturales a aprovechar, así como estar suficientemente alejadas de los sitios con riesgos o amenazas naturales.

En las zonas de protección ambiental e hídrica y de uso silvopastoril se podrá practicar una recreación de tipo pasivo o contemplativo y se permitirá sólo la construcción de infraestructuras mínimas de apoyo, tales como senderos peatonales, miradores, sitios de campismo controlado, alojamientos y restaurantes, como parte del complejo turístico, de acuerdo con las normas para estas clases de zonas.

ARTÍCULO CUARENTA Y CINCO. ZONAS DE USO COMERCIAL RURAL: En la zona rural se pueden dar las mismas categorías de comercios establecidos en el Artículo Treinta y Tres del presente Acuerdo para la zona urbana: Comercios locales tipo tienda rural, que por lo general sirvan a una vereda o sector de vereda (clase I); comercios de cobertura zonal, que sirven a un conjunto de veredas o a todo el municipio (clase II); y comercios de cobertura regional, cuya influencia trasciende los límites municipales (clase III).

Los establecimientos comerciales de clase I son compatibles con la mayoría de usos, mientras que los de clase II son propios del corredor vial interregional y los de clase III de áreas de complejos comerciales rurales (centros de abastos y similares).

ARTÍCULO CUARENTA Y SEIS. ZONAS DE USO INDUSTRIAL RURAL: En la zona rural se pueden dar las mismas categorías de industrias establecidas en el Artículo Treinta y Cuatro del presente Acuerdo para la zona urbana: Industrias artesanales (clase I) e industrias livianas a medianas de bajo impacto ambiental (clase II).

Las industrias de clase I son compatibles con la mayoría de usos, mientras que las de clase II son propias de áreas industriales y/o de los corredores viales interregionales.

ARTÍCULO CUARENTA Y SIETE. ZONAS DE USO INSTITUCIONAL

RURAL: En la zona rural se pueden dar las mismas categorías de usos institucionales establecidos en el Artículo Treinta y cinco del presente Acuerdo para la zona urbana: Servicios locales de primera necesidad, que por lo general sirven a una vereda o sector de vereda (clase I); servicios de cobertura zonal, que sirven a un conjunto de veredas o a todo el municipio (clase II) y servicios de cobertura regional, cuya influencia trasciende los límites municipales (clase III).

Los establecimientos institucionales de clase I (AI1) son compatibles con la mayoría de usos, mientras que los de clase II (AI2) son propios de los centros poblados rurales o del corredor vial de servicios rurales, y los de clase III (AI3) de áreas de centros institucionales rurales (centros educativos, administrativos y similares).

ARTÍCULO CUARENTA Y OCHO. ZONA RURAL DE SERVICIOS PÚBLICOS:

En la zona rural se pueden instalar infraestructuras de servicios públicos semejantes y en ciertos casos mayores a las indicadas en el Artículo Veintinueve para la zona urbana. Ciertas instalaciones, en efecto, son más propias de la zona rural, tales como embalses y plantas de generación eléctrica; sistemas de captación y conducción y plantas de tratamiento de agua potable; plantas de tratamiento de aguas residuales; rellenos sanitarios o plantas de manejo integral de residuos sólidos. La instalación y operación de los servicios públicos estarán condicionadas a la zonificación vigente y a las reglamentaciones del sector en el cual se localicen. Además, deberán cumplir con las normas de aislamiento e índices de ocupación establecidos para estos usos específicos en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO CUARENTA Y NUEVE. USOS DE PROTECCIÓN: Su objeto es la regulación del caudal de las quebradas de las cuencas, la recarga de los acuíferos, la protección de la diversidad florística y faunística, la regulación de los ecosistemas, la conservación de los suelos y la preservación del paisaje natural, entre otros aspectos. Sus subclases y las correspondientes definiciones para los fines de este Acuerdo son las siguientes:

- Zonas de recuperación ambiental

- Zonas de reserva y protección ambiental
- Zonas de protección del sistema hídrico
- Zonas de riesgo

ARTÍCULO CINCUENTA. ZONAS DE RIESGO: Son áreas que por su ubicación o por sus características geomorfológicas y geotécnicas, son susceptibles de sufrir eventos tales como:

- Flujos torrenciales o avenidas de lodo, piedras y agua, a la salida al valle de quebradas de montaña, con fuerte pendiente.
- Deslizamientos y otros movimientos en masa de la tierra, causados por la acción de la gravedad y/o de la saturación hídrica de las formaciones superficiales.

ARTÍCULO CINCUENTA Y UNO. RÉGIMEN LEGAL DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN: Para los fines del presente Acuerdo, las zonas de protección deben dedicarse a la preservación y/o mejoramiento de su vegetación natural, para que cumplan con los objetivos mencionados en los artículos precedentes, de acuerdo con los tratamientos definidos más adelante. No obstante, las autoridades ambientales competentes podrán, como en efecto lo han hecho en algunos casos, declararlas y manejarlas como zonas de Reserva Forestal, Parques Regionales, áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales u otras figuras que prevea la legislación.

TÍTULO II

COMPONENTE URBANO

CAPÍTULO I

SISTEMAS ESTRUCTURANTES URBANOS

ARTÍCULO CINCUENTA Y DOS. SISTEMA DE ZONAS POBLADAS URBANAS Y RURALES: El sistema de zonas pobladas del municipio de Gachetá está conformado por el casco urbano municipal y las zonas pobladas rurales de baja densidad de la Inspección de Policía de Los López y Zaque - La Capilla, las cuales, por no presentar por lo menos veinte viviendas contiguas, no tienen el carácter de centros poblados, en los términos definidos por el DANE

para tal efecto, pero en la realidad son agrupaciones de viviendas rurales, de baja densidad.

ARTÍCULO CINCUENTA Y TRES. ORDENAMIENTO URBANO DE LA CABECERA MUNICIPAL DE GACHETÁ. Dentro del perímetro urbano adoptado mediante el presente Acuerdo, se encuentran áreas no desarrolladas que se considera son suficientes para dar cabida al crecimiento natural de la población en esta área, por lo que no se está previendo la definición de una zona de expansión urbana para el municipio.

Acorde con lo dispuesto en materia de espacio público por el Decreto 1504 de 1998 y teniendo en cuenta que la disponibilidad actual de espacio público urbano es de 5.042,16 M2, la Administración Municipal, durante la vigencia del presente Esquema, deberá proveer una dotación total de espacio público de 49.527.84 M2, de manera tal que se garantice a la población una disponibilidad mínima de 15 M2 de espacio público efectivo por habitante y se subsane el déficit actual detectado.

El Mapa 3 de Ordenamiento Urbano muestra la distribución espacial del sistema de usos de la tierra. La Administración Municipal, a través de la Secretaría de Planeación deberá hacer cumplir el ordenamiento adoptado por medio de este Acuerdo. En los casos en que el sistema actual de usos no concuerde con el sistema adoptado, la Secretaría de Planeación adelantará las acciones necesarias para ajustar los usos y/o aplicará las sanciones previstas en este Acuerdo y en las leyes y decretos vigentes sobre la materia, para hacerlo cumplir, de manera especial en lo relativo a la recuperación del espacio público y a la adopción de las medidas técnicas de protección de viviendas e infraestructuras en general en las zonas de riesgo definidas en el mapa correspondiente.

ARTÍCULO CINCUENTA Y CUATRO. PROGRAMAS DE DESARROLLO DEL SISTEMA DE ZONAS POBLADAS. Para el logro del desarrollo urbano del casco urbano de Gachetá, el presente EOT contempla los siguientes planes específicos:

1. Plan de protección y recuperación del sistema de protección hídrico urbano.
2. Plan vial y de transporte.
3. Plan de áreas recreativas de uso público.
4. Plan de servicios públicos.
5. Plan de equipamientos colectivos.

6. Plan de vivienda de interés social.

Complementariamente, la Administración Municipal fomentará la construcción de urbanizaciones y vivienda en general en las zonas urbanizables no urbanizadas, en las zonas urbanizadas no edificadas, de acuerdo con los parámetros establecidos en el presente EOT.

ARTÍCULO CINCUENTA Y CINCO: EL SISTEMA DE AREAS DE PROTECCION CON INFLUENCIA URBANA. Este sistema está integrado por las siguientes áreas de protección y zonas de riesgo:

- Zona de protección hídrica de la quebrada La Esperanza
- Zona de protección hídrica de la quebrada El Chulo
- Zona de protección hídrica de la quebrada El Tablón
- Zonas de riesgo de hundimientos y reptación del terreno
- Zona de riesgo sísmico
- Zonas de protección ambiental definidas al noroccidente, occidente, sur y Suroriente del casco urbano

Las zonas anteriores, se encuentran delimitadas en el Mapa 3 de Ordenamiento Urbano.

ARTÍCULO CINCUENTA Y SEIS. PLAN DE PROTECCIÓN Y RECUPERACIÓN DEL SISTEMA DE ÁREAS DE PROTECCIÓN CON INFLUENCIA URBANA: El plan de protección y recuperación del sistema de áreas de protección con influencia urbana, consta de los siguientes componentes:

1. Protección de las rondas de las quebradas que atraviesan actualmente el casco urbano o pasan por su costado, aguas arriba del perímetro urbano, en las zonas no urbanizadas ni construidas aún del perímetro urbano, mediante la exigencia del respeto de la ronda en una distancia mínima de 5 metros a lado y lado del borde del cauce y su revegetalización con especies nativas riparinas.
2. Ejecución de las obras de intersección de las quebradas que atraviesan el casco urbano, recomendadas en el Plan Maestro de Alcantarillado.
3. Ejecución de obras de protección y estabilización de taludes en las rondas de las quebradas, donde tales se requieran y de obras de contención hidráulica en el río Gachetá, previa evaluación técnica de su requerimiento.

4. Recuperación y protección de las zonas de “protección ambiental” definidas.
5. Programa de ajuste municipal a lo establecido por la Ley 400 de 1997 en materia de construcciones sismorresistentes.

La Administración utilizará los instrumentos legales y administrativos existentes, para el logro de los anteriores fines y establecerá sanciones que podrán ir hasta el sellamiento o demolición de obras nuevas, en los casos de incumplimiento de lo dispuesto en esta norma.

ARTÍCULO CINCUENTA Y SIETE. EL SISTEMA VIAL: El sistema vial del casco urbano del municipio, está conformado por las vías que se indican a continuación, junto con la respectiva clasificación y caracterización de los perfiles de las mismas. La clasificación se ha realizado de acuerdo con la forma en que las vías son utilizadas, de mayor a menor uso y en esa medida, se precisó su jerarquía y se establecieron sus correspondientes perfiles. Es importante aclarar que se trata de una clasificación local, en donde el término de “Vía V – 1” no corresponde a la clasificación otorgada en grandes ciudades por el Ministerio de Transporte y El Instituto Nacional de Vías.

La clasificación adoptada para las vías del casco urbano del municipio, es la siguiente:

- VIA PRINCIPAL: V - 1 o VR
- VIA SECUNDARIA: V - 2
- VIA TERCIARIA: V - 3
- VIA PEATONAL: V - 4

- a) **VIA PRINCIPAL V – 1:** Se trata de un PAR – VIAL, configurado por la variante Simón Bolívar como eje de comunicación Bogotá y los municipios de Gama, Gachalá y Ubalá que proviene de Bogotá y conduce al municipio de Ubalá.

Como se trata del mayor flujo urbano existente, deberá prever la localización específica de zonas de parqueo y la reestructuración del espacio público a partir del establecimiento del siguiente perfil de su calzada:

- ANTEJARDIN 2.00 m
- ANDEN 2.20 m
- ZONA VERDE 2.00 m (variable)

➤ CALZADA	10.00 - 12.00 m
➤ ZONA VERDE	2.00 m (variable)
➤ ANDEN	2.20 m
➤ ANTEJARDIN	2.00 m

Dado que las calzadas actuales son variables, lo importante es definir una calzada única y convertir las áreas verdes en variables.

- b) **VIA SECUNDARIA V – 2:** Anillo circunvalar dispuesto para dar ingreso y salida a los sectores periféricos de la ciudad. Este trazo inicial requerirá en el casco antiguo algunas rectificaciones y afectación de predios, sobre todo en los sectores oriental y occidental de la ciudad; está configurado por la calle 6ª, como eje de comunicación entre la variante y el centro del casco urbano; la carrera 1a. (vía a Manta), comprendida desde la calle 5a. hasta la calle 2a., la carrera 4a. desde la calle 7a. hasta la "Y" con la variante Simón Bolívar y la carrera 3a. y las calles 6a. y 6A, donde se concentra la mayor actividad económica, administrativa, de servicios y comercial. Dentro de su paso se encuentra, el Hospital Regional San Francisco, la Casa de Gobierno, el Parque Principal, colegios como el Abdón López, etc. Su perfil será así:

➤ ANDEN:	2.2. m
➤ ZONA VERDE:	2.0 m (Variable)
➤ CALZADA:	8.0-10.0 m
➤ ZONA VERDE:	2.0 m (variable)
➤ ANDEN:	2.2 m

- c) **VIA Terciaria V – 3:** Se clasifican como V - 3 a las vías que permiten el ingreso a barrios y sectores como son la carrera 2ª. y las calles 3ª, 4ª, 5ª, donde virtualmente intercomunica algunos sectores importantes del Municipio como son el Polideportivo, la Normal Superior y el Campo de Fútbol, etc. Es necesario precisar que esas vías en el casco antiguo tienen otras dimensiones, pero para el futuro al realizar procesos de pavimentación, si se acogen al nuevo perfil deben realizar el dimensionamiento de las calzadas entre 6 y 8 Mts, construyendo los sardineles y creando un nuevo espacio público de zonas verdes y andenes amplios para así darle mejor utilización al Presupuesto Municipal presentan un perfil intermedio con:

➤ ANDEN:	2.2 m
----------	-------

- ZONA VERDE: 2.0 m (variable)
- CALZADA: 6.0-8.0 m
- ZONA VERDE: 2.0 m
- ANDEN: 2.2 m

c) **VIA PEATONAL V – 4:** Como se prevé que la nueva urbanización propondrá vías peatonales, el perfil establecido será una calzada de 5 mts. con zonas verdes de 2.00, los que serán tenidos en cuenta como espacio público, pero para efectos del urbanismo, serán liquidadas como espacio vendible (área de lote - área de antejardín).

ARTICULO CINCUENTA Y OCHO. AFECTACIONES PARA LAS VIAS ACTUALES. Las construcciones existentes sobre vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de la vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo establecido en el presente acuerdo.

ARTÍCULO CINCUENTA Y NUEVE. EL SISTEMA DE ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO. El sistema actual de áreas que conforman el espacio público efectivo de la cabecera municipal de Gachetá, está constituido por:

- Las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular.
- Las áreas para la recreación pública activa o pasiva, para seguridad y tranquilidad ciudadana.
- Las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares,
- Las áreas necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifestado y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo.

Los elementos enunciados, se encuentran definidos en el Mapa 3 de

Ordenamiento Urbano.

ARTICULO SESENTA. REGIMEN DE USOS Y CRITERIOS PARA EL MANEJO DEL SISTEMA DEL ESPACIO PUBLICO: Ninguna área de uso público podrá tener ningún tipo de enajenación respecto a su vocación como áreas colectivas. No podrán ser apropiadas por ningún particular, ni utilizadas para el vertimiento de escombros, basuras o como depósito permanente de cualquier tipo de material o elemento. Los vehículos no podrán utilizar el espacio público como áreas de parqueo. La Administración Municipal velará por el respeto al espacio público, imponiendo sanciones a quienes hagan uso indebido de él.

PARÁGRAFO 1: Los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas, no podrán ser variados sino por Acuerdo Municipal emanado del Concejo Municipal, por iniciativa del Alcalde, siempre y cuando sean canjeados por otros de características similares, tal y como lo establece el Artículo 6 de la Ley 9a. de 1989.

PARÁGRAFO 2: Toda urbanización deberá ceder a título gratuito las áreas necesarias para la conformación del espacio público efectivo y del sistema de equipamiento comunal, en los términos previstos en este mismo Acuerdo.

ARTÍCULO SESENTA Y UNO: PLAN DE ESPACIO PÚBLICO. Durante la vigencia del presente EOT, la Administración Municipal adelantará las gestiones necesarias a fin de obtener la propiedad del predio no construido localizado al noroccidente del Parque Principal, a fin de desarrollar en el un Parque Multifuncional, destinado única y exclusivamente a usos propios del espacio público efectivo.

Así mismo, se deberán adelantar las acciones pertinentes para el mejoramiento y mantenimiento del espacio público efectivo disponible a la fecha.

ARTÍCULO SESENTA Y DOS: EL SISTEMA URBANO DE SERVICIOS PÚBLICOS. Son componentes del sistema urbano de servicios públicos los siguientes:

1. Redes del acueducto urbano, con su sistema de tuberías de conducción, tanques de almacenamiento, plantas de potabilización, sistemas de bombeo, redes de distribución y estructuras de control. Incluye los sistemas de

- captación, cuando ellos se realicen dentro del perímetro urbano (pozos profundos, bocatomas y otros).
2. Redes de alcantarillado urbano, con su sistema de tuberías, cajas o pozos de inspección, canales de aguas lluvias o mixtas, sistemas de separación de aguas lluvias y negras y plantas de tratamiento, cuando ellas se ubiquen dentro del perímetro urbano.
 3. Redes de energía eléctrica y alumbrado público, con sus sistemas de líneas de conducción de alta, media y baja tensión, postes, torres, conducciones subterráneas, subestaciones eléctricas y luminarias.
 4. Redes de teléfono, con su sistema de cableado, casetas para servicio público, subestaciones y centros de control.
 5. Redes de aseo y recolección de residuos sólidos y áreas destinadas al mobiliario para la recolección y almacenamiento temporal de las basuras, tales como canecas, contenedores, plantas de transferencia y similares.

La Administración Municipal garantizará la prestación de estos servicios públicos, bien sea directamente o a través de empresas públicas prestadoras de servicios.

Todas las urbanizaciones o construcciones, bien sea de uso residencial u otro, destinarán las áreas o franjas necesarias para la instalación y mantenimiento de las redes de servicios públicos. Cuando sea necesario, la Administración determinará y delimitará las afectaciones prediales por reservas para tales servicios y adquirirá los terrenos necesarios, de acuerdo con las normas vigentes.

La construcción de las redes de acueducto y alcantarillado de las urbanizaciones se realizarán de acuerdo con las normas de la Dirección de Servicios Públicos Municipales o quien haga sus veces. Las redes internas de energía eléctrica y teléfono en las urbanizaciones o edificaciones se construirán de acuerdo con las normas de la empresa prestadora del servicio.

No se permitirá el tendido de redes de alta tensión a distancias inferiores a 50 metros de viviendas existentes o proyectadas.

ARTÍCULO SESENTA Y TRES: PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS. El Plan de servicios públicos urbanos está constituido por los siguientes programas y/u obras:

1. Ampliación, adecuación y mantenimiento del sistema de acueducto de la cabecera municipal
2. Ejecución de las obras de construcción de los alcantarillados de aguas negras y lluvias del casco urbano, de intersección de las quebradas de influencia urbana, del sistema de bombeo y de la planta de tratamiento de aguas residuales, previstas en el Plan Maestro de Alcantarillado.
3. Ampliación, adecuación y mantenimiento de las redes de alcantarillado de aguas negras y lluvias de las zonas pobladas de Los López y Zaque - La Capilla.
4. Construcción, ampliación, adecuación y mantenimiento de los sistemas de tratamiento de vertimientos de las zonas pobladas de baja densidad de Los López y Zaque - La Capilla.
5. Terminación y puesta en operación del proyecto regional para el manejo integral y disposición final de residuos sólidos.
6. Ampliación y mantenimiento de los sistemas de distribución de energía eléctrica del casco urbano y las zonas pobladas rurales de baja densidad de Los López, y Zaque - La Capilla.
7. Ampliación de la cobertura del servicio telefónico del casco urbano y las zonas pobladas rurales de baja densidad de Los López y Zaque - La Capilla.
8. Ampliación, repotencialización y mantenimiento de las redes municipales de alumbrado público.

ARTÍCULO SESENTA Y CUATRO: AFECTACIONES POR RESERVA PARA SERVICIOS PÚBLICOS . La Secretaría de Planeación Municipal, a solicitud de las empresas prestadoras de los servicios públicos establecerá las reservas de tierras para servicios públicos y las afectaciones prediales correspondientes. En estas franjas o áreas, la Administración Municipal no podrá autorizar urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo, salvo las necesarias para la prestación del servicio o servicios respectivos.

No se permitirá la construcción de viviendas, edificios o usos institucionales, comerciales o industriales, a menos de cincuenta metros (50) de distancia de una planta de tratamiento de aguas residuales existente o futura, la cual deberá ser manejada, en la zona urbana, con franjas de aislamiento ambiental plantadas en árboles de hoja ancha.

ARTICULO SESENTA Y CINCO. RESTRICCIONES PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DENTRO DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS: Toda persona Publica o privada, que este interesada en la apertura de una vía, o en la ejecución de una obra de infraestructura que

por sus características pueda producir deterioro grave a los recursos naturales renovables o al ambiente o introducir modificaciones considerables o notorias al paisaje, deberá pedir autorización a Corpoguavio, para establecer los términos de referencia sobre los cuales deberá elaborar el Plan de Manejo Ambiental o el Estudio de impacto ambiental, según lo determine la autoridad ambiental; para mitigar los efectos negativos causados por la obra y de esta forma obtener la licencia ambiental correspondiente.

ARTÍCULO SESENTA Y SEIS. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

COLECTIVOS: Las zonas de equipamiento comunitario son las destinadas a la prestación de servicios de educación, salud, las plazas de mercado, mataderos, cementerios, Templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro), institucional. Este último comprende los inmuebles de los poderes ejecutivo, legislativo y jurisdiccional, instalaciones de prevención y seguridad públicas, cultural y comunitario - públicas, y otras especiales como cementerios, instalaciones de culto y terminales de transporte. Son equipamientos colectivos de la cabecera municipal de Gachetá los siguientes:

- Casa de Gobierno: Donde funciona la Administración Municipal, la Personería, el Concejo Municipal, la Dirección de Núcleo y el Centro Administrativo Provincial del Guavio.
- Policía Nacional
- Cárcel regional
- Palacio de Justicia: Donde funcionan los Juzgados y la Fiscalía General de la Nación.
- Notaría Única de Gachetá
- Sede de Corpoguavio
- Edificio Institucional: Donde funciona la UMATA, la Biblioteca Municipal, el SENA y la Universidad a distancia Francisco de Paula Santander.
- Escuela Policarpa Salavarrieta
- Escuela Oswaldo Díaz (Anexa a la Normal)
- Escuela Kennedy (Anexa a la Normal)
- Colegio Monseñor Abdón López
- Jardín Infantil Departamental
- Preescolar ABC del saber
- Colegio Normal Departamental
- Centro de Bienestar del Anciano
- ICBF

- Plaza Principal
- Polideportivo cubierto
- Campo de Fútbol
- Centro Médico Guavio Ltda.
- Hospital Regional
- ECOOPSOS
- Matadero
- Plaza de Mercado
- Plaza de Ferias
- Agencia de Transportes Flota Valle Tenza
- Agencia de Transportes TransGachetá
- Agencia de Transportes TransGuasca
- Agencia de Transportes Alianza
- Electrificadora de Cundinamarca
- Telegachetá
- Bomberos
- Defensa Civil
- Catedral
- Teatro Parroquial

ARTICULO SESENTA Y SIETE. CONFORMACION E INTEGRACION DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO: Los servicios sociales de salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizarán como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularán funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del Municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del EOTM armonizado con el PDM, tomando como base la estructura del sistema actual e incorporando las acciones y expectativas, futuras a corto, mediano y largo plazo.

La Secretaría de Planeación Municipal establecerá las reservas de tierras necesarias para los nuevos equipamientos públicos contemplados en este Acuerdo. En estas áreas, la Administración Municipal no podrá autorizar

urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo, salvo las necesarias para la prestación del servicio o servicios respectivos.

ARTÍCULO SESENTA Y OCHO. EL SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Este sistema en el municipio, al momento de adopción del presente acuerdo, solamente dispone de un proyecto de vivienda de interés social – VIS, que se encuentra actualmente suspendido y parcialmente ejecutado.

La Administración Municipal promoverá la construcción de vivienda para atender la demanda de los diferentes niveles sociales de la población, de manera especial para los niveles 1, 2 y 3 del SISBEN. Para el logro de este objetivo el presente Plan contempla las siguientes acciones a ejecutar por parte de la administración:

1. Promoción de la urbanización de las áreas no urbanizadas localizadas dentro del actual perímetro urbano, mediante el uso de los instrumentos que la ley contempla.
2. Promoción de la construcción de lotes no edificados aún, localizados en áreas ya urbanizadas, mediante instrumentos tales como la elevación de la tarifa de la tasa del impuesto predial a valores que desestimen su mantenimiento como lotes de engorde, estas tasas serán fijadas por el Concejo Municipal.
3. El área delimitada en el Mapa 3 de Ordenamiento Urbano para vivienda de interés social sólo podrá urbanizarse y/o edificarse para este fin por sus propietarios o en asocio con el municipio. El Concejo Municipal establecerá los incentivos que la ley permita para la promoción de la vivienda de interés social en esta, en especial la disminución de la tarifa de la tasa del impuesto predial, subsidios para la instalación de los servicios públicos y otros.

Parágrafo 1. El municipio adelantará los estudios necesarios para determinar las necesidades de vivienda de interés social y delimitará las áreas nuevas destinadas a atender estas necesidades.

Parágrafo 2. La planeación y desarrollo de los programas de vivienda de interés social por parte del municipio se adelantarán de acuerdo con lo establecido en los Artículos 91 a 98 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO II

TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO SESENTA Y NUEVE. ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS:

Entiéndase por tratamiento el conjunto de prácticas urbanísticas y ambientales adoptadas para un área urbana o para el ejercicio de un uso en un sector dado del territorio. En especial, los tratamientos involucran medidas de gradación, restricción, bonificación, incentivos y, en general, diversas formas de regulación sectorizada.

Los tratamientos serán asignados para cada área o sector urbano por decreto del Alcalde, previo concepto de la Secretaría de Planeación Municipal, con arreglo a las disposiciones del presente Acuerdo. Los decretos de asignación de tratamientos deberán contener como mínimo los siguientes elementos:

1. Mención del carácter reglamentario del presente Acuerdo
2. Mención del tratamiento considerado y delimitación del sector al cual se asigna. En caso necesario, esta delimitación debe ser acompañada de un plano a escala 1:2.000 como mínimo, indicando si se trata del plano oficial del EOT o de un nuevo plano que lo ajusta o complementa, sobre todo en áreas nuevas.
3. Mención del proceso de concertación previa, si lo hubo, con indicación de los actores a los que el municipio les haya reconocido interés jurídico serio para aceptarlas como partícipes en la concertación. En caso contrario, mención de que se trata de un régimen impositivo o impuesto directamente por el gobierno municipal.
4. Definición de los términos técnicos utilizados, las cuales no deben contrariar las definiciones adoptadas en el presente Acuerdo.
5. Normas específicas para el área o sector objeto de la reglamentación.
6. Obligaciones que se deben imponer en las licencias a los propietarios, urbanizadores, constructores o responsables de la licencia.
7. Identificación de los subsectores objeto de gradaciones o de excepciones al tratamiento general adoptado para un área o sector.

ARTÍCULO SETENTA. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN DE LOS DECRETOS DE ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS:

Todos los proyectos de decreto de asignación de tratamientos serán fijados por edicto en la cartelera de la Secretaría de Planeación Municipal, con el objeto de que los ciudadanos puedan conocerlos y debatirlos antes de su adopción. Un resumen del proyecto deberá ser publicado durante cinco días seguidos en una emisora local. No

obstante lo anterior, la Secretaría de Planeación Municipal deberá agotar todos los medios posibles para garantizar el conocimiento de los decretos reglamentarios por parte de la ciudadanía.

Los decretos de asignación de tratamientos entrarán a regir a partir de su publicación en la Gaceta Municipal. En ningún caso será necesario publicar los planos oficiales o anexos al decreto, pero se indicará los días y horas en que ellos estarán disponibles para consulta en la Secretaría de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO. INFORMACIÓN AL CATASTRO. La Secretaría de Planeación Municipal deberá enviar una copia del decreto con sus mapas respectivos a la Seccional de Catastro del Departamento, dentro de los cinco días siguientes a su ejecutoria, para lo de su competencia.

ARTÍCULO SETENTA Y UNO. CATEGORÍAS DE TRATAMIENTOS: Para los fines del presente Acuerdo se consideran tratamientos aplicables a áreas o sectores del casco urbano, los siguientes:

1. Tratamiento de desarrollo
2. Tratamiento de actualización
3. Tratamiento de consolidación
4. Tratamiento de renovación urbana
5. Tratamiento de conservación
6. Tratamiento de protección del sistema hídrico

ARTÍCULO SETENTA Y DOS. TRATAMIENTO DE DESARROLLO: El tratamiento de desarrollo es aplicable a terrenos urbanizables no urbanizados y a lotes edificables no edificados. En el primer caso se trata de desarrollo por urbanización y en el segundo de desarrollo por construcción.

El desarrollo por urbanización se aplica a los predios localizados al interior del perímetro urbano donde no existen aún condiciones para el uso urbano, o a terrenos que no hayan realizado las cesiones de espacio público o que no hayan construido las infraestructuras, aunque sean objeto de otros tratamientos. Una vez que el urbanizador entrega los terrenos de cesión y los correspondientes a las afectaciones impuestas y construye las obras necesarias y los equipamientos comunales exigidos, los predios pasan a ser “urbanizados” y se convierten en predios edificables.

El desarrollo por construcción se aplica entonces a lotes edificables no edificados y consiste en el levantamiento de las edificaciones para los diferentes usos permitidos en el área, para lo cual se deben tener en cuenta normas sobre volumetría, equipamiento, estacionamientos, elementos arquitectónicos, redes y equipos, especificaciones técnicas, regímenes de copropiedad y trámites.

Para los fines del presente Acuerdo, adóptense las siguientes definiciones complementarias:

Área bruta urbanizable: Es la superficie total del predio a urbanizar

Área neta urbanizable: Es la superficie resultante de restar del área bruta las superficies correspondientes a las afectaciones por vías arterias y servicios públicos (canales, redes de alta tensión, plantas de tratamiento y otras que sean definidas por la Secretaría de Planeación Municipal)

Área útil: Es la superficie resultante de restar del área neta urbanizable la superficie correspondiente a las cesiones del plan vial local y de las áreas comunales y recreativas de uso público.

ARTÍCULO SETENTA Y TRES. DESARROLLO POR URBANIZACIÓN: La urbanización es el proceso por el cual un terreno no ocupado situado al interior del perímetro urbano es dotado de servicios, de infraestructura vial, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios necesarios, en forma tal que quede apto para construir edificaciones idóneas para los usos y actividades permitidos.

Para adelantar el proceso de urbanización se requiere licencia expedida por la Secretaría de Planeación Municipal. Todo proyecto o licencia de urbanización debe contemplar los siguientes aspectos:

1. Conformación del espacio público en lo relativo a:

- Red vial arterial
- Red vial local
- Áreas recreativas de uso público y del equipamiento comunal.
- Servicios públicos, tanto en sus redes locales como maestras.

2. Segregación del espacio privado en lo relativo a dimensiones de:

- Manzanas

- Lotes

4. Zonas de afectación por reservas viales, de servicios públicos, de zonas recreativas de uso público u otras: ubicación y magnitud.

La definición del espacio público debe ser realizada en función del uso o usos permitidos, los cuales, en consecuencia, deben ser definidos antes de iniciar el proceso de urbanización.

ARTÍCULO SETENTA Y CUATRO. CONFORMACIÓN DE LA RED VIAL PRINCIPAL EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN: Para la determinación de las áreas de afectación y cesión, se adoptan los anchos de calzadas, andenes y separadores mostrados en el Artículo Cincuenta y Ocho del presente Acuerdo.

Para la adquisición de los predios que conforman la red vial principal, la Administración Municipal aplicará las normas y mecanismos vigentes en la materia.

ARTÍCULO SETENTA Y CINCO. CONFORMACIÓN DE LA RED VIAL LOCAL EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN: Las áreas requeridas para la conformación de la red vial local de uso público deberán ser cedidas a título gratuito por el urbanizador teniendo en cuenta las siguientes condiciones, entre otras:

- Malla vehicular continua.
- Accesos al sistema vial principal diseñados de acuerdo con las normas municipales o, en su defecto, departamentales.
- Accesos de las vías locales a las zonas verdes y comunales.
- Soluciones integradas para el tráfico (vehicular, peatonal, ciclovías, alamedas u otros).

El urbanizador presentará junto con la solicitud de licencia y los planos de la urbanización, la propuesta de sección transversal de las vías locales, la cual deberá contener todos los aspectos de estructura y adecuación, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación. En caso de que las vías propuestas sean diferentes a las de la norma general, se deberá presentar una justificación con base en el uso esperado de la vía, la proyección de tráfico y las condiciones de estructura urbana de la urbanización.

Todas las vías, principales o locales, deben ser diseñadas y construidas de acuerdo con las normas municipales o, en su defecto, departamentales.

Las vías públicas no podrán ser encerradas en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y libre tránsito, salvo para fines de control y seguridad por parte de las autoridades o sus concesionarios, debidamente autorizados por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO SETENTA Y SEIS. CONFORMACIÓN DEL SISTEMA DE ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN: Toda urbanización deberá ceder una proporción de su área con destino a la conformación del sistema de áreas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal y zonas públicas complementarias de los sistemas viales. Estas áreas se denominan “Cesiones tipo A” en el presente Acuerdo. Por lo menos el 50% de estas cesiones deberán localizarse en un solo globo de terreno.

1. Áreas recreativas de uso público

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

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

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

2. Áreas de equipamiento comunal

El equipamiento comunal público está constituido por:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Localización de las áreas de cesión tipo A

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

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

PARÁGRAFO 1. En los casos de urbanizaciones pequeñas, las áreas de cesión tipo A y en especial las porciones correspondientes a equipamiento comunal y complementación de la red vial serán pagadas por el urbanizador en

dinero al municipio, con el fin de que éste adquiera y conforme áreas de espacio público integradas al espacio público generado por otras urbanizaciones. El valor correspondiente se determinará con base en el avalúo comercial de los terrenos de la urbanización, realizado de acuerdo con las normas vigentes. Alternativamente, el urbanizador podrá adquirir directamente los terrenos equivalentes a sus cesiones en el sitio que indique la Secretaría de Planeación Municipal.

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

ARTÍCULO SETENTA Y SIETE. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN: La Secretaría de Planeación Municipal y la Secretaría de Obras Públicas del municipio, en caso de crearse esta dependencia, establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

No se otorgará licencia de urbanización sin el concepto previo de la Dirección de Servicios Públicos, sobre la factibilidad de extensión de las redes maestras o troncales de acueducto y alcantarillado al área propuesta. En este concepto se deberá contemplar la responsabilidad de la empresa y/o el municipio y la del urbanizador en el costo de las obras correspondientes. Las redes locales siempre estarán a cargo del urbanizador.

ARTÍCULO SETENTA Y OCHO. SEGREGACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO EN URBANIZACIONES: El área mínima en la cual se puede plantear un desarrollo por urbanización será de cinco mil (5.000) metros cuadrados. La segregación consiste en la subdivisión del espacio privado o área útil de una urbanización en manzanas y lotes. Las manzanas tendrán una dimensión máxima de una (1) hectárea, delimitadas totalmente por vías locales vehiculares de uso público, o parcialmente por otros bienes de uso público, salvo en circunstancias especiales en que, por razones de riesgo geotécnico o hidrológico o por limitar con zonas de preservación del sistema hídrico, no sea posible la delimitación por vías vehiculares por alguno de los costados, a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal. En desarrollos de vivienda de interés

social, las manzanas podrán estar delimitadas en uno o dos de sus costados por vías peatonales.

La subdivisión de las manzanas en lotes se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- El loteo no debe interferir con las especificaciones, diseños y trazados de las redes de servicios públicos aprobados por la empresa correspondiente.
- Los lotes tendrán acceso inmediato a una o más vías de uso público
- Los lotes deben ser claramente deslindables de los lotes o predios vecinos y de las áreas de uso público.

Las dimensiones y forma del lote mínimo permisible, así como la relación de fondo y frente se hará en función de:

- Uso previsto del lote
- Tipo de desarrollo residencial; unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.
- Volumetría permitida
- Anchos de vías

Los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización podrán agruparse, con el fin de producir inmuebles de propiedad privada más grandes sometidos a diversas formas de propiedad común, tales como propiedad horizontal o copropiedad. En estos casos se podrá contemplar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para construcción individual posterior bajo régimen de agrupación.

Las dimensiones de las manzanas y lotes, así como las condiciones de su delimitación y desarrollo individual o por el sistema de agrupación deberán quedar consignadas en los planos oficiales y en la licencia de urbanización.

Reglas para la subdivisión

1. La subdivisión predial y venta de lotes no se podrá realizar si previamente no se ha cumplido por parte del urbanizador las obligaciones estipuladas en la licencia de urbanización. La licencia de urbanización conlleva la licencia de subdivisión predial en los términos aprobados.
2. Los lotes resultantes podrán ser objeto de subdivisión posterior, siempre que ello esté permitido en la licencia o en la norma para el sector y que los lotes

nuevos tengan acceso a la red vial pública y puedan ser edificados de acuerdo con las normas vigentes para el área, salvo en los casos en que el terreno segregado sea destinado a espacio público.

3. La división predial no podrá autorizarse si alguna de las partes resultantes de ella no fuere apta para el desarrollo por construcción, bien por tratarse de un área no edificables, o por estar total o parcialmente afectada por reserva viales, de servicios públicos u otras causas.
4. Los lotes urbanizables localizados dentro del actual perímetro urbano que tengan una superficie inferior a cinco mil metros cuadrados no podrán ser subdivididos sino en virtud de las normas que regulan el desarrollo por urbanización, de acuerdo con la correspondiente licencia de urbanización. Las áreas menores podrán ser objeto de desarrollo por construcción, por sistema de conjunto cerrado o propiedad horizontal.
5. La Tesorería Municipal, una vez la Secretaría de Planeación Municipal haya otorgado la licencia de urbanización, expedirá un Paz y Salvo Predial para fines de urbanización, el cual será un requisito para que los notarios puedan autorizar escrituras públicas, o las autoridades judiciales o administrativas efectuar adjudicaciones, cuando tales escrituras o adjudicaciones involucren subdivisión, loteo, parcelación, segregación de inmuebles o constitución de comunidad en los mismos.
6. Una vez aprobada la licencia, el urbanizador adelantará los trámites de rigor para su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en la Seccional de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de acuerdo con las normas vigentes sobre el particular.
7. Los propietarios de inmuebles que han sido subdivididos o parcelados sin licencia podrán legalizarlos demostrando ante la Secretaría de Planeación Municipal que la división no es violatoria de las normas contenidas en este Acuerdo, o que ha dejado de serlo por englobe con otros predios o porque forma parte de programas especiales de consolidación o renovación urbana.
8. Los inmuebles no urbanizables ni edificables por haber sido subdivididos o parcelados sin licencia y que no sean objeto de legalización o rehabilitación, podrán ser incluidos en los programas de compra de tierras para destinación a espacio público.

ARTÍCULO SETENTA Y NUEVE. DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN: El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio urbanizado es objeto de construcción de edificios, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación. En consecuencia, el desarrollo por construcción busca completar el proceso de desarrollo en áreas urbanizadas no edificadas, actualizar la estructura urbana de sectores ya desarrollados o conservarla. Para

adelantar el proceso de construcción se requiere licencia expedida por la Secretaría de Planeación Municipal.

Todo proyecto o licencia de construcción debe contemplar los siguientes aspectos:

1. Volumetría o definición de alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios y otros.
2. Equipamiento comunal privado, mediante la definición del tipo, dimensiones, características y ubicación de las áreas y estructuras correspondientes.
3. Estacionamientos, tanto privados como públicos
4. Redes internas e instalaciones para conexión a los servicios de carácter público o privado.
5. Especificaciones de las construcciones encaminadas a garantizar la salud y seguridad de las personas, especialmente en materia de control de incendios y sismoresistencia.
6. Regímenes de propiedad horizontal, copropiedad o similares, de ser el caso.

El dimensionamiento y las características de los desarrollos por construcción, así como las licencias correspondientes, deben tener en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Capacidad de la red vial existente, tanto en tamaño como en calidad
2. Dotación y características del sistema de áreas recreativas de uso público y del equipamiento comunal
3. Capacidad de las redes de servicios públicos y limitaciones para su ampliación.

No se podrá otorgar licencia de construcción para proyectos que sobrepasen alguno de estos tres tipos de capacidad.

ARTÍCULO OCHENTA. NORMAS SOBRE VOLUMETRÍA EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN:

1. Altura

Las normas sobre altura de las edificaciones en los distintos sectores al interior del perímetro urbano serán establecidas en los decretos de tratamiento expedidos por el Alcalde, en conjunto con el jefe de la Secretaría de Planeación Municipal, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes criterios generales:

- La norma deberá establecer la altura básica permitida para el sector, junto con las alturas de excepción inferiores o superiores y las causas o motivos que pueden dar lugar a su aprobación, si bien la Secretaría de Planeación Municipal podrán negar la altura de excepción por razones de tipo urbanístico o de conveniencia pública.
- Las alturas máximas se establecerán para cada sector en función del ancho de las vías, las características de los demás elementos del espacio público y la capacidad de las redes de servicios públicos.
- La aprobación de alturas máximas estará sujeta a la localización de la edificación y al cumplimiento de las demás normas sobre volumetría y estacionamientos.
- Las variaciones en altura para un mismo sector deberán mantener la densidad media permitida para el mismo, mediante el manejo de las áreas mínimas de vivienda permisibles.

No obstante lo anterior y en tanto se adoptan los decretos reglamentarios respectivos, se establecen las siguientes alturas máximas generales

- | | |
|--|----------------------|
| a) Para construcciones de un piso: | A cumbrera 5.00mts |
| b) Para construcciones de un piso y altillo: | A cumbrera 5.00mts |
| c) Para construcciones de dos pisos: | A cumbrera 5.50mts |
| d) Para construcciones de dos pisos y altillo: | A cumbrera: 8.00mts. |

PARAGRAFO 1: Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

2. Aislamientos

Las normas sobre aislamiento de las edificaciones en los distintos sectores al interior del perímetro urbano serán establecidas en los decretos de asignación de tratamientos expedidos por el Alcalde, en conjunto con el jefe de la Secretaría de Planeación Municipal, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes criterios y parámetros generales:

- Los aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios construidos en un mismo predio deberán garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación en las edificaciones y en el sector en general. No obstante, la Secretaría de Planeación Municipal podrá determinar zonas

en que, por razones de conveniencia social, no haya obligatoriedad de dejar aislamientos, aunque en tales casos se deberán reglamentar soluciones de empate.

- En cada sector se deberá determinar el tipo de edificio o construcción que debe servir de base para establecer los empates.
- Sin perjuicio de los anteriores criterios generales, se establecen los siguientes rangos entre los que deben variar los aislamientos. Antejardín es el espacio entre la fachada exterior y la línea de demarcación contra una vía u otro tipo de espacio público de uso público (retroceso en este último caso). El aislamiento posterior es el espacio entre la fachada interior y el predio limítrofe posterior.

Antejardines en estratos 3 y mayores sobre vías locales:	Mínimo 3.5 metros
Antejardines en estratos 3 y mayores sobre vías principales:	5 a 7 metros
Antejardines en estratos 1 y 2 y VIS: norma	Según licencia o
Antejardines en zonas de actualización:	Por el de mayor dimensión
Antejardines en zonas de conservación:	Por norma original
Antejardines sobre vías peatonales:	1 a 2 metros
Aislamiento lateral en edificios multifamiliares: licencia	Según norma o
Aislamiento posterior en estratos 3 y mayores:	3 a 5 metros
Aislamiento posterior estratos 1 y 2 y VIS: licencia	Según norma o
Aislamientos en usos no residenciales:	Según norma específica

- El ancho, características y uso de los antelaciones o retrocesos dependerán de las características del sector, la altura y el uso de la edificación. En principio, todos los antelaciones deben ser áreas libres empedradas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que la norma específica para un sector permita su manejo como área dura. Las antelaciones o retrocesos serán obligatorios en todos los sectores con tratamiento de desarrollo, sin importar su uso, salvo en aquellos destinados a vivienda de interés social y/o vivienda popular, donde la norma o la licencia de construcción determinará su conveniencia y dimensiones.

3. Otras normas volumétricas

Las normas de asignación de tratamientos y/o las licencias de construcción establecerán las normas específicas para voladizos, patios, remates, fachadas y demás elementos volumétricos de las construcciones.

ARTÍCULO OCHENTA Y UNO. DENSIDADES HABITACIONALES EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN: Los usos permisibles en las áreas con tratamiento de desarrollo por construcción serán los establecidos en los decretos de asignación de tratamientos y/o en las licencias de construcción, según lo dispuesto en el Mapa 3 de Ordenamiento Urbano que forma parte integrante de este Acuerdo. Estas normas podrán establecer para cada sector las densidades habitacionales, en tal forma que guarden relación con las normas sobre alturas, estacionamientos y equipamiento comunal. Para el establecimiento de las densidades en zonas residenciales se calculará el “Área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV)” así:

$$\text{AMPV} = \text{AMB} \times \text{NA} \times \text{K}$$

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

El área mínima básica (AMB) será fijada en los decretos de asignación de tratamientos de acuerdo con los siguientes criterios:

- En sectores urbanizables localizados al interior del perímetro urbano el AMB no será inferior a 25 metros cuadrados (m^2), excepto en zonas de vivienda popular o de interés social, donde puede ser de 23 m^2 .
- En sectores de conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística dependerá de las condiciones específicas del sector, pero no podrá ser inferior a 25 m^2

El número de alcobas exigidas por vivienda también podrá fijarse en los decretos de asignación de tratamientos, con el objeto de aumentar el área mínima permisible por vivienda. La constante K será la siguiente, según el uso:

- En vivienda unifamiliar y bifamiliar por loteo individual = 1.0

- En vivienda unifamiliar y bifamiliar en agrupación = 0.9
- En vivienda multifamiliar por loteo individual = 0.9
- En vivienda multifamiliar en agrupación = 0.8
- En vivienda en edificaciones de uso múltiple = 0.9

ARTÍCULO OCHENTA Y DOS. NORMAS SOBRE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN: Como equipamiento comunal privado entiéndase el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

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

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

1. Proporción y distribución del equipamiento comunal privado

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Localización del equipamiento comunal privado

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

ARTÍCULO OCHENTA Y TRES. ESTACIONAMIENTOS EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN: Los estacionamientos son de dos clases:

- Los estacionamientos privados de las unidades residenciales y establecimientos comerciales, industriales o institucionales, destinados al uso exclusivo del propietario o usuario.

- Los estacionamientos de servicio al público, destinados al uso de los visitantes de las unidades residenciales o los clientes de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales.

1. Estacionamientos privados

Todo desarrollo por construcción tendrá en cuenta las siguientes exigencias de estacionamientos:

Uso Residencial:	1 estacionamiento privado por unidad; 1 estacionamiento para servicio del público por cada 3 unidades.
Comercio I:	1 estacionamiento privado por unidad; 1 estacionamiento para servicio del público por cada 50 m ² de local.
Comercio II:	1 estacionamiento privado por cada 50 m ² de construcción; 1 estacionamiento para servicio del público por cada 50 m ² de construcción privada.
Comercio III:	1 estacionamiento privado por cada 50 m ² área neta vendible; 1 estacionamiento para servicio del público por cada 50 m ² de construcción privada.
Institucional I:	1 estacionamiento privado cada unidad; 1 estacionamiento para servicio del público por cada 50 m ² de construcción privada.
Institucional II:	1 estacionamiento privado por cada 60 m ² de construcción; 1 estacionamiento para servicio del público por cada 50 m ² de construcción privada.
Institucional III:	1 estacionamiento privado por cada 120 m ² de construcción; 1 estacionamiento para servicio del público por cada 50 m ² de construcción privada.

Estas exigencias podrán ser menores en las zonas de uso múltiple y en las zonas de vivienda de interés social y vivienda popular. Se podrá aceptar una menor dotación de estacionamientos para servicio al público en zonas no residenciales, según la intensidad de uso debidamente justificada por el constructor, especialmente en aquellos negocios o establecimientos que impliquen baja utilización permanente por el público (oficinas de consultoría, hoteles y otros).

Los estacionamientos de zonas residenciales podrán ubicarse en el primer piso o en semisótano. Los de los demás usos podrán aceptarse de acuerdo con el diseño.

En los decretos de asignación de tratamientos, el Alcalde podrá ampliar en determinadas áreas las dotaciones exigidas, de acuerdo con la afluencia de tráfico generada por los usos permitidos.

ARTICULO OCHENTA Y CUATRO. EMPATES: Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos, deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

PARAGRAFO: Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada sector o subsector, existentes con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en los cuales se exija aislamiento, se tendrá en cuenta la siguiente proporción: Aislamiento lateral o posteriores: Un metro de aislamiento por cada metro de altura de la construcción propuesta, sin sobrepasar las alturas permitidas en el sector o subsector.

ARTICULO OCHENTA Y CINCO. CERRAMIENTO DEL PREDIO: Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

- En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90%. Hacia otros predios, con muros de altura mínima de 2.25 Mts.
- Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Secretaría de Planeación.

ARTICULO OCHENTA Y SEIS. TAMAÑO DEL LOTE: Dentro del territorio del casco urbano municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los sectores y subsectores, por los respectivos decretos reglamentarios. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con

escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se registrarán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

ARTICULO OCHENTA Y SIETE. DENSIDAD MÁXIMA: Se expresa en número de viviendas por unidades de área (fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima.

ARTICULO OCHENTA Y OCHO. INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN: Será el resultante de aplicar las normas establecidas en cuanto a áreas mínimas permisibles por unidad de vivienda, equipamiento comunal, volumetría y estacionamientos

ARTICULO OCHENTA Y NUEVE. INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN: Será el resultante de aplicar las normas establecidas en cuanto a áreas mínimas permisibles por unidad de vivienda, volumetría y número de pisos.

ARTÍCULO NOVENTA. REVEGETACIÓN OBLIGATORIA: Se establece con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en la zona urbana, en cada uno de los sectores y subsectores establecer un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

PARAGRAFO: Dentro del trámite de la licencia de urbanización o construcción, se deberá incluir un PLAN DE REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la Secretaría de Planeación, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTÍCULO NOVENTA Y UNO. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN: El tratamiento de consolidación es aplicable a las áreas con desarrollo urbano incompleto o incipiente y que han sido legalizadas previamente por el municipio, o incluidas dentro del perímetro urbano en el presente EOT.

Estas áreas se caracterizan por requerir la ejecución de programas de habilitación o mejoramiento urbano, en especial dotación de espacios requeridos para el uso público y el equipamiento comunal, construcción o mejoramiento de infraestructura vial y de servicios públicos apropiada, control de riesgos y, en general, de obras que garanticen la aptitud de las estructuras para las actividades urbanas permitidas.

Los programas de habilitación y mejoramiento urbano obedecerán a un plan parcial previamente elaborado por la Secretaría de Planeación Municipal. En estos planes se diferenciarán y delimitarán con precisión las áreas objeto de usos residenciales, comerciales, industriales, institucionales y múltiples, así como las áreas que conforman el espacio público, de manera especial las áreas recreativas de uso público y las áreas del sistema de protección hídrico, a las cuales se aplicarán las normas generales establecidas en el presente Acuerdo para los desarrollos por urbanización.

Los planes parciales establecerán las densidades habitacionales e intensidades de uso en función de las normas sobre alturas, cupos de estacionamiento, equipamiento comunal público y privado y demás normas atinentes contempladas para el tratamiento general de desarrollo por construcción. No obstante, podrán establecer gradaciones y regulaciones específicas sobre densidad habitacional e intensidad de usos, en función de las características particulares de cada asentamiento.

ARTÍCULO NOVENTA Y DOS. OTRAS NORMAS PARTICULARES APLICABLES AL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN: En la elaboración de los planes parciales y expedición de licencias se tendrán en cuenta, además, las siguientes regulaciones:

1. Los usos urbanos permitidos no deberán amenazar los elementos naturales y paisajísticos, los cuales, al contrario, deben ser integrados a la estructura urbana.

2. El espacio público efectivo no deberá ser inferior a 15 metros cuadrados por habitante, al tenor de lo dispuesto en el Decreto 1504 de 1998.

ARTÍCULO NOVENTA Y TRES. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN: El tratamiento de conservación urbanística es aplicable a sectores y el de conservación arquitectónica a edificaciones que contienen elementos arquitectónicos o urbanísticos de alto valor y significado urbano, con características arquitectónicas, históricas, culturales, religiosas o artísticas que es necesario conservar.

En el casco urbano del municipio de Gachetá, se declaran los siguientes inmuebles como de interés arquitectónico municipal, y por lo tanto, deberán ser objeto del tratamiento de conservación:

- La Iglesia.
- Los inmuebles ubicados en las siguientes direcciones e identificados con la siguiente nomenclatura: Sobre la calle 5a: inmuebles con nomenclatura 1-56, 1-64, 1-84, 1-89; Sobre la carrera 2a inmuebles con nomenclatura No 5-71, 4-49 y 3-68; sobre la carrera tercera los inmuebles de nomenclatura 4-40 a 4-50 y por ultimo sobre la calle 6ª, los inmuebles de nomenclatura 5-02 y 4-78.
- Se declaran como inmuebles para ser restaurados, dado su valor arquitectónico, histórico y patrimonial los inmuebles ubicados en las siguientes direcciones e identificados con la siguiente nomenclatura Sobre la calle 3ª, inmuebles con nomenclatura 2-53 y 7-46; Sobre la calle 5ª el inmueble con nomenclatura 3-25; sobre la carrera 7ª el inmueble 7-58 sobre la carrera 4a el ubicado con la intersección con la calle 3ª, esquina sur oriental.

ARTÍCULO NOVENTA Y CUATRO. CONDICIONES DE LOS USOS EN LOS SECTORES O EDIFICIOS DE CONSERVACIÓN. Las zonas objeto de conservación urbanística y los inmuebles objeto de conservación arquitectónica podrán tener los mismos usos institucionales, comerciales, residenciales o múltiples que en la actualidad tienen o los que en el futuro sean aprobados por la Administración Municipal, bajo las siguientes condiciones:

- No se podrán realizar modificaciones en las fachadas ni en su distribución interna sin la licencia previa de la Secretaría de Planeación Municipal.
- En caso de ser autorizadas, las modificaciones tendrán como única finalidad la reparación o el mantenimiento de las construcciones, en cuya ejecución no se podrá variar el estilo de la construcción ni de los demás elementos arquitectónicos, tales como puertas, ventanas, cubiertas, aleros, corredores frontales o internos, plazoletas internas, columnas y otros.
- En los casos en que los usos requieran de avisos, éstos deberán ser discretos, de tal manera que no alteren la forma o el estilo de la construcción. Bajo ningún motivo se permitirán avisos que cubran la totalidad o una parte importante de la fachada o alteren la vista sobre los tejados.
- Los edificios no podrán demolerse y a los propietarios que lo hagan se les aplicará las máximas sanciones previstas en la Ley 9 de 1989 y las leyes 388 y 397 de 1997. En tal caso, los lotes no podrán reedificarse sino en seguimiento de un proyecto arquitectónico cuyo objeto sea la sustitución del bien destruido, proyecto que deberá tener concepto favorable de la Junta de Patrimonio Municipal.
- La demolición sólo podrá autorizarse en el caso de peligro inminente de derrumbe por vetustez o mal estado. En tal caso, el bien deberá ser sustituido en los mismos términos indicados en el inciso anterior.
- En el caso de que el tamaño del lote lo permita, se podrá autorizar la ejecución de construcciones complementarias internas, siempre que ellas conserven el estilo general de la edificación principal y no modifiquen la estructura de ésta última.

PARÁGRAFO 1. Autorízase al Alcalde municipal para constituir por decreto la Junta de Patrimonio Municipal, la cual estará conformada por el jefe de la Secretaría de Planeación Municipal, quien hará las veces de Presidente, un representante del Concejo Municipal, con título de arquitecto, un representante de las organizaciones no gubernamentales (ONGs) con asiento en el municipio, el Secretario de Obras Públicas del municipio, en caso que tal cargo sea creado, un representante de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, un representante del Consejo Nacional de Monumentos o la entidad que haga sus veces y un representante de los propietarios de predios declarados de conservación (en cualquiera de sus categorías: arquitectónica, arqueológica, ambiental). El representante de las ONGs será elegido por los presidentes de las organizaciones inscritas en la Alcaldía Municipal y, en caso de que ello no sea posible, el Alcalde nombrará por Decreto al representante de una ONG

inscrita. Los representantes de la Sociedad Colombiana de Arquitectos y del Consejo Nacional de Monumentos serán solicitados por el Alcalde Municipal para el evento específico que lo requiera. El concepto requerirá la firma de por lo menos cuatro de los miembros de la Junta.

PARÁGRAFO 2. Para efectos de proteger urbanística y arquitectónicamente los inmuebles de conservación, no se autorizará la construcción de edificios de más de dos pisos de altura en los costados de cada uno de los inmuebles y en todo caso el diseño que se apruebe deberá contener un manejo de empates, tal que respete y preserve las características del inmueble de conservación.

ARTÍCULO NOVENTA Y CINCO: TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN. Este tratamiento es aplicable a zonas cuyas características físicas, biológicas y paisajísticas exigen su preservación en su estado, su defensa y /o su recuperación natural. En el casco urbano se presenta el tratamiento de protección del sistema hídrico.

ARTÍCULO NOVENTA Y SEIS. TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO: Este tratamiento es aplicable a las franjas de protección de los cursos o corrientes de agua que tiene influencia sobre el casco urbano. Para la asignación de tratamientos se deben tener en cuenta las siguientes definiciones básicas:

- **Cauce:** Está constituido por el lecho menor o sección hidráulica ocupada por los caudales o niveles medios de las agua y el lecho mayor o playa ocupada durante las crecidas o niveles altos ordinarios del curso o cuerpo de agua.
- **Valle aluvial:** Está constituido por el cauce y el conjunto de vegas, depresiones o bacines localizadas a lo largo de un cauce o en las riberas de un embalse, laguna, lago o chucua, las cuales son ocupadas por las aguas durante las crecidas altas o extraordinarias, constituyendo así la zona de amortiguación de crecientes donde, además, se desarrollan los procesos ecológicos ligados al curso o cuerpo de agua.
- **Ronda hidráulica:** Es la faja paralela a la línea de borde del cauce permanente de los cursos y cuerpos de agua, que abarca las zonas inundables por crecidas no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación de crecidas, protección y equilibrio ecológico. Por consiguiente, para los fines de la planificación, la ronda hidráulica equivale al valle aluvial, aunque, por razones de comodidad, la ronda es

frecuentemente definida mediante una distancia fija desde el borde del cauce, perdiendo así el significado morfológico e hidráulico, ya que la zona inundable en algunos tramos puede ir más allá y en otros más acá de la distancia que define artificialmente una ronda.

- **Zona de manejo y preservación ambiental de la ronda:** Es una faja contigua a la ronda hidráulica que contribuye al mantenimiento, protección y preservación ambiental de la misma, establecida para garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales. Dado que la permanencia de las fuentes hídricas implica acciones que deben ir hasta el nacimiento de un curso de agua, no se utilizará este concepto.

Para los fines del presente Acuerdo, la zona de protección del sistema hídrico está constituida por las rondas hidráulicas de las quebradas El Tablón, El Chulo y La esperanza, hasta cinco (5) metros a lado y lado del cauce, en donde este no ha sido intervenido, por tratarse de quebradas elementales y del río Gachetá en una extensión de 30 metros desde la orilla del cauce.

1. Tratamiento

Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales existentes en las rondas o zonas de protección del sistema hídrico, en ellas no se permitirán los usos urbanos que impliquen construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructuras de servicios. En consecuencia, en estas zonas no se permitirán urbanizaciones ni construcción de viviendas, comercios, industrias ni establecimientos institucionales. Tampoco se autorizará explotaciones mineras o de materiales de arrastre.

Dado que las zonas de protección de estas quebradas están parcialmente ocupadas por viviendas y otros tipos de edificios, la Administración Municipal, a través de la Secretaría de Planeación, adelantará los estudios y obras necesarias para reubicar o, en caso contrario, defender estas construcciones contra los riesgos de inundaciones y flujos torrenciales.

La Secretaría de Planeación Municipal, adelantará las acciones necesarias para recuperar las zonas invadidas de los cauces y rondas de las quebradas mencionadas en este Artículo, en su paso por el casco urbano.

ARTÍCULO NOVENTA Y SIETE. TRATAMIENTO GENERAL DE MANTENIMIENTO URBANO: Las áreas urbanizadas y construidas en más de un 90%, que no sean objeto de tratamientos de desarrollo, consolidación,

conservación urbanística o protección del sistema hídrico, serán objeto del tratamiento general de mantenimiento urbano, el cual tendrá los siguientes objetivos:

- Mantenimiento y, en los casos necesarios, mejoramiento y/o renovación de la infraestructura vial urbana (pavimentación, repavimentación, arreglo de huecos, arreglo de andenes y otros)
- Mantenimiento de las redes de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, teléfono)
- Mantenimiento y/o mejoramiento de las áreas recreativas de uso público, dotación (en caso de que faltare).
- Mantenimiento general de los inmuebles privados (a cargo de los propietarios)
- Control urbanístico general (licencias de construcción para predios faltantes, modificaciones internas y externas y otras)

Lo anterior sin perjuicio del desarrollo de este mismo tipo de acciones en las áreas sujetas a otros tipos de tratamiento.

CAPITULO III

USOS Y TRATAMIENTOS DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO NOVENTA Y OCHO. CATEGORÍAS DE USOS: Para los fines de la asignación de usos y definición de prioridades y compatibilidades, se distinguen las siguientes cuatro categorías de usos:

Uso principal, esto es, aquel cuya explotación ofrece las mayores ventajas o la mayor eficiencia desde los puntos de vista ecológico, económico, social, urbanístico y/o político, en un área y momento dados.

Usos compatibles, o sea aquellos que no se oponen al uso principal y que concuerdan eficientemente con la potencialidad, la productividad urbana y la seguridad ecológica de los suelos y sus recursos naturales conexos, determinados y reglamentados en el presente Acuerdo.

Usos condicionados, o sea aquellos que, por ofrecer algún grado de incompatibilidad con el uso principal y por presentar ciertos riesgos previsibles y controlables para la seguridad ecológica y/o urbanística del área, exigen para su

desarrollo el cumplimiento de ciertas condiciones específicas determinadas por la autoridad ambiental y/o el municipio.

Usos incompatibles, o sea aquellos que no concuerdan con el uso principal de un área y con las características ecológicas y/o urbanísticas del suelo y con los propósitos de la conservación ambiental, o que entrañan graves riesgos para la integridad ecológica o urbanística del área o para la salud y bienestar de las personas o comunidades, por lo cual no pueden ser practicados ni autorizados por el municipio y por las autoridades ambientales.

ARTÍCULO NOVENTA Y NUEVE. ASIGNACION DE USOS Y TRATAMIENTOS: En cumplimiento de las funciones de vigilancia y control de la ejecución y cumplimiento de lo adoptado por el Concejo Municipal en materia de ordenamiento territorial, a través del presente Acuerdo, las autoridades competentes garantizarán que en las diferentes zonas que conforman el casco urbano del municipio de Gachetá, se cumpla con la asignación de usos y tratamientos que se consigna en los artículos subsiguientes:

ARTÍCULO CIEN. AREAS RECREATIVAS:

1. Áreas recreativas de uso público

Uso principal: recreación activa de dominio y/o utilidad pública.

Usos compatibles: conservación de bienes públicos especiales y protección del sistema hídrico.

Usos condicionados: sistema vial, servicios públicos, recreación privada, conservación de bienes privados especiales, institucionales de cobertura local.

Usos incompatibles: residenciales de todo tipo, comerciales, industriales, institucionales de clase 2 y 3, uso múltiple.

Tratamiento: el que le corresponda según su localización (desarrollo en áreas de desarrollo y consolidación, mantenimiento y/o mejoramiento en áreas de tratamiento general de mantenimiento urbano).

2. Áreas privadas recreativas

Uso principal: recreación activa de dominio privado.

Usos compatibles: recreativo de uso público, conservación de bienes privados especiales.

Usos condicionados: sistema vial, servicios públicos, conservación de bienes públicos especiales, comercio local ligado a la actividad recreativa, institucionales de cobertura local.

Usos incompatibles: residenciales de todo tipo, comerciales de clase 2 y 3 o de clase 1 no relacionados con la actividad recreativa, industriales, institucionales de clase 2 y 3, uso múltiple.

Tratamiento: el que le corresponda según su localización (desarrollo en áreas de desarrollo y consolidación, mantenimiento y/o mejoramiento en áreas de tratamiento general de mantenimiento urbano).

ARTÍCULO CIENTO UNO. ÁREAS DE CONSERVACIÓN DE BIENES ESPECIALES:

1. Áreas de conservación de bienes públicos especiales

Uso principal: conservación de sitios, inmuebles, monumentos u otros elementos de especial valor urbanístico, arquitectónico, histórico, paisajístico o artístico

Usos compatibles: recreativo de uso público

Usos condicionados: todos los demás salvo la industria de todo tipo

Usos incompatibles: industria de todo tipo

Tratamiento: conservación urbanística y arquitectónica

2. Áreas de conservación de bienes privados especiales

Uso principal: conservación de sitios, inmuebles, monumentos u otros elementos de especial valor urbanístico, arquitectónico, histórico, paisajístico o artístico de dominio privado e interés público.

Usos compatibles: recreativo de uso público, conservación de bienes públicos especiales, recreativo privado.

Usos condicionados: todos los demás, salvo la industria de todo tipo

Usos incompatibles: industria de todo tipo

Tratamiento: conservación urbanística y arquitectónica

ARTÍCULO CIENTO DOS. ÁREAS RESIDENCIALES:

1. Áreas de vivienda unifamiliar, bifamiliar y en conjuntos

Uso principal: vivienda unifamiliar, bifamiliar y en conjuntos.

Usos compatibles: sistema vial, comercial de cobertura local, industria artesanal, institucional de cobertura local.

Usos condicionados: recreativos de uso público y privado, servicios públicos, conservación de bienes públicos o privados especiales, residencial multifamiliar, comercial de clase 2.

Usos incompatibles: comercial de clase 3, industrial de clase 2, institucionales de clases 2 y 3, múltiple .

Tratamiento: desarrollo por urbanización o construcción y consolidación según la localización del área. El Mapa 2 de Ordenamiento Urbano muestra los sectores residenciales bajo los diferentes tipos de tratamiento.

2. Áreas de vivienda multifamiliar

Uso principal: vivienda en edificios multifamiliares.

Usos compatibles: sistema vial , comercios de cobertura local y municipal, industria artesanal e institucional de cobertura local.

Usos condicionados: recreativos de uso público y privado, servicios públicos, conservación de bienes públicos o privados especiales, vivienda unifamiliar, bifamiliar y de conjuntos.

Usos incompatibles: comercial de cobertura regional, industrial de clase 2, institucional de clase 2 y 3, uso múltiple.

Tratamiento: desarrollo por urbanización o construcción y consolidación urbana según la localización del área.

ARTÍCULO CIENTO TRES. AREAS COMERCIALES:

1. Áreas de comercio de cobertura local

Uso principal: venta de bienes y servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad residente en un sector urbano, generalmente de unas pocas manzanas.

Usos compatibles: sistema vial, residenciales de todo tipo, industria artesanal e institucional local, múltiple.

Usos condicionados: recreativos de uso público y privado, servicios públicos, conservación de bienes públicos o privados especiales.

Usos incompatibles: comercial de clases 2 y 3 , industrial de clase 2, institucionales de clases 2 y 3 .

Tratamiento: desarrollo por urbanización o construcción y consolidación urbana, según la localización del área.

2. Áreas de comercio de cobertura municipal

Uso principal: venta de bienes y servicios especializados requeridos por la comunidad de toda la zona urbana y/o de todo el municipio.

Usos compatibles: sistema vial, comercial de cobertura local, industria artesanal, institucional local.

Usos condicionados: recreativos de uso público y privado, servicios públicos, conservación de bienes públicos o privados especiales, industrial de clase 2, institucional de clase 2.

Usos incompatibles: residenciales de todo tipo, comercial de clase 3, institucional de clase 3, y uso múltiple.

Tratamiento: desarrollo por urbanización o construcción y consolidación urbana, según la localización del área.

3. Áreas de comercio de cobertura regional

Uso principal: venta de bienes y servicios especializados requeridos por la comunidad de varios municipios o de una región.

Usos compatibles: sistema vial, comercial de cobertura local, comercios de cobertura municipal, industria artesanal, institucional local.

Usos condicionados: recreativos de uso público y privado, servicios públicos, conservación de bienes públicos o privados especiales, industrial de clase 2, institucional de clase 2.

Usos incompatibles: residenciales de todo tipo, institucional de clase 3 y uso múltiple.

Tratamiento: desarrollo por urbanización o construcción y consolidación urbana, según la localización del área.

ARTÍCULO CIENTO CUATRO. ÁREAS INDUSTRIALES:

1. Áreas de industria artesanal

Uso principal: manufactura artesanal de productos o bienes, generalmente manual o con equipos caseros.

Usos compatibles: sistema vial, residenciales unifamiliares y bifamiliares, comercios de cobertura local, institucionales de cobertura local y uso múltiple.

Usos condicionados: recreativos de uso público y privado, servicios públicos, conservación de bienes públicos o privados especiales, residenciales multifamiliar y de conjuntos.

Usos incompatibles: comercial de clases 2 y 3, industrial de clase 2, institucionales de clases 2 y 3.

Tratamiento: desarrollo por urbanización o construcción, actualización, consolidación y renovación urbana, según la localización del área.

2. Áreas de industria liviana o mediana poco contaminante o de clase 2

Uso principal: manufactura de bienes finales o intermedios de tamaño mediano y bajo impacto ambiental y urbanístico.

Usos compatibles: sistema vial, comercial de clase 1, industria artesanal, institucional de clase 1.

Usos condicionados: recreativos de uso público y privado, servicios públicos, conservación de bienes públicos o privados especiales, comercios de clase 2 e institucional de clase 2.

Usos incompatibles: residenciales de todo tipo, comercios de clase 3, , institucional de clase 3 y uso múltiple.

Tratamientos: desarrollo por urbanización o construcción y consolidación urbana, según la localización del área.

ARTÍCULO CIENTO CINCO. ÁREAS INSTITUCIONALES:

1. Áreas institucionales de cobertura local

Uso principal: prestación de servicios institucionales o cívicos requeridos por la comunidad residente en un sector urbano, generalmente de unas pocas manzanas.

Usos compatibles: sistema vial, residenciales de todo tipo, comercio de cobertura local, industria artesanal y múltiple.

Usos condicionados: recreativos de uso público y privado, servicios públicos, conservación de bienes públicos o privados especiales.

Usos incompatibles: comercial de clases 2 y 3, industrial de clase 2, institucionales de clases 2 y 3.

Tratamiento: desarrollo por urbanización o construcción y consolidación urbana, según la localización del área.

2. Áreas institucionales de cobertura municipal o de clase 2

Uso principal: prestación de servicios institucionales o cívicos requeridos por la comunidad de todo el municipio.

Usos compatibles: sistema vial, comercios de cobertura local, industria artesanal, institucional de cobertura local.

Usos condicionados: recreativos de uso público y privado, servicios públicos, conservación de bienes públicos o privados especiales, residenciales de todo tipo, comercios de clase 2 .

Usos incompatibles: comercios de clase 3, industrial de clase 2, institucional de clase 3 y uso múltiple.

Tratamiento: desarrollo por urbanización o construcción y consolidación urbana, según la localización del área.

3. Áreas institucionales de cobertura regional o de clase 3

Uso principal: prestación de servicios institucionales o cívicos requeridos por la comunidad de varios municipios o de una región.

Usos compatibles: sistema vial, comercios de cobertura local, industria artesanal, institucional de cobertura local y municipal.

Usos condicionados: recreativos de uso público y privado, servicios públicos, conservación de bienes públicos o privados especiales, residenciales de todo tipo, comercios de clase 2.

Usos incompatibles: comercios de clase 3, industrial de clase 2 y uso múltiple.

Tratamiento: desarrollo por urbanización o construcción urbana, según la localización del área.

ARTÍCULO CIENTO SEIS. ÁREAS DE USO MÚLTIPLE :

Uso principal: combinación de uso comercial y residencial.

Usos compatibles: sistema vial, recreativos de uso público y privado, conservación de bienes públicos o privados especiales, residenciales de todo tipo, comercios de clase 1 y 2, industrias de clase 1 y 2, institucional de cobertura local y municipal.

Usos condicionados: servicios públicos.

Usos incompatibles: comercios de clase 3, institucional de clase 3.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN E IMPLEMENTACIÓN

ARTÍCULO CIENTO SIETE. PLANES PARCIALES: Los planes parciales y las actuaciones urbanísticas son los instrumentos de planificación a través de los cuales se desarrolla el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Los planes parciales son instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Esquema de Ordenamiento Territorial para áreas determinadas del suelo urbano, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. También será objeto de planes parciales el desarrollo de áreas rurales con alta densidad predial y fuerte tendencia a la urbanización desordenada.

Los planes parciales que se elaboren en seguimiento del presente Acuerdo serán de obligatorio cumplimiento por las autoridades y empresas de servicios y por los particulares y su vigencia será la que se determine en cada caso.

ARTÍCULO CIENTO OCHO. DIRECTRICES PARA LA ELABORACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES:

a) Contenido

De acuerdo con la Ley 388 de 1997, los planes parciales deberán enmarcarse y ser enteramente compatibles con el contenido estructural del presente Esquema de Ordenamiento Territorial y tendrán como mínimo el siguiente contenido:

- Objetivos y directrices de la intervención urbanística
- Políticas y estrategias territoriales para llevar a cabo la intervención
- Definición de la estructura del sistema de espacio público, principalmente en cuanto a: espacio público vial, redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos de interés público o social, áreas recreativas de uso público y áreas de protección.
- Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, determinando: asignación de usos principales, compatibles, condicionados e incompatibles; tipología de edificaciones, ocupación máxima y área construible en los predios; volumetrías de las edificaciones, área edificables total, capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.
- Estrategia de gestión, la cual deberá incluir los sistemas de gestión, las estrategias financiera e institucional, los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios,

procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y programa de ejecución y financiamiento.

- Descripción general, a nivel de perfil, de los programas y proyectos a ejecutar en desarrollo de la intervención urbanística, con la cuantificación de áreas y costos aproximados.
- Cronograma general de la intervención, detallando las etapas a cumplir, plazos de ejecución de cada programa y proyecto, plazos para el cumplimiento de las obligaciones de cesión, reparto y urbanización y tiempo total de ejecución.
- Simulación urbanística-financiera, la cual consiste en la modelación y balance de los escenarios de ocupación del espacio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado, y de los costos y la rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir así el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a emplear que permitan dar viabilidad al plan parcial.
- Proyecto (s) de delimitación de las unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras, en caso necesario.
- Normas urbanísticas específicas para las unidades de actuación o para el área objeto del plan, en cuanto a usos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

b) Tipos de planes parciales y delimitación de las unidades de actuación

De acuerdo con las características del área y los objetivos buscados, los planes parciales podrán ser:

- Planes parciales de desarrollo por urbanización
- Planes parciales de consolidación o mejoramiento integral.
- Planes parciales para revisión de la norma urbanística general del Esquema de Ordenamiento Territorial en determinadas áreas del suelo urbano.
- Planes parciales para mejoramiento del espacio público
- Planes parciales para desarrollo de áreas industriales, comerciales y de servicios, urbanas y rurales.

La delimitación de las áreas contempladas en los planes parciales se hará teniendo en cuenta la coherencia con las estrategias de uso y ocupación del suelo del Esquema de Ordenamiento Territorial, la Reserva y Protección ambiental integral de los problemas existentes en el área, la homogeneidad morfológica del área y la viabilidad económica y financiera de las acciones y

actuaciones urbanísticas correspondientes. La homogeneidad morfológica se definirá con base en criterios tales como: la edad del desarrollo urbano, las características y unidad de la trama urbana, la homogeneidad del uso del suelo y sus procesos de transformación y las tipologías de edificación y ocupación del espacio privado.

c) Procedimientos para la formulación y adopción de planes parciales

Los planes parciales deberán ser elaborados por la Secretaría de Planeación Municipal, por una empresa o entidad pública interesada o por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo.

La adopción de un plan parcial debe cumplir las siguientes cinco etapas:

1. Etapa preliminar, o proceso de análisis previo de las condiciones para su elaboración y ejecución ulterior, el cual debe conducir a determinar la factibilidad y sostenibilidad de elaborar y llevar a cabo el plan.
2. Etapa de diagnóstico, o evaluación analítica de los siguientes aspectos, entre otros:
 - Políticas y estrategias de ordenamiento aplicables.
 - Sistemas estructurantes urbanos que influyen en el área objeto del plan.
 - Condiciones ambientales.
 - Condiciones sociodemográficas y sus tendencias.
 - Infraestructura.
 - Usos del suelo, forma de ocupación y tenencia y características del espacio público.
 - Actividades económicas y sus tendencias.
 - Estrategia integral de desarrollo espacial del área y análisis de los instrumentos para su aplicación.
3. Etapa de formulación, o elaboración del plan, el cual deberá contener los elementos descritos en el literal a del presente artículo y tener la siguiente estructura:
 - a) **Documento técnico**, con la siguiente información:

- Diagnóstico: justificación, pertinencia y procedencia del plan parcial, resultados del diagnóstico, estrategias territoriales aplicables
- Objetivos y criterios del plan propuesto
- Presentación y descripción de la solución adoptada: estrategia territorial, sistema de espacio público, forma de ocupación al interior del área del plan, manzanas y usos del suelo, junto con un análisis de las alternativas consideradas.
- Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos, los instrumentos a aplicar y las estrategias financiera e institucional
- Cuantificación de las características físicas de la intervención y de sus costos

b) **Proyectos de decreto:**

- Proyecto de decreto de plan parcial, con sus normas urbanísticas
- Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, si fuesen necesarias
- Proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, si fuese necesario

La cartografía se presentará a escala 1:2.000 a 1:4.000 para los temas del diagnóstico y formulación

4. Etapa de aprobación, la cual se cumplirá en los siguientes pasos sucesivos:

- Presentación del proyecto ante la Secretaría de Planeación Municipal
- Evaluación del proyecto por la Secretaría de Planeación Municipal y rendición del concepto correspondiente sobre la viabilidad del plan
- Presentación ante el Consejo Consultivo de Ordenamiento para su concepto y recomendaciones pertinentes, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles. Paralelamente se informará al público sobre el plan, mediante convocatoria a los propietarios y vecinos, para que expresen sus recomendaciones y observaciones.
- Presentación para concepto ante la autoridad ambiental, en caso necesario, la cual tendrá ocho días de plazo para aprobarlo o improbarlo
- Expedición del decreto por medio del cual se adopta el plan.

5. Etapa de implementación y seguimiento, la cual comprende las acciones necesarias para la ejecución del plan, en especial:
- Decisiones administrativas necesarias para lograr la participación de las diversas entidades, empresas y particulares interesados
 - Adecuación financiera para la financiación y ejecución de la intervención propuesta
 - Promoción y divulgación al nivel de la ciudadanía y posibles clientes de los bienes o servicios de la actuación
 - Institucionalización o generación de las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia entre las entidades y personas participantes en la ejecución del plan
 - Legalización y conformación de las unidades de actuación urbanística contempladas en el plan

ARTÍCULO CIENTO NUEVE. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: De acuerdo con el Artículo 36 de la Ley 388 de 1997, son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Las actuaciones urbanísticas pueden ser desarrolladas por gestión individual de un solo propietario, por gestión asociativa de un grupo de propietarios, o por iniciativa del sector público a través de las entidades. Según la iniciativa, los procedimientos y formas de ejecución se desarrollarán a través de sistemas de gestión privada, pública o mixta.

Con el fin de garantizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios del desarrollo urbano municipal, las actuaciones de urbanización y construcción en suelos urbanizables no urbanizados ubicados dentro del perímetro urbano, en la zona de expansión urbana y en sectores con tratamiento de consolidación, y las actuaciones de construcción en tratamientos de renovación urbana, se desarrollarán en lo sucesivo a través de unidades de actuación urbanística. La construcción en tratamientos de actualización podrá realizarse igualmente mediante unidades de actuación urbanística.

Una unidad de actuación urbanística es un área conformada por uno o más inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrollan el Esquema de Ordenamiento, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento destinada a promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación a cargo de sus

propietarios de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, en tal forma que se logre un reparto equitativo de las cargas y beneficios.

ARTÍCULO CIENTO DIEZ. DIRECTRICES GENERALES PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS:

a) ELEMENTOS DE UNA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

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

- Promover y costear la elaboración del plan parcial
- Financiar la urbanización de todos los terrenos y/o la construcción de las obras de infraestructura y edificaciones necesarias para el desarrollo, actualización, renovación o consolidación del área, de acuerdo con el plan parcial y los estudios y diseños de la actuación.

- Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios
- Hacer las cesiones gratuitas contempladas en el presente Esquema de Ordenamiento y/o en el plan parcial respectivo para la conformación del sistema vial local, las áreas recreativas de uso público y el equipamiento comunal.

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

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

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

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

c) PROCEDIMIENTOS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

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

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

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

- El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística será elaborado por los particulares interesados o por las autoridades

competentes, con base en los parámetros establecidos en este Acuerdo y siempre que esté aprobado el plan parcial al que correspondan.

- Una vez delimitadas y caracterizadas, la Secretaría de Planeación Municipal pondrá el proyecto de actuación urbanística en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre los terrenos de la actuación propuesta y sus vecinos. Para este efecto, se hará la publicación del anuncio del proyecto por dos veces en un diario de amplia circulación local, con intervalo de una semana, o, en su defecto, en una emisora de amplia cobertura local, citando en ambos casos a una audiencia pública que se llevará a cabo a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la última publicación, con el objeto de exponer el proyecto de unidad de actuación urbanística y de la delimitación propuesta. Paralelamente a estos anuncios, se instalará una valla en una de las vías principales del área objeto de la unidad, en la cual se anunciará el proyecto y se citará a la audiencia pública. Las autoridades competentes y/o los interesados dejarán constancia de estos hechos en el expediente que la Secretaría de Planeación Municipal abrirá al proyecto de actuación.
- La notificación a los titulares de derechos reales y sus vecinos se entenderá surtida con la audiencia pública. Estos podrán formular sus objeciones y observaciones en la audiencia pública o, en su defecto, mediante comunicación escrita dirigida a la Secretaría de Planeación Municipal dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la finalización de la audiencia.
- La Secretaría de Planeación Municipal tendrá un plazo de quince (15) días contados a partir del vencimiento del término anterior para contestar las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar. Luego presentará el proyecto de delimitación al Alcalde municipal para su aprobación.
- El Alcalde municipal contará con un plazo de tres (3) meses para impartir su aprobación definitiva, la cual se hará por acto administrativo. En los casos de iniciativa particular de los interesados, si cumplido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de audiencia pública. El silencio administrativo positivo no se aplicará si la delimitación no se acoge a las determinaciones del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- El acto de delimitación de la unidad de actuación urbanística se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles que conforman la unidad. Los inmuebles

afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de las normas específicas de la unidad de actuación urbanística.

- En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad, la Alcaldía municipal podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que incluya, entre otros, los siguientes aspectos: condiciones al tránsito vehicular, organización de la seguridad del sector, normas de paisajismo y condicionamientos especiales a los constructores. Esta nueva reglamentación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos y en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman el sector.

ARTÍCULO CIENTO ONCE. EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. De acuerdo con el Artículo 44 de la Ley 388 de 1997, el desarrollo de las unidades de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la Ley 388 de 1997 por parte de la autoridad municipal competente, quien entrará a formar parte de la entidad gestora de la actuación, sin perjuicio de que pueda transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiesen llegado al acuerdo de que trata en aparte anterior, la Administración Municipal podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

El municipio podrá igualmente, al tenor del Artículo 36 de la Ley 388 de 1997, participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia

con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en la Ley 80 de 1993.

Para la ejecución de programas, proyectos y obras que, de acuerdo con el presente Esquema de Ordenamiento o los planes parciales que lo desarrollen, corresponda desarrollar a entidades públicas en el marco de una actuación urbanística, el municipio podrá crear entidades de carácter público o mixto, sin perjuicio de su realización material por particulares, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en las Leyes 388 de 1997 y 142 de 1994.

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

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación, conforme a lo establecido en el artículo anterior, se constituirá una unidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal el proyecto de reajuste de tierra o integración inmobiliaria, el cual deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Ser aprobado por un número plural de propietarios que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.
- Determinar claramente las reglas para la valoración de las tierras o inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

- Determinar el sistema de restitución de tierras, la cual se hará con los lotes resultantes, a prorrata de los aportes, o, en los casos en que ello no fuere posible, por medio de la correspondiente compensación económica.
Una vez aprobado el proyecto de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, éste se elevará a escritura pública, en la cual constará la siguiente información:
- Nombre e identificación de cada uno de los partícipes de la actuación, con los correspondientes terrenos o inmuebles aportados, debidamente identificados con la matrícula inmobiliaria y cédula catastral y su área, y constancia del englobe correspondiente.
- Sistema de cesiones urbanísticas gratuitas para la conformación del espacio público
- Subdivisión resultante en manzanas y lotes, debidamente numerados de acuerdo con las normas de la Secretaría de Planeación Municipal.
- Distribución de los lotes resultantes entre los partícipes, señalando su valor y la correspondencia con los predios o inmuebles aportados.

La escritura pública correspondiente será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios aportantes, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios o inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma individual por cada propietario, o en conjunto por la entidad gestora, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

ARTÍCULO CIENTO TRECE. EJECUCIÓN MEDIANTE COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPIES. Cuando el desarrollo de una unidad de actuación no requiera una nueva configuración predial, la ejecución podrá adelantarse mediante la cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes, de acuerdo con el plan parcial, para lo cual se requerirá la previa aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios podrá realizarse en estos casos mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencia de derechos de construcción y desarrollo, de acuerdo con el plan parcial correspondiente.

En todo caso, los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación deberán constituir una entidad gestora para el desarrollo en conjunto de la actuación y quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes, en los términos de la ley.

ARTÍCULO CIENTO CATORCE. ÁREAS OBJETO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: No se aprobarán nuevos proyectos de urbanización que no se tramiten mediante el instrumento de las unidades de actuación urbanística. Tampoco se otorgarán licencias de construcción en predios aislados objeto de desarrollo por urbanización que no hayan sido previamente urbanizados.

ARTÍCULO CIENTO QUINCE. PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA: El Alcalde municipal, mediante resolución motivada, ordenará la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se deberá especificar el uso o destino que se dará al predio, de conformidad con el presente Esquema de Ordenamiento. Las condiciones de notificación, recursos y registro de la resolución, así como las restricciones impuestas a los predios o inmuebles correspondientes, serán las contempladas en el artículo 55 de la Ley 388 de 1997.

La enajenación forzosa se hará por el sistema de pública subasta, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 56 de la Ley 388 de 1997.

El incumplimiento por parte del adquiriente en el desarrollo o la construcción de los terrenos adquiridos por pública subasta dará lugar a la expropiación por vía administrativa, en los términos previstos en el artículo 57 de la Ley 388 de 1997.

La expropiación por vía administrativa se cumplirá de acuerdo con lo estipulado en los Artículos 63 a 72 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO CIENTO DIECISEIS. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL: Los inmuebles declarados de utilidad pública o interés social para alguno de los fines descritos en el Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificatorio del Artículo 10 de la Ley 9 de 1989, podrán ser objeto de

enajenación voluntaria o expropiación por la vía judicial, en los términos establecidos en los Artículos 59, 60, 61 y 62 de esta misma Ley.

ARTÍCULO CIENTO DIECISIETE. COMPENSACION EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN: De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 48 de la Ley 388 de 1997, los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el Esquema de Ordenamiento como de conservación histórica, arquitectónica, arqueológica o ambiental deben ser compensados por esta carga, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

Se entiende por conservación el tratamiento que por razones ambientales, o por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico, artístico, paisajístico u otro, limita la transformación de la estructura física de áreas o inmuebles del municipio, bien sean de propiedad pública o privada. En consecuencia, para los fines del presente Acuerdo, las áreas de conservación estarán definidas por aquellas sometidas a los tratamientos de conservación urbanística y arquitectónica, reserva y protección ambiental y protección del sistema hídrico.

La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación de los tratamientos de conservación urbanística y arquitectónica y protección del sistema hídrico, tal como han sido definidos y sus áreas delimitadas en el presente Esquema. La aplicación de estos tratamientos limita los derechos de construcción y desarrollo.

ARTÍCULO CIENTO DIECIOCHO. METODOLOGÍA PARA LA DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LA COMPENSACIÓN: El monto de la compensación podrá ser determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones gremiales de reconocida idoneidad y experiencia en avalúos, a solicitud del Alcalde municipal, utilizando para el efecto la siguiente metodología:

1. La Secretaría de Planeación Municipal emitirá una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo tratamiento de conservación urbanística, arquitectónica y arqueológica, reserva y protección ambiental, protección del sistema hídrico o está afectado para área recreativa de uso público.

2. Se determina el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento.
3. Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén bajo los tratamientos de conservación indicados, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área o zona en la cual se ubica el inmueble en cuestión.
4. La diferencia entre los dos valores anteriores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificables o urbanizable bajo alguno de los tratamientos de conservación mencionados, determina el valor de la compensación.

ARTÍCULO CIENTO DIECINUEVE. FORMA DE PAGO: El valor a compensar será pagado por una sola vez por el Fondo de Compensación Municipal, a solicitud del propietario, a través de cualquiera de los siguientes métodos, previa disponibilidad presupuestal en los casos necesarios:

- Compensación económica directa
- Beneficios y estímulos tributarios, tales como exención de impuesto predial y de industria y comercio, casos en los cuales los beneficios podrán ser permanentes.
- Asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo
- Otros que se reglamenten por la Alcaldía

ARTÍCULO CIENTO VEINTE. DERECHOS TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO: Entiéndase por derechos de construcción y desarrollo aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia expedida por la autoridad competente con sujeción a las normas contenidas en el presente Acuerdo. Ellos se adquieren por medio de licencias de urbanización, construcción o parcelación, en concordancia con las normas establecidas en el presente Acuerdo.

Para compensar las limitaciones impuestas por la conservación, la Ley 388 de 1997 y el Decreto Reglamentario 151 de 1998 crearon los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se limita el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para cada una de las zonas contempladas en el

presente Esquema de Ordenamiento o en los planes parciales que lo desarrollen.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación arquitectónica, arqueológica o preservación ambiental a un predio definido como receptor de los mismos, que sea susceptible de construir de acuerdo con el presente Esquema de Ordenamiento o las normas que lo desarrollen.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo serán emitidos por el municipio, indicando la zona o subzona receptora y la clase y magnitud adicional permitida, con base en estudios de factibilidad que permitan establecer la demanda de ellos y su concordancia con las normas de uso, tratamiento y aprovechamiento establecidas en el presente Esquema de Ordenamiento.

A solicitud de los particulares, el municipio podrá crear áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo, con el objeto de generar espacio público en áreas desarrolladas.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo estarán representados en:

- Incremento de la densidad o el número de unidades construidas
- Incremento del número de metros cuadrados edificables
- Incremento de los índices de ocupación y construcción

Estos incrementos podrán variar entre un 20 y 50%, en función de factores tales como la relación entre tamaños de las áreas o los predios generadores y receptores, el uso y las normas sobre volumetría vigentes para la zona receptora, la intensidad del uso permitida en la zona receptora y otras que contemplen los estudios realizados.

El Alcalde municipal, a propuesta de la Secretaría de Planeación Municipal, podrá determinar índices de edificabilidad para los inmuebles que formen parte de las unidades de actuación o localizados en determinadas zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser vertidos a títulos valores de acuerdo con el reglamento que al efecto emita el gobierno nacional; no tienen caducidad, pueden ser acumulables y serán libremente negociables por sus titulares y causahabientes. Cada nueva transacción que se realice sobre un mismo derecho debe ser certificada por la entidad emisora.

La compensación por tratamiento de conservación arquitectónica, arqueológica, reserva y protección ambiental, protección del sistema hídrico o generación de espacio público recreativo sólo se pagará una vez y de ello se dejará constancia en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la compensación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 del Decreto 151 de 1998.

Cuando el titular del predio o inmueble opte por recibir el pago en derechos transferibles de construcción y desarrollo, el valor de éstos para el pago de la compensación será equivalente al ciento por ciento (100%) del monto total de la compensación, ajustándose al reglamento que para el efecto expida el gobierno nacional.

PARÁGRAFO. OBLIGACIONES: Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación sobre los cuales se hubieran pagado o reconocido compensaciones en los términos del presente Acuerdo, tendrán la obligación de adoptar las medidas de conservación y manejo que se especifiquen en cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor IPC más diez (10) puntos porcentuales anuales, sin perjuicio de las demás sanciones aplicables al caso.

ARTÍCULO CIENTO VEINTIUNO. LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS: Para adelantar obras de urbanismo y construcción se requiere licencia expedida por la Secretaría de Planeación Municipal del municipio.

- Son licencias de urbanismo las autorizaciones para ejecutar desarrollos por urbanización en suelos urbanos y de expansión urbana y de parcelación en suelos rurales, incluyendo loteos y subdivisiones de todo tipo.
- Son licencias de construcción las autorizaciones para construir, ampliar, modificar o demoler edificaciones en todo el territorio municipal, incluyendo la ocupación del espacio público para cualquier clase de amoblamiento.

Las licencias de urbanismo y construcción se otorgarán con sujeción a lo establecido en el presente Esquema de Ordenamiento y los planes parciales y otras normas que lo desarrollen, y podrán prorrogarse y/o modificarse.

PARÁGRAFO: Podrán ser titulares de las licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud. No obstante, la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos, aún cuando sean enajenados.

ARTÍCULO CIENTO VEINTIDOS. REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA. Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de tradición y libertad del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, con una fecha de expedición no mayor a tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Certificado de existencia o representación legal, en caso de que el solicitante sea persona jurídica.
3. Copia del recibo de pago del impuesto predial del último ejercicio fiscal del inmueble o inmuebles objeto de la licencia. En los casos de licencias de construcción en suelo urbano debe figurar en el recibo la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación catastral del predio o predios objeto de la solicitud.
5. Relación de direcciones de los predios colindantes al predio o predios objeto de la solicitud y, en lo posible, nombres de los titulares de derechos reales, poseedores o tenedores de los inmuebles.
6. Constancia de pago de la participación en la plusvalía, en caso de que el inmueble o inmuebles de la solicitud estén afectados por este gravamen.
7. Manifestación de si el proyecto sometido a consideración está destinado a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en la licencia.

PARÁGRAFO 1. Cuando se trate de licencias de urbanismo, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 anteriores, deberá adjuntarse:

1. Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico, debidamente firmadas por el arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos. En copia dura y medio magnético.
2. Certificación expedida por la empresa de servicios públicos municipales correspondiente sobre la disponibilidad de servicios de acueducto, alcantarillado y energía, dentro del término de vigencia de la licencia. En el caso de parcelaciones o urbanizaciones rurales se deberá presentar la concesión de aguas de CORPOGUAVIO para el uso específico solicitado, o el certificado de la Empresa de Servicios Públicos respectiva.

PARÁGRAFO 2. Cuando se trate de licencias de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del presente artículo, deberá adjuntarse:

1. Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará legalmente responsable de la veracidad de la información contenida en ellos. En copia dura y medio magnético.
2. Tres (3) juegos de las memorias de los cálculos y diseños estructurales, de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcciones sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el Capítulo A del Título A del Decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños e información contenida en ellos.

La Secretaría de Planeación Municipal del municipio tendrán la obligación de revisar los diseños y constatar el cumplimiento de las normas de construcción sismorresistente vigentes. En el evento en que el proyecto prevea la utilización de materiales estructurales y métodos de diseño y construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistente, deberá cumplirse con lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de la Ley 400 de 1997.

Los profesionales encargados de revisar los planos, diseños y memorias serán los indicados en el Artículo 15 del Decreto 1052 de 1998. El régimen de transición de normas de construcción sismorresistente será el indicado en el Artículo 16 de este mismo Decreto.

PARÁGRAFO 3. Cuando se trate de licencias de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble bajo tratamiento de conservación arquitectónica, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente Artículo, deberá adjuntarse el concepto favorable de remodelación, restauración o demolición de la Junta de Patrimonio Municipal, la cual tendrá un plazo de treinta (30) días calendario para expedir el concepto, a partir de la fecha de la solicitud de licencia.

PARÁGRAFO 4. Cuando se trate de licencias de ampliación, adecuación, cerramiento, reparación y demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, se deberá adjuntar, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, copia autorizada de la Asamblea General de Copropietarios en que conste la aprobación de las obras mencionadas, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

PARÁGRAFO 5. En los casos de licencias de parcelación o urbanización campestre y construcción de viviendas o edificaciones en zonas rurales, suburbanas y de protección, se deberá presentar plano topográfico del desarrollo propuesto con curvas de nivel y coordenadas planas referidas al sistema del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en el cual se deberá mostrar la distribución y/o delimitación de todos los componentes del desarrollo. En copia dura y medio magnético.

ARTÍCULO CIENTO VEINTITRES. COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA: Una vez recibida la solicitud de licencia en debida forma, la Secretaría de Planeación Municipal, comunicará el objetivo de la solicitud y el nombre del solicitante a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz. Si la citación no fuere posible, por resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la Gaceta Municipal o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

ARTÍCULO CIENTO VEINTICUATRO. TRÁMITE Y CONTENIDO DE LA LICENCIA: La Secretaría de Planeación Municipal tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de radicación de la solicitud. Vencido este plazo sin que la autoridad se hubiere pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los

funcionarios responsables a expedir las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto mediante la aplicación del silencio administrativo. El plazo podrá prorrogarse hasta la mitad del mismo mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten. En todo caso, la invocación del silencio administrativo estará sujeta al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que firmen los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas de los funcionarios responsables por la expedición de licencias en contravención de las normas correspondientes.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la Secretaría de Planeación Municipal la obligación de suministrar información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, rendir conceptos sobre normas urbanísticas aplicables, dar el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y a los reglamentos de propiedad horizontal o copropiedad, citar a los vecinos y hacer las gestiones ante las autoridades competentes para asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones, de acuerdo con la información catastral correspondiente.

La licencia contendrá:

1. Vigencia
2. Características básicas del proyecto
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable
4. Indicación de la obligación de ejecutar las obras en tal forma que se garantice la salubridad de las personas y la estabilidad y protección de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y de mostrarlos ante la autoridad competente.
6. Relación de objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron las decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo con lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

Además, la Secretaría de Planeación Municipal advertirá al titular lo siguiente:

1. Obligación de someterse a supervisión técnica en los términos señalados por las normas de construcción sismorresistente, en caso de que el área de construcción sea de más de 3.000 metros cuadrados.
2. Obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistente vigentes, cuando el área de construcción sea inferior a 3.000 metros cuadrados.
3. Obligación de instalar equipos, sistemas e implementos sanitarios de bajo consumo de agua, según lo establecido en la Ley 373 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

ARTÍCULO CIENTO VEINTICINCO. NOTIFICACIÓN DE LA LICENCIA: Los actos administrativos que resuelvan sobre solicitudes de licencia serán notificados personalmente al titular de la licencia y a los vecinos por quien haya expedido el acto o por quien éste delegue. En el evento en que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o a la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

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

ARTÍCULO CIENTO VEINTISEIS. RECURSOS: Contra los actos que resuelvan solicitudes de licencia procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CIENTO VEINTISIETE. CUMPLIMIENTO, RESPONSABILIDAD CIVIL Y VIGENCIA: El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, durante el término de la

vigencia, y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

La licencia tendrá una duración máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, o más si los cambios en la legislación lo permiten, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Cuando un proyecto requiera, además de las licencias municipales, la licencia ambiental, los términos para vigencia de la licencia de construcción o desarrollo de predios comenzarán a contar desde la fecha en la cual se obtenga la licencia ambiental.

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

El interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma que le otorgó la licencia vencida siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que no haya transcurrido más de un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la fecha de la nueva solicitud.
- Que las obras se encuentren adelantadas en un treinta (30%) por ciento como mínimo en caso de licencias de urbanismo, o en un cincuenta (50%) por ciento en caso de licencias de construcción, según certificación del urbanizador o constructor responsable ante la autoridad competente para la aprobación de la licencia, certificación que se entenderá bajo la gravedad de juramento junto con la presentación de la solicitud.

Si las condiciones anteriores no se han cumplido por demora en la obtención de la licencia ambiental, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma que le otorgó la licencia vencida y además se tendrán en cuenta los valores pagados por derechos de delineación y compensaciones urbanísticas, que no podrán ser cobrados nuevamente.

En los casos de urbanizaciones progresivas o por etapas, el proyecto urbanístico general se deberá elaborar para la totalidad del predio o predios objeto de la urbanización, incluyendo el planteamiento urbanístico de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, con las normas sobre volumetría y demás requeridas por el presente Esquema de Ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollen. La ejecución de estos tipos de proyectos urbanísticos podrá autorizarse por etapas por la autoridad competente, para lo cual deberán reflejar el desarrollo progresivo. En estos casos, si la licencia se expide para varias etapas en una sola resolución, el plazo de 24 meses de vigencia se aplicará en forma acumulativa, otorgando este mismo término para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesiones obligatorias. El costo de la licencia corresponderá en este caso a la etapa para la que se solicita la licencia. El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas.

ARTÍCULO CIENTO VEINTIOCHO. IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS: El titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla como mínimo de dos (2) metros por un metro (1) en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo correspondiente, en la cual se deberá indicar cuando menos la clase de licencia, el número de identificación de la licencia, la entidad que la expidió, la dirección del inmueble, la vigencia de la licencia, el nombre o razón social del titular de la misma y el tipo de obra que se está adelantado, indicando uso, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos, según el caso. En caso de construcciones menores, la valla podrá ser de cincuenta por setenta centímetros (50 x 70 cm).

La valla se instalará a más tardar en los cinco (5) días siguientes a la notificación de la licencia y, en todo caso, antes de la iniciación de la obra o de sus construcciones complementarias, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

ARTÍCULO CIENTO VEINTINUEVE. INFORMACIÓN SOBRE LICENCIAS: La Secretaría de Planeación Municipal deberán informar al DANE dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes sobre las licencias que hayan autorizado

en el mes inmediatamente anterior, en los formatos que al efecto expida el DANE. También deberán informar trimestralmente al Ministerio de Desarrollo Económico, a más tardar los días 30 de enero, abril, julio y octubre, sobre las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas en el trimestre inmediatamente anterior, en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

ARTÍCULO CIENTO TREINTA. RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES:

Sin perjuicio de las eventuales responsabilidades penales, civiles y administrativas, las construcciones ejecutadas antes del 9 de agosto de 1996, que en la época de su construcción hubieren requerido licencia o el instrumento que hiciere sus veces y no la hubieren obtenido, podrán ser reconocidas por la Secretaría de Planeación del municipio, siempre y cuando dichas construcciones se ajusten o adecuen a la norma urbanística vigente en el momento del reconocimiento.

Para el trámite del reconocimiento se seguirá el mismo procedimiento indicado para la obtención de una licencia, con los requisitos adicionales contemplados en los artículos 32 a 35 del Decreto 1052 de 1998.

ARTÍCULO CIENTO TREINTA Y UNO. SANCIONES URBANÍSTICAS:

Corresponde al Alcalde municipal, directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de construcción y demás normas y especificaciones del EOT, sin perjuicio de las competencias de los funcionarios del Ministerio Público y las veedurías ciudadanas. Para este efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, la Secretaría de Planeación Municipal remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

De acuerdo con el Artículo 103 de la Ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Esquema de Ordenamiento Territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de las sanciones indicadas en este mismo artículo, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles o penales de los infractores. Para la aplicación de las sanciones, estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas. Se considera igualmente infracción urbanística la contravención a las normas sobre usos del suelo, así como la ocupación temporal o permanente del espacio público, sin la respectiva licencia.

La imposición de sanciones estará a cargo del Alcalde municipal, para lo cual se observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles con lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan las Leyes 142 de 1994 y 388 de 1997 y cesen las conductas infractoras.

Sanciones Urbanísticas

1. Toda persona que ejecute obras de parcelación, urbanización o construcción en terrenos no urbanizables o parcelables, o en áreas de reserva del plan vial, de servicios públicos o equipamientos públicos. Será sancionada con multas sucesivas entre cien (100) y quinientos (500) SMLV, orden policiva de demolición de la obra y suspensión de servicios públicos domiciliarios. Si la parcelación, urbanización o construcción se realiza en terrenos de protección ambiental y/o de riesgo, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%).
2. Toda persona que ejecute obras de parcelación, urbanización o construcción en terrenos aptos para ello pero sin licencia; demolición o reforma de inmuebles declarados de conservación urbanística sin licencia, o incumplimiento de las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la Ley 388 de 1997; o contravención a las normas de uso del suelo. Será sancionada con multas sucesivas entre setenta (70) y cuatrocientos (400) SMLV, orden policiva de suspensión y sellamiento de las obras y suspensión de los servicios públicos domiciliarios.
3. Toda persona que ejecute obras de parcelación, urbanización o construcción en terrenos aptos para ello, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ella haya caducado; o destine un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia o en contravención a las normas sobre usos específicos del suelo. Será sancionada con multas sucesivas entre cincuenta (50) y trescientos (300) SMLV, orden policiva de suspensión y sellamiento y suspensión de los servicios públicos domiciliarios.
4. Toda persona que ocupe permanentemente parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público; los encierre sin autorización de las autoridades, o intervenga en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola. Será sancionada con

- multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) SMLV, demolición del cerramiento, suspensión de los servicios públicos domiciliarios.
5. Las obras desarrolladas sin licencia o ejecutadas en contravención de la licencia, serán demolidas total o parcialmente de las obras desarrolladas sin licencia, en la parte no autorizada o ejecutada en contravención de la licencia

PARÁGRAFO 1: Adecuación a las normas. En el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. En los casos de los casos 2 y 3 de la relación de sanciones consignada en este mismo artículo, el infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia o adecuando las obras a la misma o tramitando la renovación de la licencia, según el caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de nuevas multas sucesivas en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición y de ratificación de la suspensión de los servicios públicos.

PARÁGRAFO 2: Conforme a lo establecido en el Artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles o áreas de conservación urbanística o ambiental que fueren destruidos o alterados deberán restituirse en un plazo de dos (2) meses contados a partir de la fecha de la providencia que imponga la sanción. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo en las cuantías señaladas en el numeral 4 del Cuadro No 4 y a la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

PARÁGRAFO 3: Todo terreno que haya sido subdividido en forma legal, mediante resolución de la Secretaría de Planeación Municipal, tendrá derecho a la obtención de licencia de construcción, si el solicitante demuestra que las áreas de los predios resultantes fueron las determinadas en el Acuerdo 024 de 1995. Aquellos que no hayan cumplido la norma anterior deberán someterse a las regulaciones del presente Esquema de Ordenamiento.

PARÁGRAFO 4. SMLV = Salarios mínimos legales mensuales vigentes. El producto de las multas ingresará al tesoro municipal

TÍTULO III

COMPONENTE RURAL

CAPITULO I

SISTEMAS ESTRUCTURANTES RURALES

ARTÍCULO CIENTO TREINTA Y DOS. COMPONENTES DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO RURAL: Los sistemas estructurantes rurales, son aquellos a que se hizo referencia en los artículos 13, 14, 15, 16, 18, 19, 22 y 23, es decir, el sistema ambiental, el sistema vial, el sistema de servicios públicos y saneamiento y el sistema de equipamiento.

ARTÍCULO CIENTO TREINTA Y TRES. EL PLAN VIAL PRIMARIO: Con el objeto de garantizar la comunicación entre las concentraciones rurales de baja densidad y la zona rural del municipio en general con el casco urbano y con la región, se requiere la ejecución de obras de infraestructura vial, representadas por la apertura de nuevas vías, la adecuación y ampliación de vías existentes y el mantenimiento general. Especialmente, se consideran obras prioritarias las que se desarrollen en las siguientes vías, quedando supeditado el detalle de las características y las especificaciones de las mismas a la realización de los necesarios y suficientes estudios técnicos de preinversión.

- Vía Zaque – La Capilla – El Amoladero
- Vía Zaque – Yonama – Guatavita
- Vía de acceso al futuro matadero, desde la vía a Manta
- Vía Yerbabuena – Villa - Muchindote
- Vía Km. 10, vía a Manta – Inspección Hatogrande – vía a Ubalá
- Vía Villa – Muchindote
- Vía Muchindote – Aguablanca - Guayatá

ARTÍCULO CIENTO TREINTA Y CUATRO. EL PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y SANEAMIENTO BÁSICO: A efectos de proporcionar a la población residente en la zona rural y en cumplimiento de lo previsto en el presente Esquema, será deber de las autoridades municipales adelantar las obras correspondientes a la construcción, adecuación, mejoramiento y mantenimiento de las infraestructuras dedicadas a la prestación de los

servicios de agua potable y saneamiento básico, así como propender por la adecuación administrativa para la prestación de estos servicios por parte de las propias comunidades o, cuando tal hecho sea viable, el mismo municipio. Esta intervención deberá llevarse a cabo en la totalidad de las veredas del municipio, en tantos sectores como sea requerido, conforme a evaluación y estudios que deberá realizar la Administración en el corto plazo.

ARTÍCULO CIENTO TREINTA Y CINCO. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO: El sistema de equipamiento colectivo de la zona rural del municipio está conformado por los establecimientos educativos, los salones comunales, los hogares comunitarios, los puestos de salud, los trapiches, plantas despulpadoras de fruta y de enfriamiento de leche de propiedad del municipio, la planta de tratamiento de residuos sólidos, las granjas integrales.

ARTÍCULO CIENTO TREINTA Y SEIS. EL PLAN DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO: A fin de garantizar el adecuado funcionamiento del sistema de equipamiento colectivo y ampliar su cobertura, la Administración deberá realizar las siguientes intervenciones:

- Adecuación de los salones comunales de: Vda. Moquentiva en la escuela Solaque, vereda Bómbita en la antigua escuela San José, Vda. Resguardo II en antigua escuela San Pedro, Vda. Eras en escuela San Fernando, Inspección Los López en antigua escuela Salitre, Vda. Villa en antigua escuela San Luis, Vda. Hatogrande en antigua escuela San Roque y Vda. Yerbabuena en escuela Santa Lucía.
- Ampliación de redes de energía en todas las veredas.
- Dotación y mantenimiento de tanque de enfriamiento de leche en las veredas de Zaque y Tasajeras.
- Construcción y mantenimiento de trapiche en la Inspección Los López.
- Implementación de granja integral en la vereda Tasajeras.
- Montaje de planta despulpadora de frutas y construcción de centro de acopio en la vereda Bómbita.

ARTÍCULO CIENTO TREINTA Y SIETE. EL SISTEMA DE PATRIMONIO

- A. **En el área Rural:** Se declara como zona Arqueológica del municipio el área de Piedra Antigua en la vereda Zaque, por encontrarse objetos y piezas de interés histórico y cultural. Este artículo deberá aplicarse y desarrollarse con base en lo establecido en el artículo 30 párrafo tercero.

La bocatoma de agua ubicada en el sitio denominado Golpe de Agua, en la Vereda Zaque; en la Vereda Cusaquín el trayecto correspondiente al camino que conduce a Zaque hasta el alto de Sotoba, también se declara como patrimonio cultural del Municipio de Gacheta, ya que fue construida por antepasados que se instalaron en esta región, el puente cubierto localizado en la vereda Cusaquín Otro patrimonio histórico y cultural es la entrada al cementerio local

ARTÍCULO CIENTO TREINTA Y OCHO. EL PLAN DE PATRIMONIO: Este plan corresponderá a la ejecución de obras de adecuación, mantenimiento, y protección de los elementos del patrimonio indicados en el artículo precedente. Así mismo, deberán incorporarse a este plan las acciones tendientes a la protección, recuperación y aprovechamiento de nuevos elementos del patrimonio, que sean incorporados al sistema como resultado de estudios técnicos realizados con este propósito o con propósitos relacionados.

ARTÍCULO CIENTO TREINTA Y NUEVE. PROGRAMAS DE DESARROLLO AGROPECUARIO: Estos programas corresponden a todos aquellos que tengan por objeto la protección de los suelos agropecuarios del municipio, los suelos destinados a usos silvopastoriles y, en general, a mejorar las condiciones de aprovechamiento de los recursos agropecuarios por parte de la población de la zona rural del municipio. En su ejecución se deberá garantizar la incorporación de criterios de sostenibilidad.

CAPÍTULO II

TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO CIENTO CUARENTA. ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS: Entiéndase por tratamiento rural el conjunto de prácticas de protección, aprovechamiento y manejo del suelo y sus recursos conexos, ligadas al desarrollo de un uso en particular o adoptadas para un sector dado del territorio.

Los tratamientos serán los asignados para cada área o sector rural por medio del presente Esquema de Ordenamiento y sus mapas anexos. Los decretos de asignación de tratamientos deberán contener como mínimo los elementos contemplados en el Artículo Setenta de este Acuerdo, con cartografía a una escala adecuada al tipo y tamaño del proyecto.

ARTÍCULO CIENTO CUARENTA Y UNO. CATEGORÍAS DE TRATAMIENTOS:

Para los fines del presente Acuerdo se consideran tratamientos aplicables a áreas o sectores rurales los siguientes:

1. Tratamiento de desarrollo por construcción
2. Tratamiento de desarrollo agropecuario sostenible
3. Tratamiento de amortiguación
4. Tratamiento de protección

ARTÍCULO CIENTO CUARENTA Y DOS. TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN: El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio cualquiera es objeto de construcción de edificaciones, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación, con destino a vivienda, comercio, industria, establecimientos institucionales y recreativos u otros, según el uso permitido en la zona.

Para adelantar el proceso de construcción en la zona rural se requiere licencia expedida por la Secretaría de Planeación. Todo proyecto o licencia de construcción debe contemplar los siguientes aspectos:

1. Volumetría, o definición de índices de ocupación y construcción de predios a construir, alturas, aislamientos, retrocesos, áreas libres y otros.
2. Equipamiento comunal privado, mediante la definición del tipo, dimensiones, características y ubicación de las áreas y estructuras correspondientes.
3. Estacionamientos, tanto privados como para visitantes, según el uso.
4. Manejo sanitario y redes internas e instalaciones para conexión a los servicios de carácter público o privado.
5. Especificaciones de las construcciones encaminadas a garantizar la salud y seguridad de las personas, especialmente en materia de control de incendios y sismoresistencia.
6. Regímenes de propiedad horizontal, copropiedad o similares, de ser el caso.

El dimensionamiento y las características de los desarrollos por construcción, así como las licencias correspondientes, deben tener en cuenta, entre otros aspectos, la capacidad de la red vial existente, tanto en tamaño como en calidad, la capacidad de las redes de servicios públicos y las limitaciones para su ampliación, en los casos en que se prevean conexiones a sistemas colectivos. No se podrá otorgar licencia de construcción para proyectos que sobrepasen alguno de estos tipos de capacidad, o que no hayan contemplado en el proyecto las soluciones correspondientes, tales como ampliación de vías, ampliación de redes de acueducto y alcantarillado, construcción de acueducto o sistema propio de recolección y disposición de aguas residuales.

Parágrafo 1. La construcción y funcionamiento de comercios, establecimientos institucionales e industrias clase 1 y 2 deben cumplir con las normas de la zona en que se encuentren, de acuerdo con las especificaciones de ocupación, altura y aislamientos contenidas en esta sección.

ARTÍCULO CIENTO CUARENTA Y TRES. DEFINICIONES: Para los fines de este Acuerdo, adóptense las siguientes definiciones:

- **Vivienda individual:** aquella que se lleva a cabo en un lote independiente
- **Vivienda dispersa:** aquella que corresponde a parcelaciones campestres
- **Vivienda agrupada:** aquella que corresponde a sistemas de vivienda campestre manejados bajo la forma de desarrollos agrupados, conjuntos o condominios sometidos a régimen de copropiedad o administración conjunta.
- **Densidad de viviendas o densidad de ocupación:** número de viviendas por hectárea; en todos los casos se tomará con respecto al área bruta del desarrollo.
- **Índice de ocupación:** proporción (en %) de una superficie de terreno que puede ser ocupada por construcciones y otras superficies duras (áreas complementarias, garajes descubiertos y otras zonas duras) no cubiertas por vegetación.
- **Índice de construcción:** relación entre el área construida (en edificaciones y superficies duras) y la superficie del terreno, expresada en porcentaje. Cuando el índice de construcción sea superior al índice de ocupación, significa que parte o la totalidad de la construcción puede hacerse en altura, con las limitaciones establecidas en este Acuerdo.

- **Área útil de un lote:** es la superficie resultante de descontar del área bruta del predio objeto de desarrollo la parte correspondiente al área de afectación para vías troncales, en caso de que la haya, y el área de cesión gratuita para vías locales e internas y para equipamiento comunal, en los términos establecidos en el Artículo 155, Cuadro No 6. Los índices de ocupación y construcción se dan con respecto al área útil.
- **Bosque nativo:** formación vegetal arbórea y/o arbustiva continua, perteneciente al bosque primario o al bosque secundario tardío y medio (rastros altos y medios), caracterizada por la dominancia de especies propias de la vegetación natural del área.

Cuando se hable en sentido genérico de vivienda o desarrollos dispersos, se entenderá que se hace referencia tanto a la vivienda individual como a la dispersa.

Toda parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre requiere licencia previa expedida por la Secretaría de Planeación. Los inmuebles parcelados o subdivididos sin licencia no son desarrollables ni edificables, so pena de incurrir en las sanciones previstas en la ley.

ARTÍCULO CIENTO CUARENTA Y CUATRO. NORMAS SOBRE VOLUMETRÍA EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN RURALES:

1. Áreas mínimas e índices de ocupación y construcción

Las áreas mínimas de lotes para que se autorice la licencia de construcción de vivienda individual serán las siguientes:

- En zona agro silvo pastoril y en la zona agrícola
30.000 m²
- En zonas de recuperación ambiental y de reserva
y protección ambiental
30.000 m²

La construcción y funcionamiento de comercios, establecimientos institucionales e industrias clase 1 y 2 deben cumplir con las normas de la zona en que se encuentren, de acuerdo con las especificaciones de ocupación, altura y aislamientos contenidas en esta sección

El área mínima de lotes para que se autorice licencia de construcción de establecimientos comerciales e institucionales rurales será de tres (3) hectáreas, y los índices de ocupación (IO) y construcción (IC) será del 30% y 40% respectivamente, con respecto al área útil del predio

El área mínima del predio para que se autorice licencia de construcción de establecimientos industriales de clase 2 será de tres (3) hectáreas, con índice de ocupación máximo del 50% con respecto al área útil del predio e índice de construcción máximo del 70%.

2. Altura

La altura máxima permitida para viviendas será de dos pisos y altillo, en cualquier punto de la construcción. Para construcciones con destinación comercial, industrial, institucional o recreativa y turística, la altura máxima permitida será de dos pisos, salvo las chimeneas de las industrias, las cuales tendrán la altura de diseño exigida para el control de las emisiones, de acuerdo con el respectivo plan de manejo ambiental, o ciertas instalaciones de parques recreativos, que podrán tener una altura mayor.

La altura máxima en macroproyectos institucionales, recreativos, turísticos e industriales, será evaluada de acuerdo a las características generales y específicas del mismo para efectos del trámite de las licencias respectivas por parte de la Secretaría de Planeación.

3. Aislamientos

Toda construcción en suelo rural debe guardar aislamientos adecuados sobre los predios y construcciones colindantes y sobre las vías de acceso. Las definiciones de retroceso y aislamientos son las señaladas en el Artículo Ochenta y Uno de este Acuerdo. Las normas sobre aislamiento y retrocesos para las construcciones en la zona rural, son las siguientes:

Residencial disperso, individual y/o campesino: Retroceso o antejardín: tres (3) metros sobre vías secundarias públicas, cinco (5) metros sobre vías troncales o principales públicas y dos (2) metros sobre caminos peatonales. Aislamientos laterales mínimos de 3 metros y posterior de 5 metros.

Comerciales e Institucionales 2 y 3: Retroceso o antejardín: entre 10 y 50 metros, según tamaño del centro. Aislamientos laterales y posteriores mínimos de 5 metros con respecto a predios vecinos.

Industriales Clase 2: Retroceso de 15 metros con respecto al borde de la vía, aislamientos laterales y posteriores mínimos de 10 metros.

Los aislamientos laterales y posteriores en usos comerciales, institucionales e industriales clase 2 deberán conformar una franja de aislamiento ambiental, la cual deberá ser plantada en una combinación de árboles y arbustos nativos y exóticos, según las necesidades de altura y frondosidad. Los cerramientos de los predios deben obedecer a un diseño paisajístico y ambiental previamente aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal, si bien el cerramiento frontal será siempre transparente. Los retrocesos o aislamientos anteriores serán áreas libres empedradas y dotadas de vegetación arbórea y arbustiva ornamental. Dependiendo de la forma del lote, de su topografía o de obstáculos naturales existentes, se podrá aceptar disminuir el aislamiento lateral en uno de sus lados o el aislamiento posterior, siempre y cuando se restituya la reducción en el otro costado o en el frente, según el caso.

4. Normas para usos recreacionales e institucionales

En los casos de proyectos de recreación y turismo, tales como hoteles, centros de convenciones, clubes y similares, el área mínima del terreno a desarrollar (AM) será la resultante de dividir la población de diseño del establecimiento (PD) por la población proyectada por hectárea (PPPH). Esta última se calculará multiplicando la densidad habitacional de la zona (2 viviendas /Há) por un coeficiente (K) de 15, así:

$$AM = PD / PPPH$$

$$PPPH = DHZVA * K$$

Los índices de ocupación y construcción serán los mismos de la zona en que se encuentre el proyecto, calculados con respecto al área útil del desarrollo, incluidas las áreas libres recreativas y verdes.

En los casos de usos institucionales de clase 2 y 3, tales como colegios, universidades, batallones y similares, el área mínima del terreno a desarrollar se calculará siguiendo el mismo método anterior, pero con un coeficiente K de

30. Los índices de ocupación y construcción serán los mismos de la zona en que se encuentre el proyecto, calculados con respecto al área útil del desarrollo, incluidas las zonas recreativas y verdes

En todos los casos (recreacionales o institucionales) se tendrán en cuenta, además, las normas sobre equipamiento comunal privado y estacionamientos contempladas en los Artículos 147 y 148 del presente Acuerdo. Los desarrollos deberán destinar el 70% del área total del predio o desarrollo a bosque nativo, de acuerdo con la Ley 99 de 1993.

6. Condiciones adicionales para el uso industrial.

Los desarrollos industriales futuros de clase 2 serán de tipo industria jardín, con los índices de ocupación, aislamientos en barreras vivas y cerramientos frontales transparentes indicados en este artículo. Además, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia
- Minimización y reuso del recurso hídrico, con la posibilidad de establecer captaciones aguas debajo de la fuente receptora y dentro de la zona de mezcla.
- Concesión de agua o certificado de disponibilidad expedido por la empresa de servicios públicos (ESP) que preste el servicio de acueducto, en que se indique el caudal concedido.
- Sistema de tratamiento de aguas residuales, en tal forma que cumpla los requisitos mínimos exigidos en el artículo 149, del presente Acuerdo.
- Áreas adecuadas para las instalaciones de saneamiento ambiental, con los aislamientos mínimos exigidos, y sistema de drenaje de aguas lluvias que no cause perjuicios a los vecinos.
- Sistema de control de la contaminación atmosférica, del ruido y de olores desagradables, según lo establecido en la licencia ambiental.
- Zona de amortiguación alrededor del área industrial

ARTÍCULO CIENTO CUARENTA Y CINCO. NORMAS SOBRE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN: Como equipamiento comunal privado entiéndase el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal

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

- Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.
- Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud, otros.
- Estacionamientos para visitantes.

1. Proporción y distribución del equipamiento comunal privado

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos de desarrollo los usos comerciales, institucionales e industriales de clase 2, en las proporciones indicadas a continuación y en las edificaciones existentes que no cumplan estas especificaciones no se harán estas exigencias, salvo que se solicite licencia para ampliación o remodelación.

Comercial clases 2 y 3: 15 a 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción

Industrial clase 2: 10 a 25 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción

Institucional clases 2 y 3: 15 a 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción

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

La distribución de las áreas destinadas a los diferentes usos comunales será la que se indica a continuación, como porcentaje mínimo del área total de usos comunes:

Comercial clases 2 y 3: Zonas verdes y recreativas entre 40-60 %, servicios comunales entre 10-20 % y estacionamientos adicionales entre 20-30 %.

Industrial clase 2: Zonas verdes y recreativas entre 50-70 %, servicios comunales entre 10-20 % y estacionamientos adicionales entre 10-20 %.

Institucional clases 2 y 3: Zonas verdes y recreativas entre 40-60 %, servicios comunales entre 10-20 % y estacionamientos adicionales entre 20-30 %.

La gradualidad de las proporciones se fijará en las normas y/o en la licencia teniendo en cuenta factores tales como el tamaño del proyecto (a mayor tamaño mayor proporción) y el uso e intensidad de uso (a mayor intensidad de uso mayor proporción)

2. Localización del equipamiento comunal privado

La localización de las zonas destinadas para áreas recreativas y equipamiento comunal privado deberá figurar en los planos oficiales del proyecto y cumplirá los siguientes requisitos:

- Que se integren a los demás elementos del espacio público, al paisaje y que formen un conjunto armónico con las áreas privadas.
- Que se ubiquen sobre vías vehiculares.
- Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas
- Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otros limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre chucuas, rondas de quebradas, cicatrices de canteras y terrenos con pendiente superior a 40%.

Parágrafo. Se exceptúan de las normas de equipamiento comunal los proyectos destinados al uso recreativo público o privado rural, tales como parques, clubes, centros deportivos, hoteleros y similares, ya que tales proyectos constituyen en sí equipamientos de uso comunal.

ARTÍCULO CIENTO CUARENTA Y SEIS. ESTACIONAMIENTOS EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN RURALES

Serán aplicables las mismas normas sobre estacionamientos privados y de servicio al público indicadas en el Artículo 83 del presente Acuerdo, excepto en desarrollos o usos recreativos públicos o privados, donde el proyecto deberá contemplar un número y área de estacionamientos acorde al número de visitantes de diseño.

ARTÍCULO CIENTO CUARENTA Y SIETE. DENSIDADES HABITACIONALES PARA VIVIENDA INDIVIDUAL RURAL: La densidad

habitacional para la vivienda individual rural, se deberá calcular en la forma establecida en el Artículo 82 del presente Acuerdo, tomando en consideración un área mínima básica (AMB) de 25 metros y un índice de uso de 1.0 para vivienda unifamiliar o bifamiliar.

Parágrafo 1. El tamaño mínimo de predio permitido para licencia de construcción, como resultado de una sucesión, en la zona rural del municipio, será de mil (1000) metros cuadrados. El índice de ocupación en estos casos será máximo del 20%, incluyendo construcciones y áreas duras y el resto deberá dedicarse a usos agropecuarios. Además, se deberán tener en cuenta las especificaciones sobre volumetría contempladas en el artículo 145 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO CIENTO CUARENTA Y OCHO. MANEJO SANITARIO EN VIVIENDAS Y ESTABLECIMIENTOS INDIVIDUALES: Las nuevas viviendas rurales que se construyan en forma individual o dispersa, deberán contar con un sistema de recolección y tratamiento de sus aguas residuales, constituido por un pozo séptico y un filtro biológico o similar, que garantice una remoción de carga orgánica del 80–95%. La UMATA y la Secretaría de Planeación promoverán una campaña de mejoramiento y/o reemplazo de los pozos sépticos existentes por sistemas más eficientes. Ningún pozo séptico podrá ubicarse a menos de 50 metros de un cuerpo o fuente de agua.

Por estar ubicados por lo general en viviendas campesinas, los comercios locales, las industrias artesanales y ciertos usos institucionales de cobertura local (todos de clase I) podrán utilizar los mismos servicios de suministro de agua y saneamiento ambiental de la vivienda donde se ubiquen.

No obstante, las tiendas de venta de licores, canchas de tejo, billares y cafeterías, aunque se puedan clasificar como de clase I, deberán disponer de servicio sanitario para los clientes, conectado a un sistema de tratamiento compuesto por un pozo séptico y un filtro biológico o similar, que garantice una remoción de carga orgánica del 90-95%.

No se permitirá la construcción y funcionamiento de canchas de tejo a menos de cincuenta (50) metros de otra vivienda.

En todas las viviendas y establecimientos comerciales, institucionales, industriales, recreativos y de otros tipos, se deberá garantizar la recolección

de basuras domésticas y su transporte a los sitios de recolección, disposición o incineración.

Salvo que la licencia ambiental establezca requisitos más estrictos, los establecimientos comerciales de clases 2 y 3, institucionales de clases 2 y 3 e industriales de clase 2, los establecimientos recreativos, así como ciertos establecimientos institucionales de clase I, como guarderías, jardines infantiles, pequeñas escuelas o colegios y similares, deberán disponer de servicios sanitarios suficientes al número de trabajadores, visitantes y/o estudiantes, divididos en baterías para hombres y mujeres. Además, el tratamiento de las aguas residuales deberá contemplar procesos primarios y secundarios que permitan asegurar una remoción de carga orgánica del 90-95% y un NMP de coliformes fecales de 1000 en el efluente de la planta o sistema de tratamiento.

En ningún caso los efluentes de los pozos sépticos podrán descargarse directamente en un curso o cuerpo de agua, sino que deberán disponer de un sistema y campo de infiltración de tamaño adecuado al caudal de infiltración.

ARTÍCULO CIENTO CUARENTA Y NUEVE. TRATAMIENTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO SOSTENIBLE: Este tratamiento es aplicable a suelos rurales aptos para el uso o la explotación agrícola y agro silvo pastoril, los cuales han sido delimitados en el Mapa 2 de Ordenamiento Rural

ARTÍCULO CIENTO CINCUENTA. TRATAMIENTO PARA USOS AGROPECUARIOS A CAMPO ABIERTO: Se trata de usos agropecuarios realizados a cielo abierto, los cuales se diferencian básicamente por la intensidad del uso, la que a su vez depende de la topografía y de las características de los suelos. Se distinguen dos tipos, a saber:

- Uso agropecuario
- Uso agropecuario de baja intensidad

Las siguientes son especificaciones comunes a los dos tipos:

- Están destinados a la explotación económica del suelo en actividades de pastoreo de ganado, cultivos permanentes y semipermanentes, cultivos temporales y árboles maderables.

- Deben tener concesión de agua para riego y asegurar un manejo adecuado de plaguicidas, herbicidas y agroquímicos en general.
- El tratamiento del agua residual de las viviendas se podrá hacer con pozo séptico y campo de infiltración alejado por lo menos cincuenta (50) m de fuentes o cuerpos de agua. Se debe asegurar la recolección de basuras domésticas por el municipio o ESP que preste tal servicio, o la incineración técnicamente realizada y debidamente autorizada por las autoridades competentes
- Queda prohibido abreviar ganados directamente en los cauces de fuentes o cuerpos de agua y sobrepastorear los potreros.
- Las construcciones permanentes se limitarán a las necesarias para la actividad agropecuaria y a las viviendas del propietario y del administrador. Su edificación deberá contar con licencia y cumplir con las especificaciones del tratamiento de construcción en cuanto a altura y aislamientos.
- La subdivisión predial será la regulada por la legislación agraria, pero en ningún caso se permitirán construcciones permanentes en predios con superficie inferior a una (1) hectárea.

Tipo 1. Uso agropecuario

Corresponde a usos desarrollados sobre suelos de mediana a baja aptitud agropecuaria, pero dentro de zonas donde se ha establecido el uso agropecuario como el principal. Las especificaciones correspondientes son las siguientes:

- En todos los casos, pero especialmente en cultivos temporales se deberá aplicar prácticas de conservación del suelo y control de erosión.
- Debido a la pendiente y a otros limitantes, el laboreo de la tierra será manual o con tracción animal, o con ayuda de sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales y cosechadoras portátiles.
- El riego podrá ser por goteo y aspersión controlada. Se deberá evitar el riego por gravedad o por inundación.
- Se puede lograr la intensificación pecuaria mediante pastos de corte y estabulación en pequeña escala y lejos de las viviendas, con recirculación del estiércol. De igual manera, se puede utilizar prácticas agrícolas intensivas en pequeña escala, como cultivos hidropónicos y otras similares.

- Se promoverá la introducción de prácticas propias de la agricultura biológica.

Tipo 2. Uso agropecuario de baja intensidad

Corresponde a usos desarrollados en áreas con limitaciones físicas importantes pero que tienen posibilidades de ser dedicadas a la producción, mediando la aplicación de prácticas de protección y recuperación y , en todo caso, con una baja intensidad. Este es un tratamiento con un claro carácter de amortiguación, en general aplicable a zonas contiguas a las zonas de protección.

- Desarrollo de prácticas integrales donde es posible asociar arbóreas tales como frutales de hoja caduca y pastos mejorados promoverá la introducción de prácticas propias de la agricultura biológica.
- Se permite el desarrollo de prácticas agrícolas acorde con las limitaciones del terreno y que no contribuyan al deterioro y pérdida del suelo.
- Cultivo de especies maderables para abastecimiento del consumo doméstico, siempre y cuando se integren con otros cultivos compatibles.
- Con el propósito de controlar efectos de fenómenos de remoción en masa, se requiere la aplicación de nuevos conceptos sobre conservación y manejo de los suelos, tales como sistemas agrosilvopastoriles.
- Reforestación con especies nativas, especialmente en sectores más pendientes; reforestación con especies exóticas o nativas con fines de producción (comerciales) y protección.
- Control y vigilancia sobre talas y quemas.
- Mejoramiento de praderas naturales o artificiales. Rotación de potreros, sin sobrepastoreo.
- Queda prohibido abreviar ganados directamente en los cauces de fuentes o cuerpos de agua.
- Queda prohibida la cría de caprinos y ovinos y la cría de cerdos en campo abiertos
- Se debe hacer mantenimiento de caminos y carretables existentes en forma periódica.
- Los nuevos accesos deben ser de tres (3) a seis (6) m de ancho y limitarse sólo a los sectores bajos de las laderas o de menor pendiente, previo estudio y plan de manejo ambiental aprobado para la obra.
- Se aceptará recreación de tipo pasivo o contemplativo, con las instalaciones de acogida e infraestructuras mínimas (centros de visitantes, caminos, miradores).

- El tratamiento del agua residual de las viviendas se podrá hacer con pozo séptico y campo de infiltración alejado por lo menos cincuenta (50) m de fuentes o cuerpos de agua. Se debe asegurar la recolección de basuras domésticas por el municipio o ESP, o la incineración técnicamente realizada y debidamente autorizada por las autoridades competentes.
- Las construcciones permanentes se limitarán a las necesarias para la actividad agropecuaria y a las viviendas del propietario y del administrador; las viviendas no podrán ocupar más de 500 metros cuadrados de suelo en conjunto, sin contar otras superficies construidas, como establos y vías de acceso. Su edificación deberá contar con licencia y cumplir con las especificaciones del tratamiento de construcción en cuanto a altura y aislamientos.
- La subdivisión predial será la regulada por la legislación agraria y por lo dispuesto en este Acuerdo, pero en ningún caso se permitirá construcciones permanentes en predios con superficie inferior a una (1) hectárea.

ARTÍCULO CIENTO CINCUENTA Y UNO. TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN: Este tratamiento es aplicable a zonas cuyas características físicas, biológicas y paisajísticas exigen su preservación en su estado, su defensa y /o su recuperación natural. Su principal objetivo es la conservación y/o recuperación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos (acuíferos), de la biodiversidad y del paisaje rural. Comprende tres tipos de tratamientos:

- Tratamiento de recuperación ambiental
- Tratamiento de reserva y protección ambiental
- Tratamiento de protección del sistema hídrico

ARTÍCULO CIENTO CINCUENTA Y DOS. TRATAMIENTO DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL: Se aplica a los cerros y montañas cubiertos por restos de bosque nativo y vegetación de páramo, las cuales corresponden por lo general a terrenos de pendiente fuerte a muy fuerte, aunque eventualmente pueden encontrarse restos de bosque en algunas áreas o sectores de pendiente débil.

Los únicos usos permitidos en estas zonas son la preservación o conservación en su estado de la vegetación nativa, el mejoramiento de la misma y la recreación pasiva o contemplativa. Las especificaciones correspondientes son:

- Control y vigilancia sobre talas y quemas.
- Mantenimiento de caminos y carreteables existentes. Nuevos accesos deben ser de tres (3) a seis (6) m de ancho y limitarse sólo a los sectores bajos de las laderas o de menor pendiente, previo estudio ambiental y paisajístico.
- El municipio y/o la autoridad ambiental buscarán adquirir estas zonas. En caso contrario, se autorizará vivienda del propietario y/o administrador en un área máxima de quinientos (500) metros cuadrados de ocupación. El Concejo Municipal podrá establecer mecanismos de conservación de tipo fiscal y compensatorio, tales como los indicados en el capítulo de instrumentos.
- En el caso de recreación de tipo pasivo o contemplativo, sólo se permitirán las instalaciones de acogida e infraestructuras mínimas (centro de visitantes, caminos, miradores).

En consecuencia, las únicas infraestructuras permitidas en estas zonas son:

- Las vías intermunicipales que, por necesidad, requieran atravesar estas zonas, las cuales deben tener un diseño paisajístico adaptado al medio boscoso y a las pendientes fuertes. Estas vías serán por lo menos del tipo V-7 y podrán estar dotadas de una franja con destino a ciclovía, como parte integral del perfil vial.
- Senderos de tipo peatonal en piedra, madera u otros materiales naturales contruidos a lo largo de los cursos principales de agua (quebradas principales y secundarias).
- Miradores, contruidos en puntos altos y destinados a la observación del paisaje.

Toda construcción requerirá, de todas maneras licencia expedida por la Secretaría de Planeación.

Parágrafo 2. El uso de la tierra y las construcciones en las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales que en el futuro declare el gobierno nacional a través de la Unidad Administrativa Especial de Parques Nacionales se regirán por lo establecido en el Decreto 622 de 1977. De igual manera, la utilización del suelo en las zonas de reserva forestal declaradas por parte del municipio u otras autoridades competentes, o en las que en el futuro se declaren por parte

de las entidades competentes, se regirá por lo establecido en los Artículos 206 a 210 del Decreto 2811 de 1974 y el Decreto 877 de 1976.

ARTÍCULO CIENTO CINCUENTA Y DOS. TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO: Se aplica a las franjas de protección de los cursos y cuerpos de agua, tal como se definen en este Acuerdo. La zona de protección del sistema hídrico está constituida por la ronda hidráulica en su acepción de valle aluvial, para el caso del río Guavio, y la ronda hidráulica de los ríos Muchindote, Salinero y Moquentiva tal como se delimita en el Mapa 2 de Ordenamiento Rural. En ausencia de valle aluvial y en los casos de los demás cursos y cuerpos de agua, se aplican las franjas de protección indicadas en este Acuerdo. Estas franjas deben ser respetadas por los particulares, de acuerdo con las especificaciones siguientes, cuyo cumplimiento debe ser vigilado por el municipio:

- Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales existentes en las rondas o zonas de protección del sistema hídrico, en ellas no se permitirán los usos que impliquen construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructuras de servicios. En consecuencia, en estas zonas no se permitirán urbanizaciones ni construcción de viviendas, comercios, industrias ni establecimientos institucionales. Tampoco se autorizarán explotaciones mineras o de materiales de arrastre.
- En las áreas de ronda no cubiertas por bosque se fomentará la reforestación con especies nativas ribereñas y se ejercerá control y vigilancia sobre talas y quemas, en tal forma que pueda conformarse un franja continua de bosque a lo largo de los ríos y quebradas, desde su nacimiento hasta su desembocadura.
- El municipio o los propietarios de las obras harán el mantenimiento de los caminos y carretables de acceso. Los nuevos accesos no deben afectar la zona de ronda ni los cuerpos de agua, salvo en los casos de puentes y pontones, previo estudio y/o plan de manejo ambiental aprobado.
- No se permitirá construir viviendas en zonas de ronda ni sobre los cuerpos de agua. Sólo se aceptará recreación de tipo pasivo o contemplativo, con las instalaciones de acogida e infraestructuras mínimas (centro de visitantes, caminos, miradores), con estudios previos para evitar amenazas.

CAPÍTULO III

ASIGNACIÓN DE USOS Y TRATAMIENTOS PARA LA ZONA RURAL

ARTÍCULO CIENTO CINCUENTA Y TRES. ASIGNACION DE USOS Y TRATAMIENTOS EN SUELO RURAL: Son válidas para el suelo rural las mismas categorías de uso establecidas y definidas en el Artículo 98. El Mapa 2 de Ordenamiento Rural muestra la delimitación de las áreas en que los diferentes tipos de usos contemplados en esta sección constituyen el uso principal.

ARTÍCULO CIENTO CINCUENTA Y CUATRO. ZONAS DE USO AGROPECUARIO:

1. Zonas de uso agropecuario

Uso principal: agricultura general de tipo tradicional y pastoreo extensivo a semi-intensivo.

Usos compatibles: usos de protección, silvopastoril comercio local, industria artesanal, institucional local.

Usos condicionados: recreacional, servicios públicos.

Usos incompatibles: comercio de cobertura municipal y regional, industria clase 2, institucional de clases 2 y 3, los demás no mencionados.

Tratamientos: desarrollo agropecuario sostenible tipo 1, desarrollo por construcción.

ARTÍCULO CIENTO CINCUENTA Y CINCO. ZONAS DE USO AGROPECUARIO DE BAJA INTENSIDAD:

Uso principal: uso mixto productor-protector agrícola, de pastoreo y manejo del bosque nativo o exótico.

Usos compatibles: usos de protección, comercio local, industria artesanal, institucional local

Usos condicionados: agropecuario, recreacional, servicios públicos.

Usos incompatibles comercio de clases 2 y 3, industria clase 2, institucionales de clase 2 y 3 y los demás usos no mencionados.

Tratamientos: amortiguación, desarrollo por construcción.

ARTÍCULO CIENTO CINCUENTA Y SEIS. ZONAS DE USO RECREACIONAL Y TURÍSTICO :

Uso principal: recreación y turismo cultural y ecológico

Usos compatibles: usos de protección, silvopastoril, comercios locales, industria artesanal, institucional local.

Usos condicionados: agropecuario tradicional, servicios públicos, Comercio de clases 2 y 3.

Usos incompatibles: comercios de cobertura municipal, industria de clase 2, institucional de clase 2 y 3 y los demás usos no mencionados.

Tratamientos: desarrollo por construcción en recreación activa, protección en recreación pasiva.

ARTÍCULO CIENTO CINCUENTA Y SIETE. ZONAS DE USO PARA SERVICIOS PÚBLICOS:

Uso principal: localización y operación de infraestructuras de servicios públicos

Usos compatibles: usos de protección .

Usos condicionados: silvopastoril, recreacional y turístico.

Usos incompatibles: agropecuarios, comerciales de clases 1, 2 y 3, industriales de clases 1, 2 y 3, institucionales de clases 1, 2 y 3 y los demás usos no mencionados.

Tratamientos: desarrollo por construcción.

ARTÍCULO CIENTO CINCUENTA Y OCHO. ZONAS DE USOS COMERCIALES: Se distinguen tres tipos, tal como se definen en el presente Acuerdo:

- Comercios de cobertura local o de clase 1
- Comercios de cobertura zonal o municipal o de clase 2
- Comercios de cobertura regional o de clase 3

1. Comercios de cobertura local o de clase 1

Uso principal: comercio o intercambio de bienes y servicios de cobertura local

Usos compatibles: protección, agropecuario, silvopastoril, recreacional y turístico, industria artesanal, institucional local.

Usos condicionados: servicios públicos (ZSS).

Usos incompatibles: comercios de clase 2 y 3, industria de clase 2 y 3, institucional de clase 2 y 3 y los demás no mencionados.

Tratamientos: desarrollo por construcción.

2. Comercios de clases 2 y 3

Uso principal: comercio o intercambio de bienes y servicios de cobertura regional

Usos compatibles: usos de protección, comercios locales, industria artesanal, institucional local.

Usos condicionados: agropecuario, silvopastoril, recreacional y turístico, servicios públicos, institucional de clase 2 y 3.

Usos incompatibles: industria de clase 2 y los demás no mencionados.

Tratamientos: desarrollo por construcción.

ARTÍCULO CIENTO CINCUENTA Y NUEVE. USOS INDUSTRIALES: Se distinguen dos tipos, tal como se definen en el presente Acuerdo:

- Industria artesanal o de clase uno
- Industria mediana de bajo impacto ambiental o de clase 2

1. Uso de industria artesanal o de clase 1

Uso principal: transformación de materias primas mediante trabajo artesanal

Usos compatibles: protección, agropecuario, silvopastoril, recreacional y turístico, comercio local, institucional local.

Usos condicionados: servicios públicos.

Usos incompatibles: comercios de clase 2 y 3, industria de clase 2, institucional de clase 2 y 3 y los demás no mencionados.

Tratamientos: desarrollo por construcción.

2. Uso de industria mediana o de clase 2

Uso principal: industria manufacturera de tamaño mediano y bajo impacto ambiental

Usos compatibles: usos de protección, comercios locales, industrias artesanales, institucional de cobertura local.

Usos condicionados: agropecuario, silvopastoril, recreacional y turístico, servicios públicos, comercios de clase 2 y 3, institucional de clase 2 y 3 .

Usos incompatibles: los demás usos no mencionados.

Tratamientos: desarrollo por construcción.

ARTÍCULO CIENTO SESENTA. USOS INSTITUCIONALES: Se distinguen tres tipos, tal como se definen en el presente Acuerdo:

- Usos institucionales locales o de clase 1
- Usos institucionales de cobertura zonal o de clase 2
- Usos institucionales de cobertura regional o de clase 3

1. Usos institucionales de cobertura local o de clase 1

Uso principal: prestación de servicios institucionales o cívicos de cobertura local

Usos compatibles: protección, agropecuario, silvopastoril, recreacional y turístico, comercial local, industria artesanal.

Usos condicionados: servicios públicos.

Usos incompatibles: comercios de clase 2 y 3, industria de clase 2, institucional de clase 2 y 3 y los demás no mencionados.

Tratamientos: desarrollo por construcción.

2. Usos institucionales de cobertura zonal y regional o de clases 2 y 3

Uso principal: prestación de servicios institucionales o cívicos de cobertura zonal y regional

Usos compatibles: usos de protección, comercios locales, industria artesanal, institucional local.

Usos condicionados: agropecuario, silvopastoril, recreacional y turístico, servicios públicos, institucional de clase 2 y 3.

Usos incompatibles: industria de clase 2 y los demás no mencionados.

Tratamientos: desarrollo por construcción

ARTÍCULO CIENTO SESENTA Y UNO. ZONAS DE USOS DE PROTECCIÓN: Se distinguen tres tipos, tal como se definen en el presente Acuerdo:

- Uso de recuperación ambiental
- Uso de reserva y protección ambiental
- Uso de protección del sistema hídrico

1. Zonas de Reserva y Protección ambiental

Uso principal: Preservación en áreas del sistema orográfico (cerros, montañas y similares), de su vegetación, fauna y procesos ecosistémicos en su estado natural.

Usos compatibles: protección del sistema hídrico, recuperación ambiental.

Usos condicionados: Servicios públicos, institucional local.

Usos incompatibles: Agropecuarios, minero y de canteras, comerciales e industriales, institucionales de cobertura municipal y regional.

Tratamientos: Recuperación ambiental.

2. Zonas de recuperación ambiental

Uso principal: preservación en áreas del sistema orográfico (cerros, montañas y similares), de su vegetación, fauna y procesos ecosistémicos en su estado natural.

Usos compatibles: protección del sistema hídrico, reserva y protección

Usos condicionados: recreacional y turístico, servicios públicos, institucional local, **Usos incompatibles:** agropecuario, silvopastoril, comerciales e, institucionales de clase 2 y 3.

Tratamientos: recuperación ambiental.

3. Zonas de protección del sistema hídrico

Uso principal: protección del sistema hídrico, constituido por las fuentes, corrientes y cuerpos de agua y sus rondas o fajas de protección

Usos compatibles: recuperación ambiental, reserva y protección ambiental.

Usos condicionados: silvopastoril, recreacional y turístico, servicios públicos, institucional local.

Usos incompatibles: agropecuario, comerciales e industriales, institucionales de clase 2 y 3.

Tratamientos: protección del sistema hídrico.

ARTÍCULO CIENTO SESENTA Y DOS. ZONAS DE RIESGO: Las zonas de riesgo definidas en el Mapa 2 de Ordenamiento Rural, tendrán los siguientes tratamientos:

- Las que coincidan con zonas de protección del sistema hídrico (ZPH), por su riesgo a inundaciones y flujos torrenciales, tendrán el tratamiento de protección del sistema hídrico.

- Las que coincidan con zonas de recuperación ambiental o de reserva y protección ambiental tendrán el tratamiento correspondiente a estos usos, según el caso.
- Las que coincidan con cualquier otra zona de las previamente definidas tendrán el tratamiento general correspondiente, salvo en lo referente a construcciones, las cuales no podrán autorizarse por la Secretaría de Planeación, a no ser que el diseño contemple medidas de defensa específica contra el riesgo.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTIÓN

ARTÍCULO CIENTO SESENTA Y TRES. INSTRUMENTOS NORMATIVOS:

Los instrumentos normativos son aquellos basados en reglamentaciones y de obligatorio cumplimiento por parte de las autoridades y de los propietarios o poseedores de los inmuebles o predios, en este caso, los localizados en la zona rural. Ellos serán básicamente:

- Compensación por tratamiento de conservación
- Licencias y sanciones urbanísticas

ARTÍCULO CIENTO SESENTA Y CUATRO. COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN: Serán aplicables las normas establecidas en los Artículos 117 A 119 de este Acuerdo, con las siguientes excepciones y/o adiciones:

1. Definiciones

Los tratamientos de conservación en suelo rural son los abarcados en el tratamiento de protección descrito en los artículos 151 A 153 del presente Acuerdo, a saber: recuperación ambiental, reserva y protección ambiental y protección del sistema hídrico.

2. Determinación del monto de la compensación

Una vez cumplido el paso 1 del Artículo 118 del presente Acuerdo, se podrá utilizar alguna de las siguientes metodologías:

- a) Se determina el valor comercial por hectárea del predio limitado por el tratamiento y el valor comercial por hectárea de ese mismo predio si no tuviera dicha limitación y sin tener en cuenta el valor agregado de las obras necesarias para el desarrollo del predio, tomado como referencia la intensidad de uso máxima establecida por el presente Acuerdo. La diferencia entre los dos valores se multiplica por el número de hectáreas del predio objeto de la limitación para obtener así el valor total de la compensación. Si la diferencia por hectárea resultare mayor que el valor comercial con limitación no se aplicará este método y el municipio podrá optar por la adquisición del predio.
- b) Alternativamente, se determina el área permitida de construcción máxima a nivel del suelo en el predio objeto de la limitación y el área permitida de construcción máxima en el predio o predios colindantes no sujetos a la misma limitación. La diferencia entre los dos valores dará el número de metros cuadrados por hectárea a compensar mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo. No se podrán utilizar para este propósito los índices de ocupación correspondientes a usos urbanos.

Parágrafo. Se exceptúan de compensación las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales, las cuales deben ser adquiridas por la autoridad nacional correspondiente. En las zonas de reserva forestal declaradas o administradas por CORPOGUAVIO, los pagos por compensación deberán ser aprobados y sufragados conjuntamente por dicha entidad.

3. Forma de pago

El valor a compensar podrá ser pagado en las formas descritas en el Artículo 119 en caso de utilizar el primero de los procedimientos mencionados en el numeral anterior.

En el caso de utilizar el segundo procedimiento, su forma de pago será mediante la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, u otros métodos que reglamente la Alcaldía.

En caso de utilizar la compensación monetaria directa, su pago podrá hacerse a través de una suma única por el monto total, o en una suma anual fija ajustable según el índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior. La

suma anual fija se determinará para el primer año con base en la rentabilidad del predio objeto de la compensación, tomando como base su avalúo comercial sin limitaciones por conservación, estimado según se indicó en el literal a) del Numeral 2 del presente Artículo. La tasa de rentabilidad será la resultante de aplicar la corrección monetaria del año inmediatamente anterior más un interés del 6% anual.

La compensación en beneficios tributarios o fiscales consistirá en la exención del pago del impuesto predial correspondiente al predio objeto de la compensación.

También se podrá optar por una combinación de la compensación monetaria única o anual y los beneficios tributarios.

La forma de pago será convenida entre el municipio, representado por el tesorero municipal y el jefe de la Secretaría de Planeación y el propietario o poseedor del inmueble objeto de la compensación, previa solicitud y propuesta de este último. En caso de no llegar a un acuerdo, el municipio se acogerá al sistema de compensación en derechos transferibles de construcción y desarrollo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 120, los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser acumulables y serán libremente negociables por sus titulares y causahabientes. Cada nueva transacción que se realice sobre un mismo derecho debe ser certificada por la entidad emisora, para el efecto la Secretaría de Planeación del municipio.

La compensación por tratamiento de reserva y protección ambiental o protección del sistema hídrico, sólo se reconocerá una vez y de ello y su forma de pago se dejará constancia en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la compensación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 del Decreto 151 de 1998.

4. Uso de derechos transferibles de construcción y desarrollo

El número de metros cuadrados a compensar mediante derechos transferibles de construcción y desarrollo estará representado en el incremento de la densidad o el número de unidades construidas en desarrollos agrupados de vivienda, o de los índices de ocupación y construcción en éstos y en las

edificaciones inherentes a los demás usos rurales, sin sobrepasar un 50% de la norma máxima permitida.

5. Obligaciones

Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de reserva y protección ambiental o protección del sistema hídrico sobre los cuales se hubieran pagado o reconocido compensaciones en los términos del presente Acuerdo, tendrán la obligación de adoptar las medidas de conservación y manejo que se especifiquen en cada caso, y, de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor IPC más diez (10) puntos porcentuales anuales, sin perjuicio de las demás sanciones aplicables al caso.

ARTÍCULO CIENTO SESENTA Y CINCO. LICENCIAS Y SANCIONES: Serán aplicables las normas sobre licencias de urbanismo y construcción y sobre sanciones, en la forma establecida en los Artículos 121 a 131 del presente Acuerdo.

TÍTULO IV

PROGRAMA DE EJECUCIÓN PARA EL PERÍODO 2001 – 2003

ARTÍCULO CIENTO SESENTA Y SEIS. DEFINICIÓN DE PROGRAMAS ESTRATÉGICOS: Los programas estratégicos son aquellos programas que debe adelantar la Administración Municipal para la promoción del uso adecuado del suelo, su desarrollo territorial armónico con el potencial y limitaciones de sus recursos naturales y la correcta aplicación de los tratamientos especificados en este Acuerdo para el ejercicio de los diferentes uso del suelo. Los programas estratégicos serán:

- Programa de ordenamiento municipal
- Programa de protección y recuperación ambiental
- Programa de infraestructura vial y transporte
- Programa de recreación y manejo del espacio público
- Programa de servicios públicos
- Programa de equipamientos y atención colectivos
- Programa de vivienda de interés social
- Programa de fomento de actividades productivas

- Programa de atención y prevención de desastres

Estos programas han sido estructurados en forma tal que mantengan su relación orgánica con los programas y proyectos previstos en el plan de desarrollo vigente. Las próximas administraciones deberán elaborar su programa de ejecución para el respectivo período, tal como se desprende de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO CIENTO SESENTA Y SIETE. PROGRAMA DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL: Tiene como finalidad promover la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial, diseñar los instrumentos que lo desarrollen o complementen y vigilar y controlar los usos del suelo y los tratamientos urbanos y rurales en todo el territorio municipal. Serán actividades prioritarias organizar y fomentar la preparación de planes parciales y el diseño de actuaciones urbanísticas en el área urbana, de acuerdo con las prioridades establecidas en este Acuerdo, la implementación del expediente urbano municipal, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y la preparación y adopción de los decretos reglamentarios de los diferentes tratamientos establecidos en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO CIENTO SESENTA Y OCHO. PROGRAMA DE PROTECCIÓN Y RECUPERACIÓN AMBIENTAL: Tiene por objeto vigilar y controlar los usos del suelo en las zonas de protección urbana y rural, fomentar los tratamientos contemplados para estas áreas, elaborar y ejecutar planes de rehabilitación de la vegetación nativa en zonas de recuperación, defensa de cuerpos de agua y sus rondas de la ocupación, descontaminación de fuentes de agua y control de erosión, entre otros.

Además de las obras previstas en el plan de desarrollo, el presente EOT contempla las siguientes obras:

- Conducción y canalización de las quebradas de influencia urbana, acorde con lo previsto al respecto por el Plan Maestro de Alcantarillado.
- Construcción de las redes de alcantarillado de aguas lluvias y aguas negras para el casco urbano, en los términos previstos al respecto por el Plan Maestro de Alcantarillado.
- Construcción de la Planta de tratamiento de los vertimientos urbanos, acorde con lo previsto al respecto por el Plan Maestro de Alcantarillado.

ARTÍCULO CIENTO SESENTA Y NUEVE. PROGRAMA DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE. Tiene por objeto planificar, construir y mantener el sistema vial y las facilidades de transporte municipales.

ARTÍCULO CIENTO SETENTA. PROGRAMA DE RECREACIÓN Y MANEJO DEL ESPACIO PÚBLICO. Tiene por objeto la recuperación o adquisición de predios, construcción o adecuación, operación y mantenimiento de las zonas verdes y del espacio público efectivo (parques, plazas y plazoletas) en las zonas urbanas del municipio.

ARTÍCULO CIENTO SETENTA Y UNO. PROGRAMA DE SERVICIOS PÚBLICOS: Tiene por objeto la planeación, construcción, operación y mantenimiento de las infraestructuras y redes de servicios públicos municipales, en particular acueducto, alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos y servicios de seguridad, y participación en proyectos de electrificación, alumbrado público y telecomunicaciones.

ARTÍCULO CIENTO SETENTA Y DOS. PROGRAMA DE EQUIPAMIENTO Y ATENCIÓN COLECTIVOS: Tiene por objeto la planeación, construcción, operación y mantenimiento de los equipamientos colectivos municipales en materia de salud, educación, deporte, cultura, protección del patrimonio, instalaciones de apoyo a la producción y mercadeo y de atención a los grupos vulnerables.

ARTÍCULO CIENTO SETENTA Y TRES. PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Tiene por objeto promover la construcción y dotación de vivienda para los grupos menos favorecidos de la población.

ARTÍCULO CIENTO SETENTA Y CUATRO. PROGRAMA DE FOMENTO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Tiene por objeto la planeación y el fomento de la producción económica municipal, mediante actividades tales como la asistencia técnica agropecuaria y forestal, la promoción de sistemas de riego en ladera, el otorgamiento de incentivos fiscales y similares para el establecimiento de industrias en el territorio municipal, infraestructuras y servicios de recreación y turismo, complejos comerciales y otros.

ARTÍCULO CIENTO SETENTA Y CINCO. PROGRAMA DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES: Tiene por objeto incorporar la prevención como

una forma de vida para la población, dadas las condiciones de amenaza, riesgo y vulnerabilidad que se presentan en el municipio y preparar a la población, independientemente de su localización geográfica, para la atención oportuna y adecuada, acorde con las limitaciones existentes, de eventuales desastres.

ARTÍCULO CIENTO SETENTA Y SEIS. VIGENCIA Y REVISIONES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Las revisiones del Plan de Ordenamiento Territorial seguirán el mismo procedimiento establecido para la aprobación del presente Acuerdo, conforme a las previsiones contempladas en el Numeral 4 del Artículo 28 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO CIENTO SETENTA Y SIETE. MAPAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Forman parte integrante del presente Esquema de Ordenamiento Territorial los siguientes mapas y/o planos:

1. Mapa de elementos estructurantes o Modelo de Ocupación del Territorio, Mapa No. 1
2. Mapa de ordenamiento rural, Mapa No. 2
3. Mapa de ordenamiento urbano de la cabecera municipal, Mapa No. 3
4. Mapa del programa de ejecución, Mapa No. 4

Así mismo forman parte de este Acuerdo el documento de soporte y el documento resumen del Plan de Ordenamiento Territorial y los planos temáticos relacionados, que hacen parte del documento soporte.

ARTÍCULO CIENTO SETENTA Y OCHO. TRANSICIÓN DE NORMAS. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 20 de la Ley 388 de 1997, una vez adoptado el Esquema de Ordenamiento Territorial, ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos del presente Acuerdo.

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos 121 a 131 y del presente Acuerdo, los proyectos con licencia de desarrollo de predios o de construcción, aprobados por resolución municipal bajo las normas anteriores a la fecha de aprobación del plan de ordenamiento, quedarán aprobados para su ejecución o continuación de obras. Los terrenos subdivididos predialmente

con aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal y cuyos propietarios hayan radicado solicitud de licencia de construcción debidamente soportada, tendrán derecho a que les sea expedida la licencia de construcción de acuerdo a las normas vigentes al momento de expedida la resolución respectiva.

Dado en el Honorable Concejo Municipal de Gachetá, a primero (01) de diciembre del año dos mil uno (2001).

LUIS MARIA MARTINEZ M.
Vicepresidente

LUIS ALFONSO MARTIN H.
Secretario

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPIAL.

Gachetá, 01 diciembre del año 2001.

El Suscrito Secretario del Concejo Municipal de Gachetá, HACE CONSTAR: Que el anterior acuerdo surtió sus debates reglamentarios en las siguientes fechas: noviembre 24 y diciembre 01 del año dos mil uno (2001). Siendo aprobado por unanimidad en cada uno de ellos y fue presentado por iniciativa del señor Alcalde Municipal.

LUIS ALFONOS MARTIN H.
Secretario

PRESIDENCIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.

Gachetá, diciembre 01 del año 2001.

Vaya el presente acuerdo al señor Alcalde Municipal del lugar para su sanción; una vez surtidos los trámites vuelva el original del acuerdo al Concejo Municipal.

C U M P L A S E.

LUIS MARIA MARTINEZ M.
Vicepresidente

LUIS ALFONSO MARTIN H.
Secretario

<u>1. SEMBLANZA MUNICIPAL</u>	<u>2</u>
1.2. ASPECTOS GENERALES DEL MUNICIPIO.....	2
1.3. ELEMENTOS DEL ENTORNO REGIONAL	4
1.4. ELEMENTOS PARA LA ZONIFICACIÓN.....	5
<u>2. ANTECEDENTES HISTORICOS Y CULTURALES.....</u>	<u>5</u>
<u>3. SUBSISTEMA SOCIO ECONOMICO</u>	<u>6</u>
3.1. CONDICIONES ECONÓMICAS MUNICIPALES	6
3.1.1. SECTORES ECONÓMICOS	7
3.1.1.1. Sector Agrícola	7
3.1.1.2. Sector Pecuario	9
3.1.1.3. Análisis Sector Agropecuario por Veredas	11
3.1.1.4. Sector Industrial Artesanal y Agroindustrial.....	15
3.1.2. SECTORES DE APOYO	15
3.2. CONDICIONES SOCIALES	16
3.2.1. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS	16
3.2.1.1. Población municipal	16
3.2.1.3. Migración.....	18
3.2.1.4. Distribución y densidad de la población por veredas	19
3.2.1.5. Grupos Étnicos.....	20
3.2.2. CONDICIONES DE LA VIVIENDA.....	20
3.2.2.1. Número de Viviendas y Distribución por Veredas	20
3.2.2.2. Tipos de construcción, materiales y estado de las viviendas.	21
3.2.3. SERVICIOS PÚBLICOS.....	22
3.2.3.1. Eliminación de Excretas	22
3.2.3.2. Abastecimiento de agua	23
3.2.3.3. Manejo de Residuos Sólidos	24
3.2.3.4. Energía	25
3.2.3.5. Síntesis.....	26
3.2.4. SALUD	27
3.2.4.2. Plan de Atención Básica - P.A.B.....	30
3.2.4.3. Perfil Epidemiológico del Municipio de Gacheta	30

4. SUBSISTEMA POLÍTICO ADMINISTRATIVO

Por su enorme influencia, hoy se asigna tanta importancia a la dimensión institucional como a la dimensión propiamente fiscal o económica de la descentralización y en este caso también del ordenamiento del territorio en su espíritu estratégico para el desarrollo.

La dimensión fiscal o económica de la descentralización resulta condicionada por la dimensión institucional, hasta el punto que el tratamiento de una y otra dimensión resultan inseparables en la práctica.

La consideración anterior ha llevado a la interacción entre descentralización fiscal y modernización administrativa, esta última parte de la transformación del Estado en una época de drásticas innovaciones gerenciales y administrativas dentro de los sectores público y privado.¹

El vértice o punto de confluencia entre la modernización administrativa y la descentralización fiscal es la búsqueda de la eficiencia en el manejo de los recursos mediante el sometimiento de los servicios públicos a la planeación y al escrutinio de los clientes de estos servicios: los ciudadanos. De allí que, por este conducto, la descentralización fiscal aparezca indisolublemente emparentada con la participación comunitaria, la cogestión entre el sector público, el sector empresarial y las organizaciones no gubernamentales y, de manera más general, con la democracia participativa.²

La premisa de esta parentela es: mientras más se aproxime el sector público a las demandas y prioridades de los usuarios, mayor será la eficiencia del Estado.

¹ Así lo admiten hoy en día organismos como el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo, la CEPAL o la USAID, todos los cuales incorporan hoy los ingredientes institucionales dentro de sus "paquetes" de descentralización y reordenamiento fiscal. Obsérvese, por ejemplo, el enorme peso que Winkler, del Banco Mundial, atribuye ahora a lo que él denomina el implementation change, a la administración y al accountability. Cf. Winkler, D. (1993), The Design and Administration of Intergovernmental Transfer, Report No. 29, Latin America and the Caribbean Technical Department, Regional Studies Program, Washington.

² Fernando Rojas **Hurtado** "La descentralización fiscal en América Latina" CLAD, **Seminario sobre la Descentralización en América Latina y su Financiamiento**, Departamento de Apoyo al Desarrollo y de Servicios de Gestión de Naciones Unidas y el CLAD, Santa Cruz de la Sierra, Bolivia, 3 -1 5 de noviembre de 1993.

4.1. EXTENSIÓN Y DIVISIÓN ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO.

En 1949, es decir hace cincuenta años el municipio abarcaba un área de 405 Km², el Plan de Desarrollo municipal 1998-2000 menciona un área de 268 Km², mientras el Diccionario Geográfico de Colombia del IGAC establece en 257 Km². como área del municipio.

El municipio cuenta con 14 veredas y una inspección de policía: Los López.

Gachetá es Cabecera electoral, judicial, registro civil, notarial de educación y de rentas. Hace parte de la Provincia del Guavio junto a Gachalá, Gama y Ubalá. Pertenece a la Asociación de Municipios del Guavio, la cual esta conformada por los municipios de Gama, Gachalá, Junín, Gachetá, Ubalá, Medina y Paratebueno

4.2. DIAGNOSTICO SECTOR INSTITUCIONAL

4.2.1. ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA

La estructura administrativa vigente en el municipio al iniciar el año 2001, se presenta en la Gráfica 3 (organigrama administración municipal).

Con respecto a la misma, a continuación se presentan los siguientes detalles:

El municipio cuenta en la actualidad con una planta de personal compuesta por 48 funcionarios, los cuales se vinculan a través de nombramientos discrecionales, concursos de méritos o elección.

El Concejo municipal esta compuesto por 11 concejales que son elegidos mediante voto popular, a su vez cuenta con un secretario quien es elegido por los concejales para un periodo anual acorde como lo establece la ley.

Existe un órgano de control denominado Personería Municipal integrado por dos funcionarios: El señor personero y su secretaria, este organismo esta encargado

de representar al Ministerio público dentro del municipio, ser el veedor del tesoro público y representar los intereses de la comunidad en la jurisdicción municipal.

La administración municipal presenta dos niveles: El central y el descentralizado.

NIVEL CENTRAL

Los inspectores de policía (dos), se han vinculado a la administración mediante carrera administrativa y se encuentran en el grado y nivel igual a los secretarios de despacho.

Secretaría de Gobierno: Esta dependencia se encarga de coordinar los aspectos generales relacionados con la comunidad, con la administración interna, hace las veces de jefe de personal, atiende los servicios generales, transporte escolar, seguridad, contratación, plaza de mercado y expedición de actos administrativos.

Inspección de Policía: En el municipio existen dos inspecciones de policía una urbana y otra rural. Ejercen las funciones propias del poder coercitivo, solución de conflictos, defensoría, expedición de guías de movilización, control y regulación de pesos, pesas y medidas.

Secretaría de Hacienda: Esta encargada de la pagaduría, el almacén de suministros, recaudo, presupuesto, contabilidad, nómina y manejo de la plaza de mercado.

Secretaría de Planeación: Es la dependencia encargada de la contratación, diseño, ejecución e interventoría de las obras, licenciamiento, ESE, SISBEN, ordenamiento, banco de proyectos, publicidad exterior visual, alumbrado público.

UMATA: Se encarga de realizar la asistencia técnica, administración de la granja municipal, administración vivero, administración plazuela (plaza de ganado), funcionamiento del matadero, convenios de cooperación.

Dirección de Servicios Públicos: Administración de acueducto, alcantarillado y aseo. Manejo de la planta y el sistema general de acueducto, regulación de tarifas. Coordinación operativa de acueducto, alcantarillado y aseo.

En este nivel central están adscritos o laboran 43 funcionarios dentro de los cuales está incluido el señor Alcalde.

Los cargos están distribuidos dentro de las siguientes categorías:

Directivo	1 Funcionario (El señor Alcalde)
Profesional	6 Funcionarios (dos de ellos con título de especialización)
Técnicos	10 Funcionarios
Administrativo	7 Funcionarios
Operativos	19 Funcionarios

Del total de los funcionarios existe uno de periodo fijo que es el señor Alcalde, 7 de libre nombramiento y remoción, 30 que se vincularon por concurso de méritos (carrera administrativa), uno con nombramiento provisional y 4 trabajadores oficiales.

Adicional a la planta existente actualmente se encuentran 14 personas vinculadas mediante contrato de prestación de servicios, de los cuales dos son profesionales, 2 técnicos, 2 administrativos y 8 operativos.

Igualmente existe un docente vinculado en la planta municipal.

NIVEL DESCENTRALIZADO

Esta compuesto por el Instituto Municipal de Deportes que dentro de su planta de personal cuenta con un funcionario de libre nombramiento y remoción de nivel técnico.

4.2.2. COMITÉ O JUNTAS CONFORMADAS EN EL MUNICIPIO

COMITÉ O JUNTA	OPERA	NO OPERA
Junta Municipal de Educación (JUME)	X	
Consejo Municipal de Desarrollo Rural (C.M.D.R.)	X	
Comisión Municipal de Asistencia Técnica y Transferencia de tecnología (CONTATA)	X	
Consejo Territorial de Planeación (C.T.P.)	X	
Comité de participación de la Empresa Social del Estado (C.P.ESE)		X
Consejo Técnico de Política Social	X	
Comité técnico del SILBEN		X
Comité de vigilancia de las políticas de seguridad	X	
Comité de Pesos. Pesas y	X	

Medidas		
Comité Local de prevención y atención de desastres (CLOPAD)	X	
Fondo de Vivienda		X
Fondo de Solidaridad y redistribución de Ingresos		X

4.2.3. OBLIGACIONES O ASUNTOS PROPIOS DE LA ADMINISTRACIÓN QUE NO ESTÁN EN CABEZA DE UNA DEPENDENCIA O FUNCIONARIO EN PARTICULAR.

- Transporte municipal: funcionamiento, operatividad, tarifas, rutas, horarios etc.
- Control y funcionamiento de establecimientos públicos
- Aplicación, políticas y cumplimiento de la ley 140,(..[LEYES\LEY 140 DE 1994 PUBLICIDAD EN ZONA URBANA.doc](#)) publicidad exterior visual
- Control Interno. Todos los asuntos relacionados con este tema, el área, sistema y el proceso son inexistentes en el municipio.
- No se han diseñado ni implementado las políticas relacionadas con el tema de seguridad
- No se han diseñado ni implementado las políticas relacionadas con los asuntos de la oficina o área de juventud, fomento e impulso a la cultura.
- No se ha planteado, diseñado ni implementado lo relacionado con el funcionamiento del acueducto, ni disposición de residuos.
- No existe definido ni planteado lo relacionado con la organización, administración y funcionamiento de los campos deportivos.
- Los asuntos propios de la cultura no están definidos ni tienen un responsable.
- Se requiere organizar todo el sistema de salud y atender directamente por parte de la administración los que le sean propios.
- Formular y liderar las políticas de turismo
- Coordinar y promover directamente las políticas de educación y desarrollar acciones conjuntas en coordinación con la Dirección de núcleo.
- Se requiere organizar el funcionamiento del sistema de personal y los asuntos que le son propios
- Organizar lo relacionado con los asuntos disciplinarios (vigilancia y aplicación de las leyes 190 y 200 de 1.995).

- Crear e implementar la Junta de Hacienda, encargada de formular, diseñar, promover, liderar y controlar las políticas financieras, económicas y presupuestales del municipio.
- Crear e implementar la Junta de Planeación
- Crear e implementar el Consejo de Gobierno
- Crear e implementar el comité de desplazados
- Crear e implementar el comité de seguridad
- Crear e implementar la junta de vivienda
- Implementar y organizar el área de contratación y/o oficina jurídica como una responsabilidad directa del municipio.
- Implementar el Fondo de redistribución de subsidios
- Crear e implementar el Comité de Control Interno
- Crear e implementar el comité disciplinario
- Desplegar acciones tendientes hacia la legalización del Software municipal.

4.2.4. CONCLUSIONES

Luego de levantar el panorama y establecer el diagnostico institucional, cada uno de los integrantes del equipo administrativo del municipio manifestó su particular punto de vista y se concluyo con algunas expresiones como las siguientes, que consideramos importante incluir dentro del diagnostico del sector institucional porque sobre a través del reconocimiento de la realidad, tendremos la opción y convicción de mejorar:

- “El funcionamiento del municipio no es el mas adecuado = funciona pero a medias”
- “Existen un sin numero de funciones pero dispersas”
- “El funcionamiento del municipio en cuanto a cumplimiento y desarrollo de los asuntos que le son propios es muy desordenado”.
- “No existe especialidad de funciones”
- “No están definidos claramente los canales de responsabilidad”
- “Aparentemente todos son responsables, pero existen algunas funciones, tareas o competencias que no están siendo atendidas por alguien en particular”.
- “No están definidas ni detalladas específicamente cada una de las funciones lo cual hace mas complicado el ejercicio y ejecución de las mismas”
- “en algunos sectores existe dualidad de funciones”

- “No existen manuales de procesos y procedimientos ni diseñados, ni adoptados dentro del municipio”
- “Algunas funciones están en cabeza o bajo la responsabilidad de quienes no les corresponde”.

En cuanto al diagnóstico relacionado con las herramientas o condiciones físicas institucionales, se halló que en general las locaciones o espacios de funcionamiento para cada oficina son buenas, se requiere realizar un esfuerzo para dotar a las diferentes dependencias de equipos de cómputo más ágiles, modernos y adecuados; Especialmente al Instituto de Deportes, Secretaría de Hacienda, Inspección de policía.

4.3. PRESENCIA INSTITUCIONAL

- Policía Nacional

La inspección de policía cuenta con 32 agentes y en su estación hay un helipuerto y un equipo de radioteléfono. La administración adelantó en 1.988 la construcción de un CAI que hasta nuestros días ha sido subutilizado.

- Defensa Civil

En 1.981 se organizó la Defensa civil para adelantar campañas de servicio social y atender cualquier emergencia, con más de cincuenta voluntarios, la defensa civil de Gachetá ocupa un puesto privilegiado dentro del Departamento. Tiene sede propia, equipo de radioteléfono, uniformes de dotación, un carro patrulla y demás implementos para sus actividades; Sus miembros frecuentemente son capacitados en actividades de salvamento, búsqueda, rescate, primeros auxilios y normas preventivas de seguridad.

- Bomberos Voluntarios

La organización del cuerpo de bomberos de este Municipio comenzó durante el gobierno local de Carlos E. Prieto, fundándose el día 16 de diciembre de 1.990 y aprobado mediante decreto No 009 de 1.991.

Cárcel

El centro de reclusión alberga a todos los presos remitidos de distintos lugares de la región, tiene una capacidad para 32 reclusos que se rehabilitan realizando diferentes actividades.

- Juzgados

La división judicial funciona en un moderno palacio de justicia, construido por el fondo rotatorio y está integrada así: Un juzgado civil del circuito, Dos juzgados penales del circuito, Un juzgado civil municipal, Un juzgado promiscuo de circuito y de familia, Un juzgado superior laboral, Una unidad de fiscalía.

- Notaría

Funciona en Gachetá la notaría única, presta sus servicios a todos los municipios de la región del Guavio, especialmente en Ubalá, Gachetá y Medina.

- Instituto Colombiano de Bienestar familiar

El Instituto de bienestar Familiar llegó a Gachetá en el año de 1.972, cuatro años después de su creación, Sus servicios se extienden a toda la región y cubre los siguientes aspectos:

Protección al menor de 18 años, Reconocimiento de hijos, Paternidad, Regulación de Alimentos, Guardas, Custodias, Recuperación nutricional, Servicio materno infantil, Restaurante escolar, solución de Conflictos familiares.

- CELGAC S.A.

En la localidad se encuentra la sede del Distrito No 9 de la Compañía de Electricidad de Cundinamarca, prestando sus servicios a los Municipios de Gachetá, Junín, Gama, Gachalá, Ubalá, Machetá, Manta y Tibirita.

- Centro De Bienestar Del Anciano

Esta institución funciona desde el 6 de junio de 1.965, cuenta con personería jurídica No. 2256 del mismo año. Lo dirige una Junta administradora integrada por el párroco, el personero municipal, el notario y un representante de los campesinos, su construcción se adelanto con recursos nacionales, departamentales y donación extranjera a través del gobierno alemán.

- CORPOGUAVIO

-
- Esta Corporación fue creada con fundamento en la ley 99 de 1993, su función primordial está dada hacia la protección y preservación de los recursos naturales. En el municipio existe una Oficina Local de la Corporación.

Centro Administrativo Provincial - CAP

-
- En Gachetá funciona el Centro Administrativo Provincial del Guavio que cuenta actualmente con seis funcionarios con un radio de acción que comprende los municipios de la jurisdicción de CORPOGUAVIO y además los municipios de la Calera y Guatavita; Este organismo departamental tiene por objeto apoyar los procesos de planificación provincial y municipal, diseñar y ejecutar proyectos de índole económica, en particular relacionados con el sector rural e iniciativas dirigidas al mejoramiento de la calidad de vida de la población.
-
-

Además de las anteriores entidades, en Gachetá tienen sede la Registraduría Municipal del Estado Civil, la Oficina de registro de Instrumentos Públicos, un distrito de la Secretaría de Agricultura y Desarrollo económico y ocasionalmente representantes de otros organismos del orden Nacional y/o departamental.

4.4. DIAGNOSTICO DE LAS FINANZAS MUNICIPALES

4.4.1. ANÁLISIS DE INGRESOS

4.4.1.1. Estructura de los Ingresos

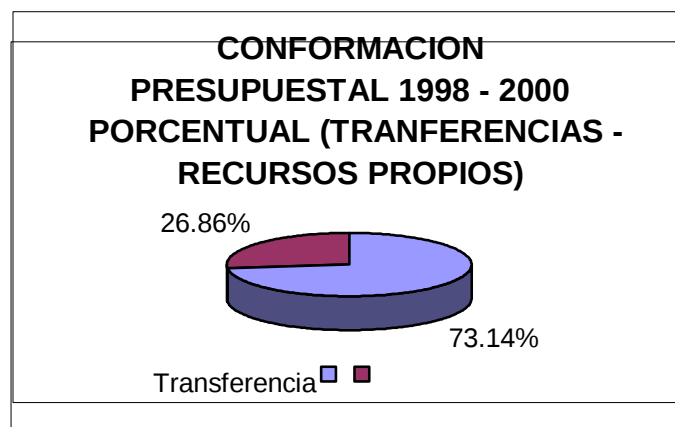
Gacheta, al igual que la mayoría de municipios de sexta categoría se identifican por tener una estructura en su presupuesto de ingresos, en donde las participaciones de otros niveles del estado (Nación y Departamento) tienen el peso mayoritario en sus rentas.

En el año 1998, con un recaudo definitivo de \$2.454.6 millones de pesos, los ingresos Corrientes representaron el 94.1% de los ingresos totales y los recursos de capital el 5.9%. Dentro de los Ingresos Corrientes, se destaca la magnitud que tienen las participaciones o transferencias, que representan el 78.9%, es decir que el municipio solo genera por sus actividades propias recursos que no superan

el 21.1%, si incluimos los recursos de capital que se originan en las operaciones financieras producto de la inversión temporal de los excedentes financieros.

En 1999, el panorama sigue siendo muy parecido: sobre un recaudo de \$2.539.4 millones, los ingresos corrientes se sitúan en el 91.6%, es decir disminuyen en relación con el año anterior, los recursos de capital representan el 7.7%, ligeramente superior a 1998, originados en rendimientos financieros y los ingresos del Fondo Local de Salud equivalen a 0.7% como consecuencia de las transferencias recibidas de Ecosalud. Observando el recaudo de las participaciones de otros niveles del Estado, estas representan el 64.6% de los ingresos percibidos, destacándose el incremento que se presenta en los Ingresos Corrientes de la Nación, que en 1998 eran del 37% y en 1999 son del 46.9%; en este año, los ingresos propios del municipio crecen con relación al año anterior, ya que se sitúan en el 34.7%, originado fundamentalmente por adopción de la Sobretasa a la Gasolina, la recuperación de cartera de los impuestos de industria y comercio y predial y por un incremento en el recaudo proveniente de rendimientos financieros.

En el año 2000, nuevamente son las participaciones y transferencias de la Nación y el Departamento los que mayor incidencia presentan dentro del total de los ingresos, ya que estos representan el 75.1%, si le sumamos la transferencia de Ecosalud que se maneja por el fondo local, llegaríamos al 75.7%, por lo tanto, los recursos propios generados por la actividad del municipio, fueron el 24.3% de los ingresos recaudados.



De la estructura de los ingresos recaudados en los últimos tres años se observa que los ingresos tributarios, es decir los impuestos directos e indirectos que legalmente se cobran en el municipio, nunca han sido superior al 14.5% del total

de los ingresos, con lo cual se esta mostrando una debilidad en el régimen tributario municipal, bien sea porque los elementos esenciales de los tributos como son el avalúo catastral y las tarifas son muy bajas y/o porque la Secretaría de Hacienda no cuenta con las herramientas para fortalecer su gestión de fiscalización y cobro de los tributos que legalmente le corresponden al fisco municipal.

**TABLA 50. COMPOSICION PORCENTUAL DE LOS INGRESOS 1998 - 2000
PRECIOS CORRIENTES**

CONCEPTO	EJECUCION 1998	EJECUCION 1999	EJECUCION 2000
INGRESOS ADMON CENTRAL			
INGRESOS CORRIENTES	94,15	91,60	95,14
INGRESOS TRIBUTARIOS	8,88	14,55	11,66
IMPUESTOS DIRECTOS	7,53	8,01	9,11
IMPUESTOS INDIRECTOS	1,35	6,54	2,55
INGRESOS NO TRIBUTARIOS	85,27	77,05	83,48
TASAS Y DERECHOS	3,73	4,38	5,58
MULTAS	0,01	0,01	0,04
PARTICIPACIONES NACIONALES	36,96	46,90	45,04
PARTICIPACIONES DTALES	25,92	3,46	13,05
OTRAS PARTICIPACIONES	16,03	14,21	17,01
OTROS INGRESOS	2,63	8,07	2,77
RECURSOS DE CAPITAL	5,85	7,72	4,27
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	5,85	7,72	4,27
TOTAL INGRESOS PPTO MPAL	100,00	99,31	99,40
INGRESOS FONDOS ESPECIALES			
FONDO LOCAL DE SALUD			
INGRESOS CORRIENTES	0,00	0,69	0,60
INGRESOS NO TRIBUTARIOS	0,00	0,69	0,60
TOTAL FONDO LOCAL DE SALUD	0,00	0,69	0,60
TOTAL FONDOS ESPECIALES	0,00	0,69	0,60
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	100,00	100,00	100,00

Los recursos de capital tienen un peso poco significativo en los ingresos, ya que en 1998 representaban el 5.8% y en el 2000, son el 4.3%. En los tres años estos recursos se generaron por rendimientos en operaciones financieras, el municipio no ha recurrido a la obtención de recursos del crédito como fuente alternativa de financiación y durante el mismo período no se ha presentado la incorporación de

recursos del Balance ya que siempre se han cerrado los ejercicios fiscales con déficit fiscal

4.4.1.2. Comportamiento del Recaudo

Los ingresos totales del municipio recaudados en 1998, fueron de \$2.454,6 millones, en 1999 de \$2.539,4 millones y en el 2000 se recaudó \$2.294,9 millones.

TABLA 50. COMPORTAMIENTO INGRESOS 1998 - 2000
PRECIOS CORRIENTES (MILES DE PESOS)

CONCEPTO	EJECUCION	EJECUCION	EJECUCION
	1998	1999	2000
INGRESOS ADMON CENTRAL			
INGRESOS CORRIENTES	2.311.141	2.325.982	2.183.280
INGRESOS TRIBUTARIOS	217.970	369.521	267.486
IMPUESTOS DIRECTOS	184.801	203.352	208.975
IMPUESTOS INDIRECTOS	33.169	166.169	58.511
INGRESOS NO TRIBUTARIOS	2.093.171	1.956.461	1.915.794
TASAS Y DERECHOS	91.624	111.322	128.046
MULTAS	236	265	921
PARTICIPACIONES NACIONALES	907.133	1.191.038	1.033.589
PARTICIPACIONES DTALES	636.285	87.954	299.408
OTRAS PARTICIPACIONES	393.405	360.965	390.288
OTROS INGRESOS	64.488	204.926	2.561
RECURSOS DE CAPITAL	143.482	195.937	97.949
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	143.482	195.937	97.949
TOTAL INGRESOS PPTO MPAL	2.454.622	2.521.919	2.281.229
INGRESOS FONDOS ESPECIALES			
FONDO LOCAL DE SALUD	0	17.440	13.684
INGRESOS CORRIENTES	0	17.440	13.684
INGRESOS NO TRIBUTARIOS	0	17.440	13.684
TOTAL FONDO LOCAL DE SALUD	0	17.440	13.684
TOTAL FONDOS ESPECIALES	0	17.440	13.684
TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS	2.454.622	2.539.359	2.294.913

El comportamiento del recaudo de ingresos del municipio en el periodo 1998 - 2000, ha sido deplorable, ya que muestran un decrecimiento promedio a precios corrientes, del 3,1%; en 1999 los recaudos crecen a precios corrientes con

relación al año inmediatamente anterior en el 3.5%, pero a precios constantes³ muestran un decrecimiento del 5.8%, en el 2000 se acentúa aun mas el debilitamiento en los ingresos cuando los mismos decrecen en un 9.6% a precios corrientes y en un 18.4% a precios constantes. Con estos índices se ve claramente que el municipio requiere de manera urgente la adopción de políticas que le permitan enderezar el camino y crecer sostenidamente en los recaudos para garantizar la financiación de la inversión en las áreas prioritarias para la comunidad.

Realizando un análisis a los conceptos de ingresos que mayor importancia tienen en el municipio, nos encontramos que la Participación del Municipio en los Ingresos Corrientes de la Nación en 1999 mostró un crecimiento con relación al año anterior del 31.3% y en el 2000 cambia radicalmente su comportamiento al presentar una reducción del 13.2%, esta reducción se presenta por dos situaciones: la primera porque en el año 2000, los ingresos corrientes de la Nación presentaron un decrecimiento originados por la recesión económica y la segunda porque el Municipio de Gacheta no mostró un índice positivo en el indicador de eficiencia fiscal ⁴ en el recaudo de 1998.

**TABLA 51. VARIACION PORCENTUAL DE LOS INGRESOS 1998 – 2000
PRECIOS CORRIENTES**

CONCEPTO	CRECIMIENTO 1999/1998	CRECIMIENTO 2000/1999	CRECIMIENTO PROMEDIO
INGRESOS ADMON CENTRAL			
INGRESOS CORRIENTES	0,64	-6,14	-2,75
INGRESOS TRIBUTARIOS	69,53	-27,61	20,96
IMPUESTOS DIRECTOS	10,04	2,77	6,40
IMPUESTOS INDIRECTOS	400,98	-64,79	168,10
INGRESOS NO TRIBUTARIOS	-6,53	-2,08	-4,30
TASAS Y DERECHOS	21,50	15,02	18,26
MULTAS	12,32	247,55	129,93
PARTICIPACIONES NACIONALES	31,30	-13,22	9,04
PARTICIPACIONES DTALES	-86,18	240,41	77,12
OTRAS PARTICIPACIONES	-8,25	8,12	-0,06

³ Precios Constantes, implica que ha que tener en cuenta la inflación ocurrida durante el año.

⁴ La Eficiencia fiscal se da cuando se presenta un crecimiento en valor constante en el recaudo de sus rentas propias durante una vigencia con relación al año anterior

OTROS INGRESOS	217,76	-68,99	74,39
RECURSOS DE CAPITAL	36,56	-50,01	-6,73
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	36,56	-50,01	-6,73
TOTAL INGRESOS PPTO MPAL	2,74	-9,54	-3,40
INGRESOS FONDOS ESPECIALES	100,00	-21,54	39,23
FONDO LOCAL DE SALUD	100,00	-21,54	39,23
INGRESOS CORRIENTES	100,00	-21,54	39,23
INGRESOS NO TRIBUTARIOS	100,00	-21,54	39,23
TOTAL FONDO LOCAL DE SALUD	100,00	-21,54	39,23
TOTAL FONDOS ESPECIALES	100,00	-21,54	39,23
TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS	3,45	-9,63	-3,09

Las transferencias del departamento en 1999 decrecen con relación a 1998, en el 86.2%, al pasar de \$636.285 millones a \$87.954, pero en el año 2000 vuelven a incrementarse en un 240,4%. De los demás conceptos de ingreso, solo es relevante decir, que en su gran mayoría presentan un comportamiento deficitario, es decir que en 1999 crecen ligeramente con referencia al año 1998, pero decrecen en el año 2000, o viceversa; solo se escapan de este modo operante el predial unificado de vigencias anteriores, las tasas de acueducto y alcantarillado, de matadero y pabellón de carnes, otros servicios de planeación, delineación urbana y aprobación de planos, degüello de ganado mayor, transferencia de la ley 99 de 1993 y arrendamiento de bienes inmuebles, rubros estos que en los dos años mostraron crecimiento.

Finalmente es importante mencionar que en 1999 se implemento la Sobretasa a la Gasolina equivalente al 15% en el municipio teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley 488 de 1998, con lo cual se logro un recaudo en dicho año de \$50.4 millones, pero decreció en el 2000, cuando solo se recauda \$27.124, con lo cual se requiere implementar acciones tendientes a estimular el consumo de dicho combustible en la jurisdicción del municipio.

En resumen, podemos afirmar que durante el período 1998 - 2000, se presentó un recaudo de \$7.288.9 millones de pesos, de los cuales como participaciones de la Nación fueron \$3.162.7 millones, es decir el 43.4%: del Departamento de Cundinamarca un valor de \$1.023.7 millones, lo cual representa el 14% y de otras participaciones, especialmente del sector eléctrico (Ley 99/93) \$1.144.7 millones, que equivalen al 15.7%. Con esto tendríamos que las rentas propias del

municipio durante el mismo período ascendieron a \$1.957.7 millones que representan el 26.9% de los ingresos totales.

Un hecho significativo con relación a los recaudos es el presentado en 1999, cuando los ingresos tributarios crecen en un índice muy significativo (69,5%), con este comportamiento será muy posible que la Participación en Definitiva en los Ingresos Corrientes de la Nación para el año 2001, tenga un incremento importante originado por el indicador de eficiencia fiscal, que es uno de los criterios según la Ley 60 de 1993 a tener en cuenta en la distribución de dichos recursos; pero para el año 2002 se presenta una situación totalmente contraria ya que se muestra un indicador de ineficiencia.

4.4.1.3. CONCLUSIONES

Los ingresos corrientes han mantenido una gran participación en la estructura de ingresos, ya que casi siempre esta en niveles superiores al 90%, pero esta fundamentado en el comportamiento de las transferencias y aportes de otros niveles del Estado, además es necesario observar que los ingresos tributarios tienen un peso no tan significativo como en otros municipios, con lo cual se hace indispensable la adopción de políticas de fiscalización y cobro, más aún cuando en el corto y mediano plazo no se presentaran situaciones particulares que originen un crecimiento fuerte de estos tributos, salvo que se adopten medidas de carácter legislativo en materia tributaria y se efectúe la actualización catastral que indudablemente impulsa un fuerte incremento en el impuesto predial. Finalmente es importante analizar las causas del poco peso del impuesto de industria y comercio en la composición de los ingresos (no es superior al 1%), por lo que se deben realizar acciones tendientes a lograr una mayor participación.

El comportamiento que se ha presentado en los ingresos ha sido muy negativo, especialmente en lo que tiene que ver con las rentas propias del municipio, ya que estos no son suficientes para garantizar la financiación a partir del año 2001 de la totalidad de los gastos de funcionamiento, cuando de conformidad con lo dispuesto en la Ley 617 de 2000, estos gastos no pueden ser superiores al 95% de los Ingresos Corrientes de Libre Destinación ⁵.

⁵ Ver parágrafo 1o. del artículo 3o. de la Ley 617 de 2000.

Por lo antes expuesto, casi que en forma obligatoria el municipio deberá reducir sus gastos de funcionamiento a partir del 2001, para ajustarse a lo dispuesto en la ley de saneamiento fiscal. Esta acción deberá acompañarse de un fortalecimiento en la gestión tributaria que le permita crecer en los ingresos corrientes de libre destinación, ya que para los años venideros el porcentaje de los gastos de funcionamiento frente a estos ingresos será menor; 90% en el 2002, 85% en el 2003 y a partir del 2004 no podrá ser superior al 80%.

4.4.2. ANALISIS DE LOS GASTOS.

4.4.2.1. Estructura de los Gastos

Con el crecimiento de los recursos provenientes de otros niveles de gobierno, en el municipio de Gacheta durante los últimos tres años (1998 a 2000), la ejecución de los gastos a venido variando, es así como en 1998, del total de compromisos efectuados, los Gastos de funcionamiento representaron el 44%, el servicio de la deuda pública el 2.5% y la inversión fue del 53.5%; para 1999, se reduce la participación de los gastos de funcionamiento al situarse en el 30.9%, con respecto al total ejecutado, el servicio de la deuda representa el 1.8% y los gastos de inversión en el 67.4% aumentando su participación con relación al año anterior. Para el año 2000, se presenta una situación muy similar a la de 1999, es así como los gastos de funcionamiento ejecutados equivalen al 29.1%, el servicio de la deuda, el 1.3% y los gastos de inversión el 69.5% del total ejecutado en dicho período.

TABLA 52. COMPOSICION PORCENTUAL DE LOS GASTOS 1998 – 2000
PRECIOS CORRIENTES

CONCEPTO	EJECUCION 1.998	EJECUCION 1.999	EJECUCION 2.000
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO			
GASTOS DE PERSONAL	18,9	16.3	16.3

GASTOS GENERALES	13.2	13.0	10.9
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	11.9	1.7	1.9
TOTAL GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	44,0	30,9	29.1
SERVICIO A LA DEUDA PUBLICA			
DEUDA INTERNA	2,5	1,8	1.3
TOTAL SERVICIO DE LA DEUDA PUBLICA	2,5	1,8	1.3
GASTOS DE INVERSION	53.5	67.4	69.5
TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS	100,00	100,00	100,00

Al interior de los gastos de funcionamiento, estos muestran que son los gastos de personal los que han venido aumentando su participación, ya que en 1998, representaban el 42.9%, en 1999 el 52.7% y en el 2000 equivalen al 55.8% del total de funcionamiento; los gastos generales han tenido una participación casi constante, ya que fue del 30.1% en 1998, 41.9% y del 37.5% en el 2000; las transferencias han perdido peso dentro de los gastos de funcionamiento, ya que en 1998 representaban el 26.9% en 1999, descendieron al 5.4% y en el 2000 se sitúan en el 6.7%.

La composición de los gastos de Inversión muestra que la administración municipal ha venido ejecutando proyectos especialmente en los sectores de educación, salud, agua potable y saneamiento básico, infraestructura vial y equipamiento municipal ⁶; estos cinco sectores representaron en 1998 el 83.4% del total de la inversión, en 1999 el 87.3% y en el 2000 el 81.8%. En otros sectores en donde se ha realizado inversión es en Deporte y recreación, cultura, vivienda, desarrollo institucional ⁷, agropecuario, prevención y atención de desastres, eléctrico, turismo, subsidios y cofinanciación de convenios con otros niveles del Estado; pero el monto de recursos ejecutados es muy pequeño, casi nunca ha sido superior al 2%, salvo contadas excepciones como fue en 1998, cuando en vivienda se ejecuto el 3.2% y en desarrollo institucional el 5.8%, en 1999 el sector agropecuario represento el 3.1% y el sector eléctrico el 4% y en el 2000, en desarrollo institucional el 5.3% y el sector agropecuario el 3.4% del total de la inversión de dicho año.

⁶ Se considera **Equipamiento municipal**, toda inversión realizada por el municipio en construcción, ampliación y remodelación de edificaciones públicas de su propiedad.

⁷ El **desarrollo institucional** comprende toda inversión que mejore la capacidad de gestión del municipio, como sistematización, capacitación y asesoramiento.

4.4.2.2. Comportamiento del Gastos

Los gastos ejecutados en 1998 ascendieron a la suma de \$1.612,1 millones de pesos y se incrementaron en 1999 en el 93.6%, al pasar a \$3.120.4 millones, en el 2000 la ejecución ascendió a \$3.048.2 millones, es decir se presenta una reducción con respecto al año anterior de 2.3%. Dentro de los gastos con un comportamiento destacable se encuentra la inversión que en 1999 crece con relación al año inmediatamente anterior en el 143.8%, pero en el 2000, solo presentan un crecimiento con respecto a 1999 del 0.8%. En 1999 la gran mayoría de sectores de inversión muestran un crecimiento significativo destacándose el incremento en equipamiento municipal del 58.960% en razón al inicio de la construcción del matadero municipal, otros sectores crecen así: Agua potable y saneamiento básico en el 263.7%, infraestructura vial en el 114.3%, agropecuario en el 368.8%, prevención y atención de desastres en el 671.5%, eléctrico en el 1.046.4%, medio ambiente en el 100%. Solo en los sectores de vivienda, desarrollo institucional y cofinanciación de proyectos⁸, se presentó un decrecimiento en la ejecución de recursos comparados con 1998.

En el 2000 el crecimiento se da en forma leve en la mayoría de los sectores, pero es importante señalar de en deporte, cultura, desarrollo institucional, medio ambiente y turismo muestran crecimientos superiores al 100%, sin embargo en agua potable y saneamiento básico, equipamiento municipal, eléctrico y cofinanciación proyectos presentaron una reducción frente a los recursos ejecutados en 1999.

Es importante mencionar que el servicio de la deuda es muy pequeño en comparación con los otros conceptos de gasto, tuvo un crecimiento del 33.7% en 1999 fundamentado por las altas tasas de interés vigentes en el mercado financiero en dicho período, el crédito fue con recursos FINDETER aprobado y desembolsado en 1996, destinado a financiar programas de sector Agua Potable y Saneamiento Básico, pero para el año 2000, decrece en razón a que no se adquieren nuevos créditos y las tasas de interés se reducen fuertemente, ya que el DTF⁹ a finales de 1999 se situaba en el 37% aproximadamente y en diciembre del 2000, fue del 13,3%.

⁸ Recursos de Cofinanciación destinados especialmente a financiar programas de la Red de Solidaridad con la población vulnerable.

⁹ DTF es la tasa anual promedio de captación del sector financiero Colombiano

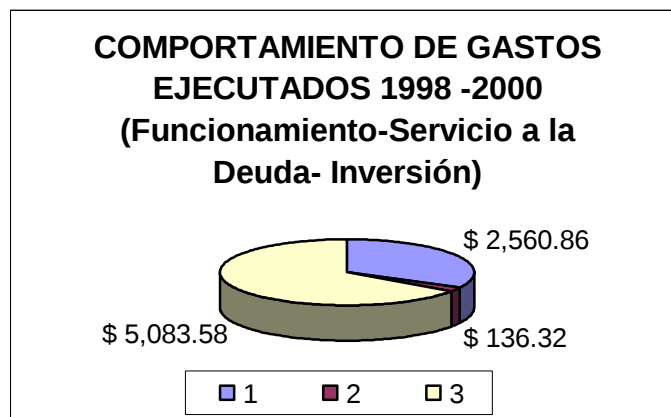
TABLA 53. COMPORTAMIENTO DE GASTOS 1998 – 2000
PRECIOS CORRIENTES (MILES DE PESOS)

CONCEPTO	EJECUCION 1.998	EJECUCION 1.999	% INCR.	EJECUCION 2.000	% INCR
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO					
GASTOS DE PERSONAL	304.535	495.704	66,7	507.729	-2,4
GASTOS GENERALES	213.414	404.211	89.4	333.351	-17.5
TRANSFERENCIA CORRIENTES	191.025	51.811	-72.9	59.085	14.0
TOTAL GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	708.974	963.751	35,9	888.140	-7,9
SERVICIO A LA DEUDA PUBLICA					
DEUDA INTERNA	40.849	54.595	33,7	40.869	-25,1
TOTAL SERVICIO DE LA DEUDA PUBLICA	40.849	54.595	33,7	40.869	-25,1
GASTOS DE INVERSION	862.310	2.102.046	143.8	2.119.216	0.8
TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS	1.612.133	3.120.392	93,6	3.048.225	-2,3

Los gastos de funcionamiento durante el año 1999 presentaron un crecimiento del 35.9%, indicador que no se ajusta a las políticas macroeconómicas fijadas por el Gobierno Nacional en coordinación con la Junta Directiva del Banco de la República y por ende no se cumplió con el principio presupuestal de la Coherencia Macroeconómica ¹⁰, ahora bien, si observamos dentro de la estructura de estos gastos, los de personal presentan incrementos muy altos (66.75) lo cual indica que se aumento el número de funcionarios al servicio del municipio y/o hubo un incremento en las asignaciones de dichos empleados muy superiores a la realidad financiera del Gacheta. Los gastos generales igualmente presentan un crecimiento del 89.4% y las transferencias decrecen en el 72.9%.

En el año 2000, a diferencia del año anterior, los gastos de funcionamiento presentan una reducción del 7.9%, con respecto a 1999, destacándose que los gastos generales disminuyen en el 17.5%, los de personal en el 2.4% y las transferencias crecen en el 14%.

¹⁰ Ver artículo 20 del Decreto 111 de 1996.



4.4.2.3. La Inversión Pública Municipal

La inversión ejecutada en el periodo 1998 - 2000 ascendió a la suma de \$5.083.6 millones, destacándose la asignación de recursos en los sectores sociales como son: La Educación que representa el 20.4%, con un total invertido de \$1.034.8 millones, especialmente en infraestructura escolar como es la construcción, adecuación y mantenimiento de establecimientos de enseñanza, tanto en el sector rural como en el urbano ; en salud se realizó una inversión de \$884.9 millones, que representan el 17.4% del total invertido, focalizados especialmente a la atención en salud a las personas con necesidades básicas insatisfechas identificadas por medio del SISBEN, a la dotación del hospital y demás centros de atención, a programas de complemento nutricional a población vulnerable y a infraestructura propia del sector.

En el sector de agua potable y saneamiento básico la inversión durante los tres años fue de \$985.4 millones que equivalen al 19.4% en proyectos de acueductos veredales, la formulación del plan maestro de alcantarillado, el funcionamiento y mantenimiento del acueducto urbano, así como la adquisición de terrenos para la construcción de acueductos especialmente rurales, esta inversión fue en toda la jurisdicción del municipio, pero con un mayor énfasis en el área rural.

TABLA 54. COMPORTAMIENTO DE GASTOS DE INVERSION 1998 – 2000
PRECIOS CORRIENTES (MILES DE PESOS)

CONCEPTO	EJECUCION TOTAL 1998	EJECUCION TOTAL 1999	EJECUCION TOTAL 2000	EJECUCION TOTAL 1998-2000
EDUCACION	287.286	321.112	426.382	1.034.780
SALUD	217.708	280.784	386.436	884.928
AGUA POTABLE Y SAN. BASICO	122.360	444.964	418.055	985.379
DEPORTE	5.097	5.155	18.000	28.252
CULTURA	11.112	14.481	37.007	62.600
VIAL	90.309	193.496	213.493	497.298
VIVIENDA	27.969	8.755	16.147	52.871
DESARROLLO INSTITUCIONAL	49.569	46.765	111.577	207.911
AGROPECUARIO	14.094	66.065	72.765	152.924
EQUIPAMIENTO MUNICIPAL	1.005	593.552	289.634	884.191
PREVENCION Y ATEN, DE DESASTRES	1.012	7.808	9.992	18.812
ELECTRICO	7.388	84.696	47.873	139.957
MEDIO AMBIENTE	0	2.937	24.265	27.202
TURISMO	0	0	4.996	4.996
SUBSIDIOS	16.460	25.288	41.855	83.603
COFINANCIACION PROYECTOS	10.941	6.188	739	17.868
TOTAL GASTOS DE INVERSION	862.310	2.102.046	2.119.216	5.083.572

Otros sectores en donde la administración realizó importantes inversiones fueron la infraestructura vial, especialmente el mejoramiento y mantenimiento de los caminos veredales, la construcción de algunas nuevas vías urbanas y la repavimentación de otras existentes, en este sector la ejecución alcanzó un índice del 9.8% para un monto de \$497.3 millones; en equipamiento municipal igualmente se realizó una significativa asignación de recursos, fundamentalmente en el proyecto de construcción y dotación del matadero municipal con una cifra cercana a los \$680 millones de pesos y en otros proyectos como el mejoramiento de la plaza de ferias y el parque principal, la inversión en este sector fue de \$884.1 millones de pesos que equivalen al 17.4%.

**TABLA 55. PARTICIPACION SECTORIAL EN LA INVERSION 1998 – 2000
PRECIOS CORRIENTES**

CONCEPTO	PART. % 1998	PART. % 1999	PART. % 2000	PART. % 1998-2000
EDUCACION	33,32	15,28	20,12	20,36
SALUD	25,25	13,36	18,23	17,41
AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO	14,19	21,17	19,73	19,38
DEPORTE	0,59	0,25	0,85	0,56
CULTURA	1,29	0,69	1,75	1,23
VIAL	10,47	9,21	10,07	9,78
VIVIENDA	3,24	0,42	0,76	1,04
DESARROLLO INSTITUCIONAL	5,75	2,22	5,27	4,09
AGROPECUARIO	1,63	3,14	3,43	3,01
EQUIPAMIENTO MUNICIPAL	0,12	28,24	13,67	17,39
PREVENCION Y ATENCION DE DESASTRES	0,12	0,37	0,47	0,37
ELECTRICO	0,86	4,03	2,26	2,75
MEDIO AMBIENTE	0,00	0,14	1,14	0,54
TURISMO	0,00	0,00	0,24	0,10
SUBSIDIOS	1,91	1,20	1,98	1,64
COFINANCIACION PROYECTOS	1,27	0,29	0,03	0,35
TOTAL GASTOS DE INVERSION	100,00	100,00	100,00	100,00

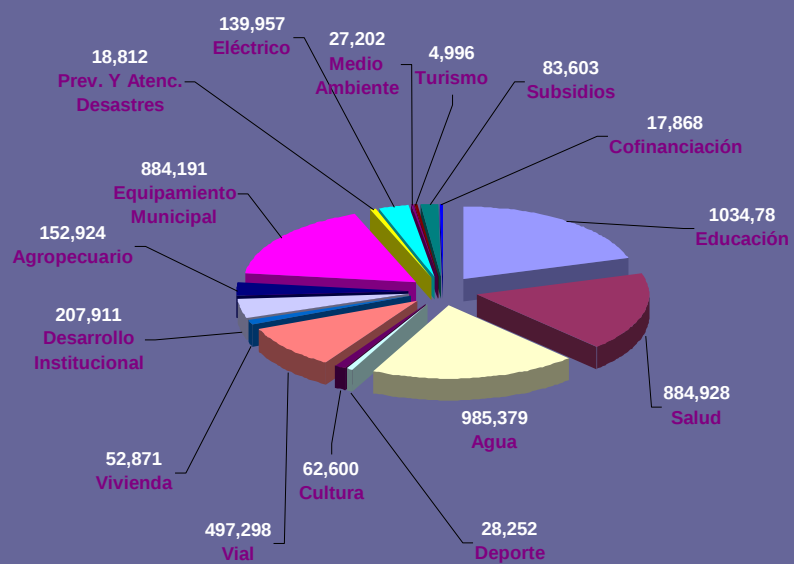
Los tres siguientes sectores en inversión fueron el agropecuario, el eléctrico y el desarrollo institucional que significaron el 3%, 2.8% y 4.1% respectivamente. Otros sectores donde la administración realizó algún tipo de ejecución son, el Deporte con un 0.6%, la cultura con el 1.23%, vivienda con el 1%, atención y prevención de desastres en un 0.4%. Medio ambiente, con un 0.5%, en turismo con el 0.1%, cofinanciación de proyectos con un 0.3%, los proyectos ejecutados en los anteriores sectores, en su gran mayoría se dirigió al fomento y apoyo de actividades propias y al mantenimiento y adecuación de infraestructura física propia de cada uno de los sectores señalados. Finalmente debe resaltarse que en subsidios para el transporte de estudiantes del sector rural que deban desplazarse a otras instituciones educativas para garantizar el crecimiento de los

indicadores de cobertura, se ejecutaron recursos por un valor de \$83.6 millones de pesos que representan un 1.6% del total de la inversión, a esta suma deben agregarse los costos de operación de los vehículos de propiedad del municipio que se destinan para el mismo objeto, que se cubren con las asignaciones apropiadas como gastos de funcionamiento.

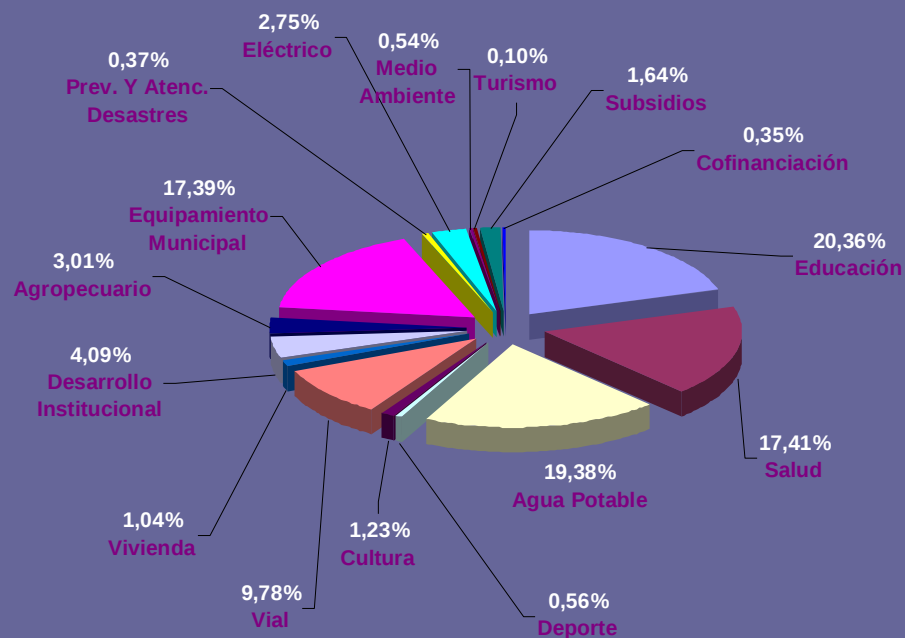
Como conclusión se puede resaltar que la inversión pública municipal en términos generales se ha dirigido en forma significativa a infraestructura física en los diferentes sectores, que generalmente es muy visible y tangible, pero que se requiere con urgencia, inversiones que generen un desarrollo económico tanto del gobierno local como de los habitantes, nos referimos a la asignación de recursos en desarrollo turístico, apoyo empresarial de pequeñas y medianas industrias, Como conclusión se puede resaltar que la inversión pública municipal en términos generales se ha dirigido en forma significativa a infraestructura física en los diferentes sectores, que generalmente es muy visible y tangible, pero que se requiere con urgencia, inversiones que generen un desarrollo económico tanto del gobierno local como de los habitantes, nos referimos a la asignación de recursos en desarrollo turístico apoyo empresarial de pequeñas y medianas industrias generación de empleo y especialmente en programas de gran impacto social, ya que de esta forma se alcanzan indicadores en el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

En los recursos asignados durante el trienio anterior, la inversión urbana fue casi del 51.8%, mientras que en el sector rural estuvo en el 48.2%, lo cual indica que se hace necesario incrementar aún más la inyección de recursos a programas que beneficien a las veredas, especialmente lo relacionado con la transmisión de tecnologías, programas de incremento en la productividad del campo y asistencia técnica para mejorar los canales de distribución y venta de los productos agrarios, es ideal alcanzar inversiones en este sector en un índice muy cercano al 70% o 75%, ya que de acuerdo a los datos del Dane, actualmente la población rural es de 74% del total de la población del municipio.

MUNICIPIO DE GACHETÁ **COMPORTAMIENTO DE LA** **INVERSIÓN PÚBLICA EJECUCIÓN 1998-2000**



MUNICIPIO DE GACHETÁ COMPORTAMIENTO DE LA INVERSIÓN PÚBLICA EJECUCIÓN 1998-2000



4.4.2.4. Conclusiones

Al analizar las cifras fríamente nos encontramos que si bien es cierto los gastos de inversión han crecido esto se fundamenta en un mayor nivel de transferencias y aportes de la Nación y del Departamento, sin embargo debe señalarse que el nivel de inversión con rentas propias debe ser mucho mas grande, ya que como

se anoto anteriormente, a partir del año 2001, los gastos de funcionamiento serán menores, en razón a que el municipio por ser de categoría sexta no podrá destinar mas del 95% de los Ingresos Corrientes de Libre Destinación, es decir las rentas propias que no tengan por acto administrativo una destinación específica, este porcentaje se disminuirá en cinco (5) puntos porcentuales, hasta llegar en el año 2004 al 80% ¹¹. Aquellos municipios que al final de dicho año no ajusten los gastos de funcionamiento o aumenten sus ingresos, se verán obligados a ser fusionados a otros municipios ¹².

Por lo tanto se requiere que en el menor tiempo se efectúe una reestructuración o adecuación administrativa que reduzca la actual planta de personal que esta conformada por 43 funcionarios y que tiene un costo anual de \$500 millones de pesos, sin incluir los honorarios de los concejales que aproximadamente son \$45 millones de pesos, en razón a que si se ajustaran los gastos de funcionamiento a lo dispuesto en la Ley 617 de 2000, para el 2001, estos no podrían superar \$729.2 millones de pesos, además se hace necesario estudiar mecanismos para que las prestaciones económicas de aquellos funcionarios que se encuentran cobijados por el sistema de retroactividad no sigan aumentándose.

4.4.3. BALANCE PRESUPUESTAL

A diciembre 31 de 2000 el balance presupuestal arrojó un resultado desfavorable de \$753.3 millones como resultado de una ejecución de ingresos por cuantía de \$2.294.9 millones frente a unos gastos de \$3.048.2 millones. En el año 1999 los resultados son deficitarios en niveles significativos del orden de \$581.0 millones y en 1998, se presentó un superávit de \$842.5 millones. Si suponemos que el superávit generado en 1998, ha servido para financiar el déficit de 1999 y del 2000, tendríamos que al finalizar el período de análisis, se tendría un déficit de \$491.9 millones.

Si consideramos que a 31 de diciembre el municipio tenía unas cuentas por cobrar reconocidas por valor de \$386.3 millones que corresponden al giro del sexto bimestre de la participación en los Ingresos Corrientes de la Nación y a las transferencias del sector eléctrico según ley 99 de 1993 de los meses de octubre,

¹¹ Ver artículo 6o. de la Ley 617 de 2000.

¹² Ver artículo 19 de la Ley 617 de 2000.

noviembre y diciembre de 2000, nos daría que el déficit real sería de \$108.6 millones de pesos, pero existen algunas obligaciones pendientes de pago y otros pasivos contingentes que sumados nos dan un valor de cerca de \$660 millones, según el siguiente detalle: Deuda por energía y alumbrado público \$400 millones, Impuestos vencidos de vehículos \$50 millones, Costo de las licencias de software instaladas en los computadores \$50 millones, Seguros de los bienes muebles e inmuebles de propiedad del municipio \$33 millones, pasivo prestacional \$170 millones y otras cuentas por pagar por un valor de \$10 millones. Con estas obligaciones, tendríamos que el déficit fiscal a 31 de diciembre sería de \$768.6 millones de pesos.

De otra parte y teniendo en cuenta el presupuesto aprobado para la vigencia fiscal de 2001, por el Concejo Municipal, el pasado mes de diciembre, existe un desfinanciamiento en los gastos programados por un valor de \$370.8 millones de pesos, situación que indudablemente de no tomarse los correctivos inmediatos como serían los de reducir los gastos en dicho monto o generar recursos adicionales durante la presente vigencia fiscal en un valor igual al déficit presupuestal antes descrito, terminaríamos a 31 de diciembre de 2001 con un déficit aproximado a \$1.140 millones de pesos, con lo cual la viabilidad financiera del municipio sería poco probable

Finalmente es necesario mencionar que en los últimos tres años, los presupuestos siempre han sido aprobados desfinanciados ¹³, y en ningún año la administración a realizado las estrategias legales¹⁴ para garantizar que al cierre de la respectiva vigencia fiscal no se presente déficit.

4.4.4. PASIVOS CORRIENTES

A 31 de diciembre de 2000 los pasivos corrientes del municipio sumaron \$457.6 millones conformados por las cuentas por pagar (\$329,4 millones) y unas

¹³ Un presupuesto es aprobado desfinanciado cuando el monto total de los ingresos, es inferior al monto de las apropiaciones o gastos.

¹⁴ Cuando el presupuesto es aprobado desfinanciado, de conformidad con el Decreto 111 de 1996, se deben crear o aumentar las rentas existentes o través de un proyecto de acuerdo, o en su defecto aplazar o reducir gastos por el valor de la desfinanciación.

reservas presupuestales (\$128.2 millones), los cuales están respaldados por unos activos corrientes que suman \$389.3 millones, de esta cifra \$386.3 millones son rentas por cobrar con una destinación específica, y teniendo en cuenta que en el mes de enero del 2001, se realizó una adición correspondiente al excedente financiero de dichas rentas por valor de \$163 millones, tendríamos un déficit corriente al cierre de periodo contable del 2000 de \$231 millones de pesos.

5. SUBSISTEMA FÍSICO BIÓTICO

5.1. OFERTA AMBIENTAL

5.1.1. GEOLOGÍA

La estructura geológica de municipio es tal que puede considerarse un componente importante de la oferta natural. Está atravesado por numerosas fallas que lo convierten en una zona de alta sismicidad, siendo la energía que ellas acumulan y liberan una oferta de la naturaleza que debe considerarse, al igual que los fracturamientos en los materiales terrestres a lo largo de las zonas de falla, condición que puede favorecer la inestabilidad de amplios sectores. En las cercanías del casco urbano del municipio de la falla de Chorrero-Salinero, la cual en el caso de presentarse un movimiento en ella afectaría al municipio por su proximidad.

TABLA 56. FALLAS EN EL MUNICIPIO DE GACHETÁ

Falla		M. S. C.*	Distancia aproximada al casco urbano (Kms)	Long. (kms)	Tipo de Falla	Azimet Buzamiento
Sistema Servitá – Santa María	Santa María	7.1	33.00	90	Inversa	45/40W
	Lengupá	7.0	34.5	65	Inversa	45/40W
	La Colonia	7.0	23.75	50	Inversa	50/45W
	Tesalia	7.3	38.75	70	Inversa	40/35W
Sistema Guaicaramo	Guaicaramo Centro	7.1	60.00	80	Inversa	35/35W

Fuente: Modificado de Vergara et. al., 1995.

- M.S.C. Magnitud Sísmica Calculada, Según Siemmons (1977).

Las fallas del Sistema Servitá-Santa María se localizan al Este de la cabecera municipal, las cuales presentan altos índices de actividad con una tasa de movimiento calculada entre 0.1 y 1.0 cm año (Vergara et. al., 1995). En la Tabla

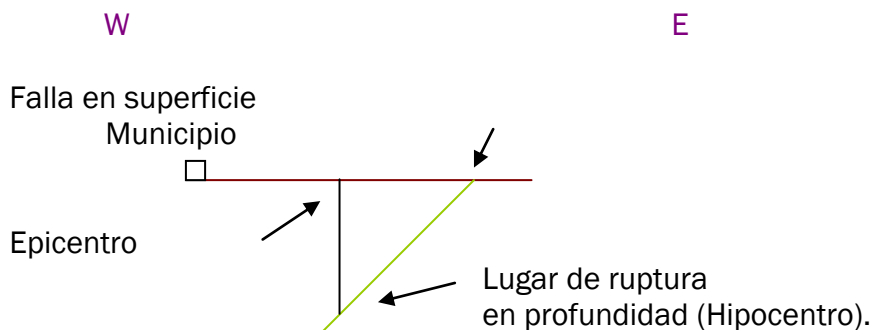
56 se presentan algunas fallas de este sistema, indicando sus principales características y distancia aproximada al centro urbano.

Como se puede observar en el cuadro anterior, la magnitud de los sismos que se pueden generar en la zona están alrededor de 7 (Sistemas Servitá – Santa María y Guaicaramo), lo que significa una gran amenaza para el municipio teniendo en cuenta que si se presentase un sismo originado por el movimiento de alguna de estas fallas éste se encontraría en o muy cerca del epicentro.

También se debe tener en cuenta la presencia del sistema de fallas de Guaicaramo localizadas al Este en los límites de la zona de estudio, que según los mismos autores puede generar sismos de igual magnitud (7 Ms).

De otro lado es importante tener en cuenta que la falla de Guaicaramo Centro no presenta evidencias de actividad sísmica continúa, atribuyéndose como último sismo producido por esta falla el de 1785, lo que significa que en ella se estaría acumulando energía por más de 200 años (Zonificación Ambiental Jurisdicción de Corpoguavio).

Es importante agregar que debido a que todas las fallas mencionadas están localizadas al Este del municipio y que todas ellas poseen un componente de buzamiento que varía entre 35° y 50° al Oeste, el epicentro de un posible sismo generado por el movimiento de una de ellas a profundidad estaría localizado a corta distancia de la cabecera municipal de Gacheta, lo que aumenta la amenaza por este factor sobre él. En la figura a continuación se ilustra lo anterior con un sencillo diagrama.



5.1.2. CLIMA Y SUELOS

En la Tabla 57 se muestran los suelos presentes en el municipio de Gachetá, indicando el clima y fisiografía en donde ocurren. Esta información se complementa con la relación de evapotranspiración potencial (R) y con las categorías de oferta ambiental arriba especificadas en que se ha incluido cada unidad edáfica.

La relación de evapotranspiración potencial es un índice climático introducido por L. R. Holdridge¹⁵. Es la relación entre la evapotranspiración potencial anual dividida por la precipitación anual, el cual está mostrando el mayor o menor desequilibrio entre el agua que llega y la que es consumida o transpirada por la vegetación natural en una unidad de tierra llamada “Zona de Vida”. Cuando la relación es 1, se presenta un perfecto equilibrio entre el agua que llega y la requerida por la vegetación. Cuando es menor que 1 nos está indicando climas húmedos, y si es mayor climas secos.

Las relaciones de evapotranspiración potencial alrededor de 1 corresponde a los climas mas adecuados para los sistemas de asentamiento y producción de nuestra sociedad. Cuando es menor a 0.5 o mayor de 1.5, se presentan condiciones climáticas que se constituyen en restricciones mayores para nuestro desarrollo socioeconómico. Del análisis del cuadro 5.2.2 se desprende que en el municipio de Gachetá se presentan los climas “Medio seco”, “Frío Húmedo” y “Frío muy Húmedo”, cuyas relaciones de evapotranspiración potencial varía de 1.0 a 0.5, de donde se deduce que el clima en Gachetá no es un factor restrictivo para el uso de la tierra.

Que el clima en Gachetá sea relativamente menos húmedo que el de los restantes municipios de la cuenca del Guavio se explica por el efecto Fohen, el cual se presenta en las zonas montañosas que se encuentran en la parte de sotavento de las laderas, las cuales reciben un viento seco y cálido por el descenso de las masas de aire que ya han descargado la mayor parte de su humedad en la ladera directamente enfrentada a los vientos alisios, las de barlovento.

Los Farallones de Medina y Gachalá reciben de frente los vientos alisios del sureste, los cuales se descargan de humedad en sus vertientes orientales, donde se registran la máximas lluvias de la jurisdicción de CORPOGUAVIO. Por las

¹⁵ Holdridge, L. R. 1965. Life Zone Ecology. San José (Costa Rica): Tropical Science Center.

vertientes occidentales descienden vientos secos que mueven a lo largo del curso de los ríos Guavio y Gachetá absorbiendo humedad a su paso, creando así un corredor menos húmedo, el cual alcanza su máxima expresión en la zona alrededor del casco urbano de Gachetá.

En todo el municipio la distribución temporal de la precipitación es del tipo monomodal, con un período seco en los meses de diciembre y enero, aunque también se presenta un ligero descenso en los meses de agosto y septiembre, pero sin déficit hídrico en el suelo. La temporada lluviosa empieza en abril y se prolonga hasta el mes de noviembre.

La zona norte y zonas más bajas cuentan con buenas condiciones de luminosidad, siendo ésta mayor en los meses secos y variando en la misma forma que la precipitación. Los registros heliográficos de la estación Gachetá pueden extrapolarse, ellos indican que el mes de junio presenta la menor insolación con 82 horas, y el mes de enero registra la más alta con 189 horas.

Los climas menos lluviosos, con precipitaciones inferiores a los 1.500 mm anuales, corresponden a los más cálidos, con temperaturas medias anuales de 18 °C a 19.5 °C, a lo largo del cañón del río Gachetá y en los alrededores del casco urbano, mientras que los más húmedos corresponden a los más fríos en las cumbres de las laderas, donde las precipitaciones exceden los 2.000 mm anuales y sus temperaturas varían entre 14,2 °C y 15,7 °C.

Con relación a las temperaturas máximas encontradas, estas varían entre 21°C y 24,3°C en la parte alta sobre los 2.400 m.s.n.m. aproximadamente, y 24,6°C y 27,9°C en la parte baja en alturas que oscilan entre 1.800 y 2.000 m.s.n.m. respectivamente.

El clima, como ya se expresó no se constituye en un factor restrictivo para el desarrollo agrario, mientras la fisiografía sí es el factor que determina en mayor medida el tipo de oferta ambiental, cuando se la analiza desde el punto de vista de los suelos. El municipio de Gachetá está dominado por relieves abruptos que pertenece al sistema orográfico de la vertiente oriental de la Cordillera Oriental. Es frecuente la ocurrencia de suelos en paisajes muy pendientes y escarpados en montañas estructurales denudativas y de otros relieves no tan pendientes en paisajes colinados o coluviales. En unos y otros se encuentran suelos derivados de cenizas volcánicas, lo que los hace más importantes como fabricas de agua que como sustento de producciones agropecuarias, las cuales se llevan a cabo con grandes costos ambientales. En términos generales se consideraron tierras

aptas para el desarrollo socioeconómico las de los relieves más planos en los climas fríos húmedos y medios secos.

El paisaje montañoso esta conformado esencialmente de crestas monoclinales que han resultado de la degradación y fallamiento de varios anticlinales, cuyas laderas estructurales y escarpes tienden a ser regulares y poco disectadas. El paisaje de colinas corresponde a un relieve más suavizado en rocas intercaladas blandas (arcillolitas) y duras(areniscas) que conforman colinas y lomas alargadas.

Se presentan suelos coluviales como resultado de un proceso denudativo ocasionado en el relieve estructural que consiste en el deposito de materiales heterogéneos sobre rellenos y base de laderas de montañas, colinas, lomas y escarpes. Estos materiales proceden de fenómenos de remoción en masa y procesos de erosión, en los cuales hay tras locación de detritos por acción gravitacional e hidrogravitacional. Las geoformas encontradas en el área de estudio corresponden a coluvios de remoción localizados en forma continua y discontinua al pie de laderas y asociados a los drenajes; se presentan en masas deformes que ocupan las zonas más bajas con topografía irregular y relieve ondulado, con frecuentes abombamientos del terreno en los cuales suele encharcarse con el agua de lluvias y cuya filtración promueve fenómenos de reptación y solifluxión plástica.

Las fuertes pendientes constituyen un limitante serio en el aprovechamiento de las tierras con fines de producción, pero tienen un gran valor escénico y ecológico, al desarrollarse en diferentes ambientes climáticos y geomorfológicos. Los suelos en términos generales poseen propiedades físicas adecuadas para la utilización agropecuaria, sin embargo desde el punto de vista químico presentan serios limitantes de acidez y fertilidad, especialmente en los climas más húmedos.

Los suelos de clima frío se han desarrollado sobre cenizas volcánicas, en condiciones de humedad y temperatura que han permitido la acumulación de abundante materia orgánica, hierro y aluminio, generando una marcada acidez pero también una buena porosidad y una alta retención de humedad. El lavado de los nutrientes por la lluvia y el paso del tiempo se demuestra en los muy bajos niveles de calcio, magnesio, potasio y sodio. Otra característica de estos suelos es la alta retención de fósforo por sustancias poco solubles, lo que genera así deficiencias de este elemento para las plantas.

En las tierras de clima medio existen más limitantes para la explotación agraria porque a pesar del aumento de elementos nutritivos no llegan a los niveles óptimos

para su utilización. Igualmente, las propiedades físicas, influenciadas notablemente por la textura arcillosa, no son las más favorables. El aumento de la fracción arcillosa en los suelos debido a la acumulación por gravedad, les imprimen una buena retención de humedad pero una pésima conducción de agua a través del suelo, aumentando la escorrentía superficial; también esta característica influye desfavorablemente en la aireación, la porosidad, la estructuración y la consistencia de estos suelos.

Por otra parte es conveniente señalar que en la zona de coluvios del clima medio, hay sectores con abundante pedregosidad superficial y dentro del suelo, lo cual dificulta su uso y el manejo. En otros sectores el desarrollo de un horizonte argílico o claypan restringe la profundidad efectiva de los mismos, no obstante en estas áreas se encuentra buena parte de los suelos clasificados como aptos para el desarrollo socioeconómico.

La utilización agropecuaria de estas tierras ya está deteriorándolas, manifestándose en erosión laminar y en surcos, en compactación, en disminución de la porosidad y la retención de humedad, en el aumento de la densidad aparente y en la pérdida gradual de la capacidad de retención de nutrientes. Estos rasgos no se manifiestan en toda el área del municipio, sino en parcelas de cultivos y potreros abandonados por la disminución de la productividad. En términos generales, el estado de degradación de los suelos no es muy alto, pero estos síntomas indican que si la utilización de la tierra continua de la misma forma, la tendencia será a generar procesos serios y fuertes de erosión y degradación física y biológica. Por estas razones las tierras se clasifican como aptas para el desarrollo socioeconómico, pero con restricciones mayores.

TABLA 57. CLIMA, FISIOGRAFÍA Y SUELOS EN EL MUNICIPIO DE GACHETÁ

CLIMA		FISIOGRAFIA			SUELOS	
Unidad	R	Gran paisaje	Paisaje	Subpaisaje	Unidad	Categorías
Medio seco	2.0-1.0	Relieve colinado estructural	Cuestas y lomas con Ceniza Volcánica en arcillolitas y Areniscas	Laderas estructurales moderadamente empinado	LLAd	Desarrollo socioeconómico con restricciones mayores
			Colinas y Crestas degradadas en arcillolitas y areniscas	Laderas erosionales fuertemente inclinadas	LQAe	

		Relieve montañoso estructural denudativo	Crestas con cenizas volcánicas	Laderas estructurales	MLDef	
		Piedemonte Coluvial	Coluvios de Remoción	Laderas inclinadas a muy inclinadas	PQAc,d	
Frío húmedo	1.0 - 0.5	Relieve montañoso estructural denudativo	Crestas monoclinales en areniscas y arcillolitas con intercalaciones de cenizas volcánicas	Laderas erosionales muy escarpadas	MLCg	Alta fragilidad ambiental
				Laderas estructurales escarpadas	MLDf	
		Relieve colinado estructural	Cuestas y lomas con Ceniza Volcánica en arcillolitas y Areniscas	Laderas estructurales fuertemente inclinado	LLAd	Desarrollo socioeconómico con restricciones mayores
		Relieve montañoso estructural denudativo	Montañas estructurales degradadas en arenisca y arcillolitas	Laderas estructurales escarpadas	MQAf	Alta fragilidad ambiental
Frío muy húmedo	0.5 - 0.25		Crestas monoclinales en areniscas y arcillolitas con intercalaciones de cenizas volcánicas	Laderas erosionales muy escarpadas	MLCg	
				Laderas estructurales escarpadas	MLDe,f	Desarrollo socioeconómico con restricciones mayores
		Relieve colinado estructural	Cuestas y lomas con Ceniza Volcánica en arcillolitas y Areniscas	Laderas estructurales muy escarpadas	LLAg	
			Colinas y Crestas degradadas en arcillolitas y areniscas	Laderas erosionales fuertemente inclinadas	LQAe	
		Piedemonte Coluvial	Coluvios de Remoción	Laderas inclinadas	PQAc	
		Vegas y terrazas aluviales	Terrazas y vegas aluviales	Terrazas y vegas subrecientes	VQAa	

R: Relación de evapotranspiración potencial

FUENTE: Categorías establecidas por el CID con información tomada en campo y el “Estudio de Zonificación Ambiental de la Jurisdicción de CORPOGUAVIO” 1997

5.1.3. HIDROGRAFÍA

Las corrientes superficiales del municipio de Gachetá son típicos ríos y quebradas de alta montaña, con cuencas de áreas reducidas - promedio 90 Km², con

pendientes pronunciadas que oscilan entre el 12% y el 50%, de corto trayecto y cuyo nacimiento está en la zona de subpáramo o páramo húmedo. La red, en su totalidad, hace parte de la cuenca del río Guavio. Es su cuenca alta, la cual se clasificó en el diagnóstico regional como “Subcuenca del río Gachetá”, perteneciente a la cuenca del río Guavio, de la cuenca regional del río Upía en el sistema hidrográfico del río Orinoco.

El río Gachetá recorre al municipio por el extremo sur, de occidente a oriente, y recibe las aguas que descienden de la parte montañosa perteneciente a la Cordillera Oriental. Las corrientes más importantes dentro del municipio son la de los ríos: Muchindote, Salinero, Moquentiva y Amoladero, teniendo en cuenta que el recorrido de estos dos últimos dentro del municipio es parcial, pues sus nacimientos se localizan en el municipio de Guatavita.

De acuerdo al Plan de Gestión Ambiental de CORPOGUAVIO¹⁶, las características de las principales microcuencas son las siguientes:

a. Microcuenca del río Muchindote: La totalidad de la superficie de esta microcuenca se encuentra enmarcada en el municipio de Gachetá. El río desciende en su parte alta en sentido norte-sur, desde la divisoria de aguas de la Loma El Raizal, Alto El Chulo y Alto de Las Cruces (entre 2500 y 3200 m.s.n.m.), desembocando en el río Gachetá (1600 m.s.n.m.). El río Muchindote tiene un valle encerrado y escarpado con laderas de gran pendiente, acompañado en buena parte de vegetación primitiva. Esta microcuenca posee una superficie de **104.86Km²** que representa el **39.6 %** del área municipal. A este río le llegan aguas de otros afluentes importantes como la del río Los López y las quebradas Las Pavas, Chuscales, Candelas, Negra, Sogamoso, Aguablanca, Los Peitos, Los Rincones, del Palmar, del Retiro, de Las Tapias, Puente Piedra, Muñoz, Cupita y Grande, además de otras corrientes menores.

b. Microcuenca del río Salinero: Al igual que la anterior, su superficie total se encuentra enmarcada en el municipio de Gachetá. Nace en la Cuchilla de Peña Blanca (3275 m.s.n.m.), pasa por una zona montañosa y escarpada con pendientes fuertes, para luego desembocar en el río Gachetá sobre los 1650 m.s.n.m., aproximadamente a unos 1.100 metros al occidente del casco urbano de Gachetá. Ocupa una superficie de **88,88 Km²** que representa el **33,3 %** del área municipal y sus afluentes más importantes son: el río Chiquito que a su vez

¹⁶ BOSQUEZA LTDA. 1997. Plan de Gestión Ambiental. Santa fe de Bogotá: CORPOGUAVIO.

se surte de las quebradas de La Pepita, El Toronjo y Puente Chiquito; y las quebradas de Mundo Nuevo, La Vaina y El Carmen.

c. Microcuenca del río Moquentiva: Este río al nacer tiene el nombre de Lagunero y nace en el Alto del Páramo - Municipio de Guatavita . Al entrar al municipio de Gachetá toma el nombre de Moquentiva. Tiene un recorrido occidente-suroriente, con las siguientes corrientes menores: las quebradas El Purgatorio, El Desierto y la cañada de Baluval. Abarca un área de **39,98 Km²** lo que corresponde a **15,0%** del área municipal

d. Microcuenca del río Amoladero: Al igual que el río Moquentiva nace en la Cuchilla de Peña Negra - Municipio de Guatavita, y al entrar al Municipio Gachetá toma el nombre de Zaque o Amoladero. Tiene un recorrido occidente-suroriente, desembocando en el río Gachetá. Presenta como el afluente más importante al río Chiquito, además de otras corrientes menores.

En la Tabla 59 se presenta la caracterización morfológica de la cuencas. Se trata de drenajes dendríticos en corrientes cortas, con altas pendientes, a lo cual se une un clima húmedo con aguaceros de alta intensidad en períodos cortos, características que dan como resultado corrientes caudalosas que alcanzan pico muy altos en breves períodos de tiempo, en cuencas hidrográficas con vertientes muy erosionables.

TABLA 58. MICROCUENCAS Y AFLUENTES MAS IMPORTANTES

MICRO CUENCA	AFLUENTES	SUBAFLUENTES	TIPO DE CORRIENTE	LOCALIZACIÓN	OBSERVACIONES
RIO MUCHINDOTE					Cerca de su desembocadura en el Río Gachetá recibe los lixiviados y parcialmente las basuras del casco urbano.
	Q. Muñoz		Permanente	Vda. Hatogrande	Abastece Acueducto veredal de San Roque
	Q. Puente Piedra		Permanente	Vda. Hatogrande	Abastece Acueducto veredal de San Antonio.
	Q. Las Tapias		Permanente	Vda. Hatogrande	
	Q. Caño Seco		Intermittente	Vda. Hatogrande	
	Q. El Chulo		Permanente	Vda. Hatogrande	

	Q. El Retiro		Permanente	Vda. Hatogrande-Muchindote	
	Q. El Palmar		Permanente	Vda. Muchindote	
	Q. Cupita		Permanente	Vda. Tasajeras	
	Q. Las Pavas		Permanente	Vda. Muchindote-Tasajeras	Una de las tres fuentes del Acueducto de la cabecera
	Q. Negra		Permanente	Vda. Muchindote	
	Q. Sogamoso		Permanente	Vda. Muchindote	
	Q. Mutuluy		Permanente	Vda. Muchindote	
	Q. La Esperanza		Permanente	Vda. Muchindote	
	R. Los López			Vda. Muchindote	
	RIO LOS LOPEZ	Q. Agua Blanca			
		Q. Los Peitos		Vda. Muchindote	
		Q. Veraguas		Vda. Muchindote	
		Q. Rincones		Vda. Muchindote	
		Q. El plan		Vda. Muchindote	
		Q. Buenos Aires		Vda. Muchindote	
		Q. Los Aposentos		Vda. Muchindote	
		Q. El Zapatero		Vda. Muchindote	Abastece Acueducto Insp. los López
				Vda. Muchindote	
RIO SALINERO	Q. Cerro Azul		Permanente	Vda. Salinas	
	Q. Mundo Nuevo		Permanente	Vda. Moquentiva	
	Q. La Vaina		Permanente	Vda. Moquentiva	
	Q. Los Carramplones		Permanente	Vda. Moquentiva	
	Q. El Carmen		Permanente	Vda. Moquentiva	
	Q. El purgatorio		Permanente	Vda. Moquentiva	

	Q. Las Pilas		Permanente	Vda. Salinas	Abastece acueducto vereda Tasajeras
	Q. Negra		Permanente	Vda. Salinas	
	Q. Balcones		Permanente	Vda. Moquentiva	
	Q. La pepita		Intermitente	Vda. Salinas	
	Q. El toronjo		Permanente	Vda. Salinas	
	Q. Puente Chiquito		Permanente	Vda. Salinas	
	Río Moquentiva		Permanente	Vda. Moquentiva	Una de las tres fuentes que abastece el acueducto de la cabecera.
RIO MOQUENTIVA	Q. Mesetas		Permanente	Vda. Zaque	
	Q. Retiro		Permanente	Vda. Zaque	
	Q. Yonama		Permanente	Vda. Zaque	
	Q. Volcán		Permanente	Vda. Zaque	
RIO AMOLADERO	Q. Paso Conejo		Permanente	Vda. Zaque	
	Q. Agua Blanca		Permanente	Vda. Zaque	Abastece Acueducto Veredal Zaque-Yonama
	Q. San Bernardo		Permanente	Vda. Zaque	

TABLA 59. CARACTERIZACION MORFOMETRICA DEL SISTEMA HIDRICO DEL MUNICIPIO DE GACHETA

PARAMETRO	Microcuenca Río Muchindote	Microcuenca Río Salinero	Microcuenca Río Moquentiva	Unidades
Área	104.86	88.88	39.98	Km ²
Ancho Promedio	16	13	11,85	Km.
Perímetro	50	42,5	41	Km.
Cota Superior	2700	3275	3200	m.s.n.m.
Cota Inferior	1650	1700	1750	m.s.n.m.
Elevación Media	2406,5	2482,5	2500,0	m.s.n.m
Longitud de la Corriente	16,5	17,0	8,8	Km.
Pendiente Media de la Corriente	97,1	88,6	102,3	m/Km
Pendiente Media de la	315,1	303,6	83,3	m/Km

Microcuenca				
Orden	4	4	3	
Patrón de Drenaje	Dendrítico	Dendrítico	Dendrítico	
Densidad de Drenaje	0,88	0,55	0,61	Km/Km ²
Coeficiente de Compacidad	1.37	1.26	1.82	

Fuente: Bosqueza Ltda 1997

Las microcuencas del municipio poseen pequeñas áreas en bosques ya intervenidos (**3.826 has, 14.30 %** del área del municipio) que no garantizan la protección de los suelos y el potencial hídrico. Las cabeceras de los ríos y quebradas que surten acueductos veredales y municipales presentan deterioro en su cobertura boscosa propiciando el movimiento de sedimentos, poca regulación de las aguas y desaparición de la fauna silvestre.

5.1. 4. LA VEGETACIÓN NATURAL

Para la zonificación de la oferta natural se consideró vegetación natural las coberturas de la tierra cartografiadas por la URPA y clasificadas como bosque o rastrojo alto.

De acuerdo con la Zonificación Ambiental de CORPOGUAVIO¹⁷, el bosque natural intervenido ocupa un área de 3.826 ha es decir 14.3 % de la superficie total del municipio. Esta conformada por áreas boscosas ubicadas principalmente sobre la cuchilla de Ubalá en las veredas Muchindote y Hato Grande, en las unidades de suelos MLA y MLF con pendientes mayores al 50%. También se encuentran bosques intervenidos en las partes altas (>2800 m.s.n.m.) de los nacimientos de las quebradas Las Pavas y los ríos Salinero y Moquentiva en las veredas de Tasajeras, Salinas, Moquentiva, y Zaque, en las unidades de suelos MLC y MLD. Todas estas unidades de suelos fueron clasificadas como de alta fragilidad ambiental y su cobertura boscosa confirma esta clasificación.

Algunos de estos bosques se componen de especies de las últimas etapas de la sucesión vegetal, pero se trata de lo que queda luego de una explotación selectiva, los que presentan tres estratos arbóreos, el más alto alcanzando los 20 metros y un sotobosque con abundancia de epifitas como bromelias, orquídeas y aráceas, además de un estrato rasante denso con musgos y bromelias. Se encuentran en los estratos superiores especies tales como: El pino colombiano (*Podocarpus oleifolius*), Encenillo (*Weinmania* spp), Gaque (*Clusia multiflora*), Tuno esmeraldo (*Miconia* sp), amarillo (*Ocotea* sp) y cedro nogal (*Juglans neotropica*). En los muestreos realizados

¹⁷ Estudio de Zonificación Ambiental de la Jurisdicción de CORPOGUAVIO. 1997

para la Zonificación Ambiental de la Jurisdicción de CORPOGUAVIO en estos bosques las especies con un mayor índice de valor de importancia son vara de toro, sorquín (*Clusia* sp), encenillo, escobo (*Achornea* sp), estoraque, chulo (*Ocotea* sp) y gaque; obsérvese que únicamente el encenillo figura entre las destacadas, entre todas las de bosque clímax, aunque es de tener en cuenta que no se informa sobre el nombre científico del vara de toro ni del estoraque.

Los bosques naturales intervenidos son refugio de varias especies de mamíferos, entre las que se destacan: el armadillo (*Dasypus novemcinctus*), el tinajo (*Agouti taczanowskii*), la fara (*Didelphis albiventris*), el runcho (*Caelonestes obscurus*), la ardilla común (*Sciurus granatensis*), comadreja (*Mustela frenata*) y zorro (*Urocyon cinereoargenteus*). Por información de pobladores de la zona, se confirmó la presencia de oso de anteojos (*Tremarctos ornatus*) y del venado soche (*Mazama rufina*) en los bosques de la vereda de Muchindote; sería muy interesante asegurar un corredor biológico con el PNN de Chingaza para estas especies.

La supervivencia de estas especies está sujeta a la conservación de estos bosques, los cuales les han proporcionado hábitat adecuado aunque insuficiente. De esto da testimonio el comportamiento de especies como la comadreja (*Mustela frenata*) y el zorro (*Urocyon cinereoargenteus*) que en ocasiones cazan aves de corral u otras especies domésticas, en busca del alimento que el medio ya no les proporciona.

La ardilla (*Sciurus granatensis*) se observa en los pastos enrastrados y rastros bajos que les proporcionan el refugio y alimento necesarios, ya que por ser un animal pequeño no requiere de áreas boscosas de gran tamaño.

En la vereda Tasajeras existen cuevas que son utilizadas como refugio por diferentes especies de murciélagos. Según información de los pobladores a quienes realizaron la zonificación ambiental del municipio para CORPOGUAVIO (Bosqueza, 1997), en algunas ocasiones se han presentado mordeduras en el ganado, confirmando la presencia de individuos del género *Desmodus*, además la información secundaria reporta la presencia en la zona de otros géneros entre los que se tienen *Artibeus*, *Carollia*, *Histiotus* y *Sturnira*.

Las manchas de bosques secundarios poseen una extensión de 1.030 ha, es decir 3.8% del área del municipio, y se encuentran en pequeñas manchas bordeando áreas en potreros y márgenes de ríos. Son pequeñas manchas de bosques altamente intervenidas en las que dominan las especies pioneras y las más abundante es el encenillo, acompañadas de algunas del bosque primario, como el

cedrillo (*Guarea* sp) y otras de etapas medias de la sucesión, presentes en el sotobosque; los árboles y rocas están cubiertos de musgo, es alta la presencia de quiches, helechos y algunas especie de bambús. Los árboles tienen alturas promedio de 12 m, con copas aparasoladas y subredondeadas y base recta. Generalmente ya se han extraído las especies de madera valiosa y más finas. Esta cobertura puede evolucionar hacia bosque natural intervenido (Bni) descrito en el aparte anterior. Se ubica algunas veces en los contornos del Bni como una transición altamente intervenida con tendencia hacia la cobertura de uso agropecuario. Las especies que permanecen se mezclan con el chusque (*Chusquea* sp) en el sotobosque impidiendo un fácil acceso, estos sectores de bosques en desarrollo contienen laurel de cera (*Myrica parvifolia* y *M. pubescens*), melastomatáceas de varios géneros, helechos arborescentes (*Trichiteris frigida*), cedrillo (*Brunellia* sp) y granizo (*Hedyosmun* sp), entre otros.

Los rastrojos representan el 3.0 % del total del municipio con 783 ha, ubicados principalmente en las veredas Hatogrande, Tasajeras, Zaque y Moquentiva, en zonas altas y cercanas al bosque natural intervenido, en áreas con pendientes fuertes (> 50 %) y escarpes. Se entremezclan con potreros de pastos gordura, chopin o manteca, paja, y helecho (*Dryoptesis* sp), donde crecen en forma dispersa o formando pequeñas manchas de uvo de monte (*Cavendishia* sp.), carbón, tibar (*Escalonia paniculata*), yumaquín (*Clethra fagifolia*), café montañero, trementino, y hoquín (*Clusia* sp), principalmente.

5.1.5. AMENAZAS NATURALES

En la Tabla 60 se presenta una síntesis de la zonas vulnerables por amenazas naturales, las cuales se explican a continuación.

5.1.5.1. Por Sismicidad

El municipio de Gachetá, al igual que todos los demás de las cuencas del embalse de la Central Hidroeléctrica del Guavio está localizado dentro de una zona catalogada como de alta amenaza sísmica (AIS, 1997). En el análisis de la oferta geológica se estableció que la situación es especialmente amenazante para Gachetá y que el casco urbano se encuentra en una situación de alta vulnerabilidad.

Los antecedentes históricos respaldan esta apreciación. Muchos sismos han afectado la zona, entre los que se destaca el del 18 de Octubre de 1743 que produjo daños y destrucción tanto en Bogotá como en los municipios de Chía,

Cota, Fómeque, Ubaque, Choachí, entre otros (OSSO, 1997). También fueron notables los sismos de 1785 (considerado como el más destructivo en el Virreinato de la Nueva Granada en el Siglo XVIII), 1826, 1827, 1917 y 1923. En los dos últimos terremotos fallecieron en Bogotá 6 y 7 personas, respectivamente, como consecuencia de su ocurrencia; en el último, ocurrido el 22 de diciembre de 1923, el municipio fue afectado notablemente, conjuntamente con Gachalá, Ubalá y Medina (OSSO, 1997).

TABLA 60.

ZONAS VULNERABLES A AMENAZAS NATURALES

Amenaza		Zonas Vulnerables	Recomendaciones / Observaciones
Inundaciones y avenidas Torrenciales.	Qdas. Matadero, Polvorera, El Chulo, El Tablón y La Esperanza.	Zonas aledañas a sus cauces y a sus canalizaciones. El 2 de Dic. De 1998 se presentó una lluvia torrencial que creció considerablemente el cauce de estas Quebradas afectando finalmente al municipio.	Estos cursos de agua en el municipio se encuentran canalizados, unos en mayor medida que otros, con tuberías de diámetro insuficiente para transportar un volumen de agua y sedimentos de semejantes características al presentado en Dic/98 por lo que ante un evento similar es de esperar que se presenten los mismos problemas ocurridos en esa fecha.
Inundaciones.	Río Gachetá.	Al frente del casco urbano, en el sitio de explotación de materiales de río.	
Hundimientos y reptación Del terreno.	Área Urbana.	Sectores aledaños a la Estación de Policía, Variante Simón Bolívar y Salida hacia Ubalá.	implementar obras de manejo de aguas lluvias para evitar posibles efectos detonantes y acelerantes de problemas.
Inestabilidad del terreno, Hundimientos .	Vía Gachetá-Ubalá, Km. 5.	Carretera	Obras de estabilidad.
Deslizamientos, agrietamiento en las construcciones.	Construcciones en el Casco Urbano.	Debido a lo fracturadas y cizalladas que se encuentran las rocas en que se encuentra asentado el municipio.	implementar obras de manejo de aguas lluvias para evitar posibles efectos detonantes y acelerantes de problemas.
Socavación de orillas.	Ríos Rucio y Gachetá.	Orillas de sus cauces, en especial en el primero el puente	Llevar a cabo obras de protección de taludes.
Represamientos.	Qda. Cupita Río Zaque o Amoladero Qdas. El Palmar, Negra y Rincones.	En la carretera a Gama y en el segundo su orilla derecha, la cual compromete el talud de la misma carretera. Orilla de sus cauces. Inspección Los López. Confluencia del río Amoladero en el río Guavio en el sector de puente Licio. Vereda Muchindote.	Construcción de obras de protección de cauces Construcción de obras de protección de cauces. Respetar las distancias a la ronda de río.

Sismo	En especial el casco Urbano.	El municipio se encuentra dentro de una zona clasificada como de alta amenaza sísmica.	Hacer cumplir por parte de la Oficina de Planeación Municipal lo estipulado en la Ley 400 de 1997 referente a las normas de construcción sismorresistente.
-------	------------------------------	--	--

De otro lado se debe tener en cuenta que las amenazas que puede producir un sismo no se limitan solamente al movimiento como tal, si no que con él se pueden activar otros eventos que pueden afectar a la población. Este es el caso del río Gachetá, donde en la parte alta de su curso se podrían generar deslizamientos y represamientos que provocarían posteriores avalanchas que afectarían finalmente a la población asentada en los márgenes de su curso. Lo anterior teniendo en cuenta que gran parte del curso del río Chorreras, afluente del río Gachetá, corre por el lineamiento de la falla Chorreras – Salineras, la cual crea en las laderas del citado curso de agua, zonas de inestabilidad que se pueden activar con la ocurrencia de un sismo.

5.1.5.2. Por el agua

El río Chorreras presenta amenazas por avenidas torrenciales y represamientos, teniendo en cuenta que su curso marca el lineamiento de la falla de Chorreras - Salineras, la cual genera zonas de inestabilidad en sus márgenes. Es importante tener en cuenta que aunque el curso de este río no se encuentra en jurisdicción del municipio, sus aguas desembocan en el río Gachetá, por lo que una afectación en su curso afectará al municipio.

El primero de Julio de 1991 se presentó una inundación causado por las quebradas El Palmar y El Chircal que afectó a la vereda Muchindote, produciendo daños materiales (Corpes, 1998). Se debe tener cuidado, por tanto, con estas corrientes y sus afluentes ya que existen antecedentes de problemas originados por ellas.

En el puente localizado sobre el Río Rucio, en la carretera que de Gachetá conduce a Gama, se presentan problemas de socavación de orillas. Además es importante resaltar que el volumen de material transportado es considerable.

En el Río Gachetá se presenta un problema de socavación de orillas en los alrededores del puente localizado en la vía Gachetá – Gama que afecta el talud de la carretera lo cual es acelerado por la presencia de una explotación de material de río que es llevada a cabo en el sector.

Al casco urbano del municipio lo cruzan cuatro quebradas reconocidas con los nombres de Matadero, Polvorera, El Chulo y El Tablón, las cuales lo recorren en el sentido NE – SW. Además se presenta la Quebrada La Esperanza, al SE del casco urbano, la cual separa al municipio como tal de la urbanización La Esperanza.

Estas quebradas son uno de los principales factores de riesgo en el municipio, habiéndose presentado ya inconvenientes en el pasado pues el 2 de Diciembre de 1998, después de un fuerte aguacero, se crecieron afectando el casco urbano de él. A continuación se hace una breve reseña de cada una de ellas y de las zonas que afectaron en esta creciente:

a) Quebrada Matadero. También conocida como Quebrada Salitrillo. Se encuentra localizada al NW del casco urbano del municipio, pasando por la Carrera 3 en los alrededores del cementerio y continuando en una dirección aproximada NE – SW. Su nacimiento se encuentra a unos 70 metros del cruce con la citada carrera, sin embargo su cuenca es relativamente amplia por lo que en periodo de lluvias recoge el agua de una considerable área.

Cuando la quebrada llega a la carrera tercera es canalizada con una tubería de 24”, la cual sería insuficiente para transportar un volumen de agua similar o mayor al presentado el 2 de Diciembre de 1998, lo cual provocaría un desbordamiento de ésta que afectaría en el municipio la casa adyacente ubicada en la citada carrera, la casa ubicada sobre la carrera 7 A #4-88 (que fue semi-destruida en la pasada creciente) y las demás construcciones adyacentes, con el agravante de que en la última creciente el espacio que tenía la quebrada para circular era mayor al que tiene en el presente estando canalizada.

b) Quebrada Polvorera. Esta quebrada no presentó mayor problema en la creciente de diciembre pasado, lo que tal vez se deba a lo reducido de su cuenca. No obstante como luego del evento fue canalizada con tubería de 16” puede eventualmente afectar el área municipal por la misma razón que la anterior.

c) Quebrada El Chulo. Esta quebrada fue una de las que mayor impacto tuvo durante la emergencia del pasado 2 de Diciembre sobre el casco urbano y la población del municipio, semidestruyendo la casa situada en la Carrera 2 entre Calles 6 y 7.

En la actualidad (Abril de 1998), en la intersección de la vía que conduce de Gachetá a Manta con esta quebrada aun se observa bastante material del removido durante la avalancha y la socavación que produjo ella en el lecho.

Posteriormente a la avalancha la quebrada fue canalizada en cercanías a la Carrera 1 con una estructura semejante a un box culvert con un arco de medio punto en la parte superior. Sin embargo a unos 20 metros de la Carrera 2 se observa que la canalización continúa en tubos de 36", canalización que a todas luces y teniendo en cuenta la cantidad de material removido y transportado por la quebrada durante la creciente que tuvo el pasado diciembre, es insuficiente y se convierte, antes que en una solución, en una fuente de riesgo para la comunidad.

Lo anterior debido a que si se presenta otra avalancha de características similares a la ocurrida en diciembre, esta sin lugar a dudas taponará de nuevo la alcantarilla produciendo similares daños a los que causó en la citada fecha.

d) Quebrada El Tablón. Esta quebrada aunque no produjo mayores daños durante la avalancha de diciembre, es una de las que generaría mayores problemas sobre el municipio en el caso de que se presente un eventual crecimiento de su cauce.

El riesgo, como en las anteriores quebradas descritas, estriba en que la quebrada se canaliza con unas especificaciones técnicas que no permiten el paso de un flujo de aguas "extraordinario" o fuera de lo normal en una época de precipitaciones elevadas, lo que hace especialmente vulnerable a la población del sector.

La quebrada se comienza a canalizar en la intersección de ella con la carretera que conduce a Manta, en inmediaciones a la Normal Departamental Mixta, con dos tubos de 24". Sin embargo en inmediaciones de la Carrera 2 entre Calles 3 y 4, se observa que la canalización sólo va en un tubo de 24". De acuerdo a lo anterior es fácil suponer que si se presenta un incremento en las aguas de esta quebrada la canalización será insuficiente produciéndose un desborde que afectará al municipio.

Las zonas más vulnerables de afectación en un caso hipotético de crecimiento de la quebrada se ubicarán en inmediaciones de la Normal Mixta donde la casa ubicada en la margen derecha de la quebrada (inmediatamente antes del puente) será una de las más afectadas.

Otro punto especialmente crítico en un posible evento se ubica en la Carrera 2 entre Calles 3 y 4, donde las construcciones están muy cerca de la canalización y por donde bajaría el hipotético flujo. Allí es donde se debería tener especial cuidado pues la casa ubicada en la mencionada carrera y demarcada con el

número 3-59 si se produce un evento de las características supuestas, sería la más afectada pues se encuentra casi en el lecho de la antigua quebrada, por donde seguiría el hipotético flujo.

La quebrada La Esperanza fue una de las que mayores secuelas dejó durante el evento ocurrido el pasado mes de diciembre, aunque no afectó en gran medida a la población debido a que corre por fuera de la zona urbana del municipio.

Los problemas en su cauce en gran medida se deben a que en la antigua carretera a Ubalá (hacia la nueva urbanización La Esperanza), se construyó una estructura para que la carretera salvara el obstáculo de la quebrada que consiste en la canalización del cauce de ella con un tubo de aproximadamente 45" encima del cual se construyó un terraplén, el cual durante la creciente se taponó impidiendo el tránsito por el mencionado lugar.

Los problemas asociados a esta quebrada se complican a partir de este punto y hacia abajo de la quebrada, donde se observa erosión severa de sus orillas. Un punto especialmente crítico se encuentra en el puente de la carretera que conduce de Gachetá hacia Ubalá, sitio Italia 90, donde los procesos erosivos en la orilla de la quebrada amenazan la construcción ubicada en su margen izquierda. En este punto ya la corriente ha semidestruido los gaviones contruidos para evitar que la casa fuese posteriormente afectada.

5.1.5.3. Por Movimientos Masivos del Suelo

Los movimientos en masa son importantes procesos morfodinámicos que afectan el municipio, los cuales pueden ser los deslizamientos actuales y recientes, movimientos lentos o de reptación y las caídas o desplomes. En menor proporción se presentan en la zona procesos de socavación lateral.

Se han presentado movimientos de masa en la vereda de Resguardo II, aproximadamente en el Kilómetro 5 de la vía Gachetá – Ubalá, donde se ha perdido parte de la banca. Así mismo, movimientos de reptación y procesos de socavación lateral, se observan en algunos sectores aislados de la parte alta y media de las subcuencas de los ríos Juiquín, Carpatos, Salinero y Muchindote, todos afluentes del río Guavio.

En el casco urbano del municipio se observan varios movimientos de reptación y hundimiento del terreno que afectan las vías y diferente infraestructura de él. Uno de estos movimientos se encuentra localizado en la Carrera 5 entre las Calles

3 y 4 al frente de la Estación de Policía del municipio, donde se ha hundido la banca de la calle y destruido parte de la cerca y el cual parece tener continuidad hacia el sur, afectando la citada estación.

Otro punto donde se presentan hundimientos en la banca y reptación del terreno es en el sector de la variante Simón Bolívar. También se presentan estos problemas en el tramo comprendido entre el cruce de esta variante con la entrada al pueblo y el puente sobre la quebrada La Esperanza, sector de Italia 90, donde el movimiento se evidencia por el gran hundimiento de la banca, la inclinación de postes y la destrucción de tuberías de alcantarillado y gaviones.

Todas estas zonas de inestabilidad se deben por una parte a que el municipio se encuentra localizado en una zona bastante fallada que ha producido en las rocas altos buzamientos, fracturamientos y cizallamientos, generados por la presencia en las inmediaciones de la Falla Chorrero – Salinero y sus fallas satélites; y por el otro a que el municipio se encuentra asentado sobre depósitos cuaternarios no consolidados los cuales son permeables, los que a su vez se encuentran sobre rocas sedimentarias cretácicas que son impermeables debido a que en ellas dominan las lutitas, haciendo que todos los excesos de agua corran por las capas cuaternarias, produciéndose así condiciones de inestabilidad. Debido a lo anterior es de vital importancia el manejo de aguas que se realice en el municipio.

5.1.5.4. Por el Hombre

En cuanto a la presencia de amenazas antrópicas la más importante de este tipo corresponde a la presencia en el casco urbano de estaciones distribuidoras de combustibles, de la cuales existen dos localizadas en la esquina de la Carrera 3 con Calle 7 y en la Calle 6 entre Carreras 7 y 8 que se constituyen en una seria amenaza para la población por el peligro de una conflagración.

Es importante tener en cuenta que las estaciones de servicio ubicadas en el casco urbano amenazan a la población teniendo en cuenta que se pueden presentar derrames y/o fugas de líquidos inflamables que se pueden desplazar por las redes de alcantarillado, aumentando así el radio de influencia y por ende de afectación a la población.

En el pasado el municipio ha sufrido varias emergencias por incendios producidos en las viviendas teniéndose que recurrir al apoyo de otros municipios para atenderlas, por lo que en el caso de presentarse una conflagración de gran

magnitud producida por una de estas estaciones distribuidoras de combustibles el municipio se encontraría en una situación de alta vulnerabilidad.

5.1.6. RECURSOS MINERALES

Según Mutis (1993), en el municipio se encuentran los siguientes yacimientos, prospectos y/o manifestaciones de minerales:

Azufre	Existen manifestaciones en el municipio, aunque no se especifica donde.
Caliza, mármol.	5 Km.. al NE de Gachetá, camino a las Salinas. Río Salinero
Calcita	Km. 3 camino a las salinas. Río Salinero.
Fuentes termales.	Sitio La Rivera.
Salinas	Sitio Salinas, 5 Km. al Noreste del municipio.
Zinc	Blenda en la Hda. La Patria, en cercanías al Río Muchindote.

En el pasado en el municipio se llevaron a cabo explotaciones de sal en el sitio conocido como La Salina, el cual está situado al Noroeste de la población, a 9 Kms. por carretera. El sitio corresponde al paso de la falla Chorrero - Salinero y está localizado a orillas del río Salinero, afluente del río Gachetá.

De otro lado, hay evidencia de la existencia de minerales en diferentes veredas, tales como zinc en la vereda Tasajeras; sal en la vereda Salinas y carbón, cobre y roca fosfórica en la vereda Moquentiva (Plan de Gestión Ambiental, Municipio de Gachetá).

Se debe implementar por parte de las autoridades municipales la forma de adelantar estudios con otras instituciones como el Ministerio de Minas y el INGEOMINAS, para conocer las potencialidades mineras del municipio, teniendo en cuenta las manifestaciones minerales que se encuentran en su territorio.

5.2. DEMANDA SOCIAL DEL AMBIENTE

5.2.1. ÁREAS URBANAS

Las áreas urbanas y concentraciones de población se presentan en el subsistema espacio funcional

5.2.2. ZONAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA Y FORESTAL

Las explotaciones agropecuarias se ubican dentro de un perfil de economía campesina de subsistencia, con una articulación débil al mercado de la región (Ubalá, Gama y Gachalá) y de Santa fe de Bogotá.

Las veredas agrícolas que entornan el casco urbano (Cusaquín, Bómbita, Resguardo I y II), se caracterizan por presentar sistemas de cultivo de café – maíz – fríjol – caña panelera, maíz – yuca – arracacha, maíz – arracacha – fríjol, maíz – arracacha – caña panelera y como asociaciones, maíz – fríjol – mora, café – plátano – guamo, maíz – fríjol, papa – arveja y maíz – arveja. La mayoría de estos cultivos se dedican para el autoconsumo y los pocos excedentes se comercializan en el mercado del casco urbano y ocasionalmente en el mercado regional. El café se vende a intermediarios en el pueblo.

Las veredas, La Villa, Tuala, Yerbabuena y Eras se caracterizan por ser las más densamente pobladas, con un 94% de predios menores a 3 ha, por presentar una topografía quebrada y carentes de agua, por los cultivos de maíz – arveja – papa, maíz – fríjol – arracacha y maíz – fríjol – café – yuca y arracacha, y las asociaciones de maíz – fríjol, yuca – arracacha y caña panelera – café, cuyos productos se dedican a la manutención de la familia. El café se comercializa con los intermediarios del pueblo.

La zona conformada por las veredas de Hatogrande y Muchindote tienen las predios más grandes y por consiguiente dedicados a la ganadería, sin embargo en la parte agrícola encontramos cultivos de maíz – caña panelera – yuca, maíz – caña – fríjol y con las asociaciones de maíz – fríjol y papa – arveja, cuyos productos se dedican principalmente para el autoconsumo y los pocos excedentes se realizan en el mercado local.

Finalmente las veredas de Tasajeras, Salinas, Moquentiva y Zaque se caracterizan por la producción de frutas, particularmente de mora, que es la fuente principal de los ingresos de estos productores y se comercializa con algunas agroindustrias de la Sabana, entre las que se cuentan Alpina y Jugos Postobón. Además producen maíz – papa y café, cuyos productos se dedican al autoconsumo y al comercio del mercado local.

El sistema de producción pecuario lo compone la ganadería, la piscicultura, la avicultura y la porcicultura. Aunque la ganadería se encuentra en todas las veredas del municipio, se consideran ganaderas Hatogrande, Muchindote y Tasajeras, que comercializan el ganado en pie en las ferias de Ubalá, Gachalá y

Gama. Se encuentran estanques de trucha en la vereda de Zaque que atienden el consumo tanto de la población de la región como del turismo. La porcicultura se tiene como respaldo económico de la familia, al igual que la ganadería, en las veredas de economía campesina. La avicultura es común en todas las explotaciones del campo con planteles de hasta 30 animales que se alimentan con subproductos de la finca. La carne y los huevos enriquecen la dieta alimenticia de los campesinos.

Los perfiles tecnológicos de las principales actividades agropecuarias, que fueron diseñados a partir de información de la UMATA y a través de visitas de los investigadores a la región, se presentan a continuación:

PERFIL TECNOLÓGICO DEL MAÍZ

VARIEDAD	PREPARACION	SIEMBRA	FERTILIZACION	RIEGO	SANIDAD	OTRAS LABORES	COSECHA	POST-COSECHA	DESTINO	COMERCIALIZACION

VARIEDAD
PREPARACION
SIEMBRA
FERTILIZACION
RIEGO
SANIDAD
OTRAS LABORES
COSECHA
POSTCOSECHA
DESTINO
COMERCIALIZACION

PERFIL TECNOLÓGICO DE LA YUCA

POJ2878 , POJ2714	VARIEDAD
Manual: azadón en terrenos pendientes y planos. Surcado	PREPARACION
Programada por etapas acorde con el plan de cosechas. Material de propagación: Trozos de tallos con 3 yemas. Distancia: 1.2 a 1.6 m entre surcos y de 1.0 a 1.2m lineales a chorro continuo.	SIEMBRA
Plantilla: 1000kg/ha de Calfos, roca fosfórica o caldo dolomítica Opcional 60 días después 100kg/ha de urea Otros cortes: 15-15-15: 400 kg/ha más úrea: 200 kg/ha, 30 a 45 días después del corte.	FERTILIZACION
No aplican	RIEGO
Insectos plagas barrenador, picudo rayado, chinche harinero, pulgón amarillo, salivita, control: biológico. Enfermedades: virus o mosaicos.	SANIDAD
Desyerbas: se realizan tres cortes Despaje Cepillada cepa Resiembra Aporques con las deshierbas.	OTRAS LABORES
Corte manual cada 15 a 18 meses según variedad Vida útil 7 años.	COSECHA
Panela: molienda, clarificación, concentración, punteo, batido, rayado y empaque. Miel: Molienda, clarificación y concentración.	POST-COSECHA
Autoconsumo y mercado local	DESTINO
Propietario del cultivo	COMERCIALIZACION

PERFIL TECNOLÓGICO DE LA CAÑA PANELERA

Regional
Desmonte, rocería, ahoyada
Distancia variable Cantidad: 2- 3 semillas
Si: Cal, 10 – 30 - 10
No aplican
Enfermedades e insectos plagas No control
Desyerba Dos a tres por año
Ciclo Vegetativo Templado: 10 meses Cálido: 6 a 7 meses Cosecha manual Rendimiento: <i>Mazorca: 12 bul/ha</i> No realizan
Autoconsumo y préstamo vecinos
Excedentes en la localidad

Armenia	
Azadón varios pases	
Selección de estacas 20 cm de longitud 5 yemas Distancia variable Distancia variable Siembra estacas en diagonal	
No aplican	
No aplican	
Malezas: control manual	
Desyerbas 2 o 3 al año Atierrada y aporque 40 días después de la siembra.	
Manual, tumba de vara Rendimiento 5 Ton /Ha Ciclo de vida 10 a 15 meses	
No realizan	
Autoconsumo y mercado local	
Campeños	

PERFIL TECNOLÓGICO DEL PLÁTANO

Plátano: Hartón, Dominico Hartón. Banano: Gross Michel	VARIEDAD
Ahoyado 30 x 30 x 30 cm Suelo 100% de la región	PREPARACION
Material propagación: yemas vegetativas (agujas de cultivo) 4 X 4M cultivo independiente, 5x5m, en asocio con café	SIEMBRA
No aplican	FERTILIZACION
No aplican	RIEGO
Malezas: desyerbas tres al año Enfermedad es: Sigatoka, mal de Panamá, Bacteriosis, moko. Control: Desinfección de herramientas. Insectos Plaga: Caligo sp, cucarrones y chiza en el rizoma.	SANIDAD
Deshojes tres al año y deshijes tres al año.	OTRAS LABORES
Manual cada 15 a 18 meses un racimo. Vida útil: 5 a 10 años	COSECHA
No realizan	POSTCOSECHA
Autoconsumo y mercado local	DESTINO
Campeños	COMERCIALIZACION

PERFIL TECNOLÓGICO DE LA ARVEJA

Ojinegra, Santa Isabel	VARIEDAD
Arada	PREPARACIÓN
Distancia: 0.7 a 1 m X 0.15m, 2 millas/sitio, 5@/Ha . Época de siembra: Enero-Marzo , Oct-Dic. Densidad: 188800 P / ha	SIEMBRA
Calfos: 300kg/Ha. Fertilización: 10-30-10 ó 15-15-15: 100 a 300kg/Ha Foliar: Wuxal Desarrollo con azúcar y maizena.	FERTILIZACIÓN
No aplican. En veranos Largos, Por gravedad o aspersión a baja presión.	RIEGO
Malezas: Kikuyo, miona, cenizo, avena silvestre, bledo, guasca, pasto azul, bolsa pastor, lengüevaca, malva, alpiste, pasto romano. Control químico: Lazo, Treflán, Sencor, Gramoxone, Fusilade, Afalón. Enfermedades: Cenicilla, Fusariosis, Antracnosis, Ascochyta sp Control químico: Elosal, fungicidas a base de cobre y azufre. Insectos plagas Barrenador tallo, chiza tierreros, trozadores, <i>Hylemyiasp</i> . Control químico: Furadán, Tamarón, Curacrón y Monitor	SANIDAD
Tutorado, Espaldera recta, Colgado	OTRAS LABORES
Manual: 2 a 3 pase s Rendimiento: 9 ton/Ha Ciclo vegetativo: 120 días	COSECHA
Empaque: Costal fique con papel, Costal fibra con papel 5 arrobas	POSTCOSECHA
Mercado local Gachetá	DESTINO
Propietarios del cultivo	COMERCIALIZACION

PERFIL TECNOLÓGICO DEL CAFÉ

VARIEDAD
PREPARACION
SIEMBRA
FERTILIZACION
RIEGO
SANIDAD
OTRAS LABORES
COSECHA
POSTCOSECHA
DESTINO
COMERCIALIZACION

Arábiga	
Ahoyado: 30 x 30 x 30 cm Suelo 50% materia orgánica y 50% suelo original mezclado.	
Semillero: suelo (arena lavada) emergencia 60 días siembra. Almacigo: suelo (50% materia orgánica y 50% suelo original mezclado) en bolsas de 2 Kg: permanencia 5 ó 6 meses. Trasplante sitio definitivo	
Primer año: Urea 30 Gr/planta cada 6 meses. Segundo año: 15-15-15: 30 Gr/planta cada 6 meses. Tercer año: 17-6-18-2 ó 25-4-24: 50Gr/planta cada 6 meses más Urea 20 Gr/planta cada 6 meses	
No aplican	
Malezas: tres desyerbos cada año. Enfermedades e insectos plaga: no controlan	
Deschuponadas	
Manual Octubre-Diciembre. Vida útil: café nuevo 10 a 12 años; café viejo 50 años y más	
Beneficio: desecerazada, fermentada, lavado, secado, empacado.	
Mercado local	
Caficultor	

PERFIL TECNOLÓGICO DE LA MORA

VARIEDAD	
PREPARACION	
SIEMBRA	
FERTILIZACION	
RIEGO	
SANIDAD	
OTRAS LABORES	
COSECHA	
POSTCOSECHA	
DESTINO	
COMERCIALIZACION	

Mora de Castilla y material de cultivos anteriores de regular calidad
Arada con ayuda de bueyes, Cruzada y surcada
En el sentido de la pendiente Material cultivos anteriores Distancia de 1 a 2m en cuadro, semilla de regular calidad
Se fertiliza una o dos veces al año con Todo en uno Agrónomo
No aplican
Control de malezas se hace con azadón y pala y aplicando Lorvan, elosal y Mansate
Deschuponada
Cosecha manual semanal Rendimiento 3 a 5 ton/año
Empacado en cajas de madera o canastos
Mercado local e intermediarios
Productor

PERFIL TECNOLÓGICO DE LA ARRACACHA

Regional	VARIEDAD
Arado con yunta de bueyes Cruzado y surcado	PREPARACION
Distancias 1m entre surcos y 0.50m entre plantas En ocasiones asociada con maíz.	SIEMBRA
Al momento de la siembra con abonos orgánicos	FERTILIZACION
No riego	RIEGO
No controlan enfermedades ni insectos plaga	SANIDAD
Desyerbas 2 o 3 durante el cultivo	OTRAS LABORES
Manual Vida útil 9 meses	COSECHA
No realizan	POST COSECHA
Autocon-Sumo y alimento animales	DESTINO
Poca cantidad se intercambia con los vecinos o se vende	COMERCIALIZACION

PERFIL TECNOLÓGICO DE PRADERAS

VARIEDAD	Gramma, Kikuyo, Imperial, Kingrass, Micay
PREPARACIÓN	Viejas y con sobrecarga
SIEMBRA	Por semillas y estolones
FERTILIZACIÓN	No fertilizan
RIEGO	No realizan
SANIDAD	Insectos plagas la salivita y la chiza. Control de malezas manual
OTRAS LABORES	No realizan
COSECHA	Generalmente sobrecarga de animales. Rotacional por estaca, sin oportunidad de recuperación de la pradera
POST COSECHA	Pastos de corte, corte manual
DESTINO	Autoconsumo

PERFIL TECNOLÓGICO DEL FRIJOL

VARIEDAD	
PREPARACIÓN	
SIEMBRA	
FERTILIZACIÓN	
RIEGO	
SANIDAD	
OTRAS LABORES	
COSECHA	
POSTCOSECHA	
DESTINO	
COMERCIALIZACIÓN	

Cargamanto, Bola Roja, D.Calima
Arada, emparejada, surcada, profundidad: 0.2 - 0.3m.
Semilla regional. Distancia: 0.9 - 1mX 0.25- 0.3m. Densidad: 45000 pl/ha.
Enmienda: cal dolomita: 1t/ha. Fertilizaci3n: 12-22-10; 10-20-10 14-14-14 En banda a la siembra o 50% a la siembra y 50% 20-30 d1as despu3s
Con el temporal Consumidiario: 0.56 cm
Malezas: miona, cenizo, avena , silvestre, bledo, guasca, pasto azul, bolsa pastor, malva, lenguevaca, Kikuyo, alpiste. Control: manual con azad3n Enfermedades: Roya, a1ublo bacterial, mosaico, antracnosis, pudrici3n raiz, cenicilla, mancha angular, pudrici3n suave. Control Qu1mico: Benilate, Manzate, Dithane M45, Oxicloruro de Cobre, Daconil. Insectos - plaga: gusanos de semillas, trozadores, 1fidos, gusano ej3rcito, lorito verde, falsos medidores, cucarrones de follage, enrollador de hoja, pulgones. Control Qu1mico: sevin, Thiodan, Malathion, Keltane.
Cultivada: Control de malezas Atierrada y aporque: 40 d1as de la siembra
Manual. Rendimiento: 2 ton/ha Ciclo de vida: 85-105 d1as
Trilla, despajado, limpieza, clasificaci3n y empaque.
Mercado local
Propietarios de cultivo

PERFIL TECNOL3GICO DE LA PAPA

VARIEDAD
PREPARACION
SIEMBRA
FERTILIZACION
RIEGO
SANIDAD
OTRAS LABORES
COSECHA
POST COSECHA
DESTINO
COMERCIALIZACION

PERFIL TECNOLÓGICO GANADERÍA

VOCACION	
RAZA	
MANEJO	
ALIMENTACION	
SANIDAD	
REPRODUCCION	
DESTINO	
MERCADO	

Parda, Pastusa, R-12
Arada con bueyes y cruzan hasta dejarlo pulverizado
Semilla regional de regular calidad Distancia: 2m x 0.40m. Por sitio 2 o 3 tubérculos Semilla: 6 a 8 cargas/Ha Emergencia: 30 días
Una inicial y única con 10-30-10, mezclado con estiércol de ganado vacuno descompuesto. No usan Correctivos
No aplican
Malezas: Control con pala y azadón al momento del aporque. Enfermedades: Gota o tizón tardío Control químico: 12 aplicaciones: Manzate, curater, ridomil, dithane, vitavax y ursate. Plagas: Polilla Guatemalteca, nueva en la zona y de difícil control, gusano blanco y mosquito. Control químico: Tamarón, curacrón, Furadán, curater, traper, vapon, monitor y decis.
Aporque: 75 días después de la siembra
Manual Rendimiento 2 Ton/Ha
No Clasifican Empaque: costal Cubuya de 5 arrobas. Almacenamiento en sacos en zarzo de la casa por 3 a 5 meses.
Autoconsumo
Pocos agricultores tienen excedentes que los venden en el mercado local.

Extensivo tradicional – Doble fin	Criollo X cebú (40%) Normando X Criollo (40) Criollo (20 %)	Pastoreo continuo Un ordeño diario, vaca con ternero se aparta 3pm, destetos de 6 a 8 meses. Monta directa, no registrados.	Pasto Kikuyo (70%) , Kinggrass (10%) , Bracharia (10%) Imperial (10%) Suplementos: Concentrados (10%), sal común (30%), sal mineralizada (5%), resto (55%) ningún tipo de suplemento.	Morbilidad jóvenes: parasitismo (70%), deficiencias nutricionales (30%) Morbilidad adultos Parasitismo (50%), Carbón (10%), enfermedad respiratoria (10%), desnutrición (30%)	Un parto por año Primera monta de machos y hembras: 24 meses.	Autoconsumo	Escaso, excedentes y subproductos
-----------------------------------	---	---	---	--	--	-------------	-----------------------------------

5.2.3. ZONAS DE RECREACIÓN Y TURISMO

En la vía que conduce a Bogotá, cerca de Puente Licio, en cercanías del río Gachetá o Guavio, existe una fuente de aguas termales que se ha convertido en balneario y sitio de recreo para la población de Gachetá, al igual que para otras poblaciones de la cuenca del Guavio y crecientes visitantes venidos de Bogotá. Los días de mayor afluencia son los fines de semana, pero desde los miércoles se reciben visitantes.

Otro lugar de interés turístico es el sitio llamado Piedra Antigua, ubicado en la vereda de Zaque, a unos 30 minutos del casco urbano por la vía que conduce a la Capilla. Se dice que en este lugar se realizaban ritos indígenas en la época precolombina, lo que parece confirmarlo la presencia de petroglifos, los que hacen más atractivo el lugar.

5.2.4. USO DEL AGUA

En el mapa de Demanda Social del Ambiente se indican las bocatomas y respectivas microcuencas de los acueductos de la cabecera municipal y de los veredales. A excepción de la cabecera municipal y de las veredas de Hatogrande, Muchindote, Tasajeras y Zaque, que toman sus aguas de las quebradas Muñoz y Puente piedra para Hatogrande, y Aposentos, Las Pilas y Agua Blanca respectivamente para las demás, los restantes acueductos se proveen de agua de nacederos cercanos a ellos, los cuales se señalan con un círculo de 300 m de radio.

El acueducto urbano se abastece de tres fuentes: la quebrada las Pavas, ubicada a 18 Km. de la cabecera por la vía que conduce a Manta; el Río Moquentiva,

ubicado a 5 Km. del casco urbano en la vía que conduce a Moquentiva; y la pequeña corriente llamada Desaguadero, ubicada en la vía que conduce a Manta. El agua de las tres fuentes es conducida hasta una planta de tratamiento y distribuida por tubería a las viviendas.

El agua que surte el acueducto del casco urbano presenta contaminación por descargas provenientes de las actividades agropecuarias y por mala disposición de las basuras.

La planta de tratamiento del acueducto de Gachetá cumple parcialmente con su operación, aunque semanalmente el departamento de saneamiento del hospital regional “San Francisco” realiza un seguimiento físico químico y bacteriológico a la calidad del agua potable.

Las familias en su gran mayoría utilizan como complemento del tratamiento de agua la ebullición y en un mínimo porcentaje la filtración.

Se observa que algunas hectáreas de la jurisdicción municipal se encuentran dentro de microcuencas abastecedoras de agua para consumo humano que surten 17 bocatomas. Tres de ellas abastecen el acueducto de la cabecera municipal, la cual está compuesta por 740 viviendas que casi en su totalidad tienen servicio de acueducto. Estas mismas microcuencas alimentan cinco acueductos veredales, que conjuntamente con los que se abastecen de nacederos de agua, proveen 14 captaciones que proporcionan agua a 637 viviendas rurales, las cuales representan el 29% de las del municipio.

Las microcuencas de los acueductos de la cabecera y veredas ocupan tierras cuya oferta ambiental es calificada como apta para el desarrollo socioeconómico en algunos casos y, en otros, tierras de alta fragilidad ambiental o de alta significación ambiental. De aquí se deduce la necesidad de plantear estrategias de recuperación y manejo de cuencas que encuentren un equilibrio entre las necesidades de producción y conservación de estos territorios.

El abastecimiento de agua por acueducto a la parte rural es muy bajo, lo que agrava la situación social y genera problemas de salud especialmente a menores de edad. En quienes el agua sucia produce problemas gastrointestinales.

Según estadísticas de cubrimiento de acueducto por veredas las veredas de Salinas (0%) Muchindote (8,9%) y Bómbita (12,2%) presentan problemas para abastecimiento de agua, optando por la explotación de pozos la mayoría.

Ningún acueducto veredal cuenta con sistema de tratamiento de agua potable, ni con desinfección.

El abastecimiento por manguera conlleva la ausencia de controles de calidad del agua, y es razonable pensar que la población de las veredas esté consumiendo agua que no cumple con ninguna característica de potabilidad. Al abastecerse de agua con sistema de mangueras, no hay manera de manejar la entrada y salida de agua, lo que implica que el agua corra las 24 horas del día, perdiéndose agua que podía ser almacenada fácilmente.

Es urgente revisar el diseño y disponibilidad de los acueductos veredales, así como la adopción de sistemas de tratamiento de aguas para consumo humano.

En el área rural la mayoría de habitantes cuentan en sus viviendas con sistema de letrinas o pozos sépticos para eliminar excretas, pero en un gran porcentaje adolecen de taza sanitaria. Debido a lo anterior se presenta una alta contaminación del suelo, porque las excretas humanas son dispuestas a cielo abierto con los problemas de vectores y malos olores en zonas habitadas. Las veredas de Muchindote, Yerbabuena y Villa poseen una baja disponibilidad de sistema de eliminación de excretas. El mayor beneficiado es el casco urbano 98,8%.

En la zona rural las aguas negras de muchas casas se descargan con una tubería o canal de conducción hacia las quebradas o ríos que circundan el área. Los abundantes cultivos de maíz, yuca y papa, conllevan el uso de muchos plaguicidas y fertilizantes, los que son agentes contaminantes de los cuerpos de agua, muy abundantes por cierto en la región.

El uso sin control de fertilizantes conduce a un efecto de desoxigenación en las aguas, debido al aporte excesivo de nutrientes en los sistemas acuáticos, teniendo como resultado un aumento del proceso de eutrofización, que consiste en el crecimiento de algas consumidoras de oxígeno disuelto al morir y degradarse los vegetales.

En la zona rural de Gachetá no existen controles al uso de fertilizantes. La contaminación se produce por la agricultura común, la ganadería extensiva que necesita controlar los parásitos externos con órgano fosforados como Barticol, fumigado sin control alguno.

Los suelos y el agua son contaminados por estos plaguicidas, ya sea porque se aplican directamente o bien por acción de la escorrentía que lava los suelos hasta llegar a los cuerpos de agua. Tanto los plaguicidas solubles en el agua como los

insolubles actúan con la vida acuática. Como consecuencia de la amplia distribución de los plaguicidas en el aire, suelo, aguas y biota, se produce una acumulación variable de los elementos en la cadena trófica, pasando por los vegetales hasta los animales y finalmente a la alimentación humana.

A la pregunta formulada a los habitantes de la zona rural, sobre el destino final de los empaques que contenían las mezclas de abonos y pesticidas, se obtuvo como respuesta: son arrojados a los cuerpos de agua, quemados, tirados como basura a campo abierto o enterrados.

Este problema de contaminación no ha sido considerado como prioridad en las acciones de prevención de contaminación para las aguas y suelos, se hace necesario evitar que las personas usuarias de fertilizantes y plaguicidas arrojen los empaques de estos productos en las fuentes de agua y en los campos. Se logrará mediante programas de educación ambiental y seguimiento a sus acciones.

5.2.4.1. Sistema de acueducto urbano

A la fecha de elaboración del presente diagnóstico, la dirección de Servicios Públicos destaca la situación que presenta el sistema de acueducto, específicamente la problemática que está aquejando de manera particular a los diferentes elementos que lo componen.

RED DE MOQUENTIVA

El puente de Cusaquín requiere la realización de obras de mantenimiento y limpieza de escombros originados por derrumbes persistentes, por lo tanto, se requiere también la ejecución de obras de estabilización y contención para reducir el riesgo permanente a que está expuesta la tubería.

Los accesorios de la red requieren mantenimiento pues este no se ha realizado anteriormente, en ninguna ocasión. En general, esta red presenta problemas permanentes derivados de esta situación. Así mismo, se requiere la construcción de obras de protección de los accesorios, para protegerlos de actos vandálicos.

El desarenador de esta red presenta problemas asociados a falta de mantenimiento. Su funcionamiento actual, no es satisfactorio ni corresponde a las condiciones de diseño.

El agua transportada por esta red hacia la planta, no tiene contacto con los dosificadores. Esta situación hace frágil el sistema, toda vez que de requerirse la suspensión eventual del funcionamiento de la red de Las Pavas, el agua en el sistema no tendría el tratamiento adecuado.

RED DE LAS PAVAS

La zona de recarga de la fuente El Desaguadero, presenta severos problemas de deforestación, que se traducen en una disminución del caudal en temporada de invierno, afectando principalmente a los usuarios del acueducto de El Tablón y a los usuarios que están conectados a la red principal, antes de la planta de tratamiento.

La tubería de aducción de esta red, está construida en asbesto cemento y ya ha cumplido ampliamente su vida útil, por lo tanto, se requiere la realización del cambio a tubería de PVC, a fin de mejorar las condiciones de operación y la calidad del agua, que a la fecha está presentando cambios físico químicos y organolépticos asociados a la tubería desgastada y contaminada.

De la fuente El Desaguadero se están abasteciendo 80 usuarios, sin contar con ningún tipo de tratamiento. Esta comunidad presenta morbilidad asociada con mala calidad del agua.

El tanque TRICOLOR, perteneciente a esta red, no cuenta con su respectivo cerramiento, por lo que es utilizado para fines diferentes a su objeto original con lo cual se compromete la calidad del agua.

El desarenador de esta red presenta desgaste en el pañete de recubrimiento, permitiendo la liberación de arena que colmata los filtros y reduce, por lo tanto, la eficiencia en el funcionamiento del mismo.

Los accesorios de esta red presentan fallas de funcionamiento o están dañadas, y por lo demás, son escasos. Se encuentra que hacen falta 10 válvulas de tres pulgadas de tipo pesado, para reducir los largos tramos que actualmente están sirviendo las válvulas instaladas.

Finalmente, en atención a que la tubería de esta red lleva treinta años en servicio, los problemas de acumulación de sedimentos son permanentes y se requiere, por lo menos, la realización de labores de sondeos de limpieza.

PLANTA DE TRATAMIENTO

La calidad de la filtración, a cargo de los lechos filtrantes, no es la adecuada, lo cual amerita el cambio de los mismos, así como la revisión del falso fondo.

Los operarios de la planta requieren de capacitación específica, que mejore las condiciones de prestación del servicio.

A nivel de laboratorio de control de calidad del agua tratada por la planta, se encuentra que el turbidímetro y el phímetro no funcionan, y se hace necesaria la calibración y mantenimiento de los equipos de dosificación, pues debido a su actual descalibración, la dosificación de Cal y sulfato de Aluminio no es exacta. Así mismo, se requiere la dotación completa del laboratorio, específicamente: kits de cloro, sulfato, dureza, hierro, aluminio, hipoclorito y jarras.

Las compuertas de lavado presentan fugas. Los floculadores presentan rupturas que permiten fugas de agua. El piso del Bay Pass, por encontrarse roto, está presentando fugas. El pañete y pintura general de la planta, se encuentran en mal estado. El tanque cuadrado presenta un desnivel en el piso, contrario al nivel del desagüe. La entrada al tanque redondo, presenta averías y el mismo tanque presenta incompleto su recubrimiento. La planta eléctrica no está instalada, por lo tanto, los equipos no cuentan con ella como respaldo, adicionalmente, no existe polo a tierra.

La dotación del personal no está actualizada, acorde con las disposiciones legales respectivas y la dotación de herramienta general para la planta es deficiente.

Finalmente, y recogiendo todas las deficiencias anotadas, se evidencia la necesidad de una evaluación técnica del funcionamiento de la planta, con miras a la formulación de los correctivos del caso, a fin de garantizar la adecuada prestación del servicio, dentro de los estándares de calidad vigentes.

RED DE DISTRIBUCIÓN

La red existente, no permite la prestación del servicio a la totalidad de los usuarios potenciales.

No se dispone de un programa de detección de fugas y pérdidas de agua, es decir, de agua no contabilizada.

Los micromedidores y válvulas presentan fallas debido a falta de mantenimiento.

La red presenta fallas generales de funcionamiento que ameritan la realización de una evaluación técnica con el objeto de recomendar correctivos que garanticen su adecuada operación.

5.2.4.2. Sistema de Alcantarillado urbano

Este sistema presenta unas condiciones críticas que fueron técnicamente diagnosticadas y formuladas las alternativas de solución a través del Plan Maestro de Alcantarillado, elaborado por el Ingeniero Gonzalo Caicedo Rubio, en febrero del año 2000. Específicamente, este plan maestro recomienda la realización de las siguientes obras, las cuales cuentan con los respectivos diseños y presupuestos:

- Alcantarillado de aguas negras:	\$ 1.670.222.403
- Alcantarillado de aguas lluvias:	\$ 1.332.428.688
- Intersección de las quebradas que atraviesan el casco urbano:	\$ 816.000.000
- Estación de bombeo y tubería de impulsión:	\$ 726.240.000
- Planta de tratamiento.	\$ 516.200.000

En este orden de ideas, con valores calculados al inicio del año 2000, ejecución de la totalidad de las obras previstas por el plan maestro, tendría un valor de: \$ 5.061.091.091 millones de pesos.

5.2.5. MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS Y MATADERO

Las basuras que se generan en el casco urbano son recogidas dos veces por semana, los días lunes y viernes, haciendo aproximadamente 6 viajes. La recolección se hace casa a casa, para lo que se bolsas plásticas y costales al frente de ellas en el momento de paso del carro recolector en 1 volqueta.

La recolección de basuras en el casco urbano se realiza en una volqueta del Municipio los días lunes y jueves, entre las 9:00 p.m. y las 2:00 a.m.. Se recogen aproximadamente 13 toneladas de residuos. Los residuos recolectados, son

transportados hasta el municipio de La Calera en donde son compactados y finalmente transportados hasta el botadero de Mondoñedo, localizado en el municipio de Mosquera. El municipio de La Calera cobra \$ 180.000 por compactar y transportar hasta Mondoñedo, cada viaje de residuos que recibe proveniente de Gachetá. Actualmente CORPOGUAVIO construye una planta para el procesamiento de residuos sólidos en la vereda Yerbabuena a unos 2.5 kilómetros del casco urbano. Esta planta está diseñada para el procesamiento de los residuos provenientes de los municipios de Gama, Gachalá, Junín y Gachetá, mediante el sistema de separación en la planta, compostaje de los residuos orgánicos, comercialización de los residuos aprovechables, incineración de los residuos no aprovechables y disposición en relleno sanitario de las cenizas y residuos no procesables por otro medio

El casco urbano es el único que presta el servicio de recolección de basuras, sin embargo hay un importante porcentaje (7,4%) que la dispone en patios o lotes baldíos causando un impacto ambiental negativo. La alcaldía está a cargo del servicio público de aseo, el trabajo del área de servicios públicos está conformado por 11 personas de las cuales 4 están encargadas del barrido de las calles de la cabecera municipal y de la recolección de basuras .

Durante los días de mercado (jueves y domingo) no se hace barrido y recolección de residuos sino hasta el día siguiente.

Los residuos sólidos que se generan en el casco urbano se pueden caracterizar de la siguiente manera:

TABLA 61. CARACTERIZACIÓN DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

MATERIAL	TOTAL (kg)	(%)
PAPEL, cartón	17.3	11.36
PLASTICO	11.85	7.58
VIDRIO	11.05	7.25
ORGANICOS	110.2	65.07
Otros(hojalata, aluminio, textiles)	1.7	1.12
ESPECIALES y otros	11.6	5.06

Fuente: Corporación FIUN. Informe Final

Los residuos orgánicos constituyen el más alto porcentaje dentro de la composición típica de la basura en el casco urbano. Le siguen en su orden los componentes de material apto para reciclaje tal como vidrio, papel y hojalata.

El manejo de la basura en el hospital es completamente independiente y autónomo, es decir que no depende en ningún sentido del municipio. El hospital cuenta en sus instalaciones con una bodega cercada, que contiene 2 incineradores, uno con aproximadamente 13 años de antigüedad y otro con aproximadamente 10 años, también cuenta con un centro de acopio de residuos. En el horno incinerador se queman los desechos hospitalarios como jeringas, gasas, guantes, restos humanos, etc. generados en cada uno de los centros y puestos de salud de los municipios e inspecciones de Gachalá, Mámbita, Ubalá, Gachetá, Gama y Gachetá. De la región llegan aproximadamente 12 arrobas de residuos hospitalarios, los que son transportados en furgones y bolsas hasta el hospital.

Las cenizas de la incineración son depositadas en un pozo de aproximadamente 6m², luego de colmatarlos son tapados. El horno incinerador funciona con ACPM y corriente eléctrica para el motor. Este horno no cumple con los requerimientos ambientales necesarios para poder adelantar este tipo de servicio. Dentro del Hospital existe un programa de reciclaje, las jeringas son depositadas en el “guardian” con una solución de alcohol e hipoclorito. Los residuos de la cocina se disponen en cercanías al río. El vidrio, el cartón y el poliestireno están siendo separados actualmente, esta separación la realiza un empleado del hospital. El material separado se vende una vez al año.

Las fallas detectadas en el manejo actual de los residuos hospitalarios son:

- El material para separar se almacena durante todo el día cerca al incinerador y sólo se quema en la mañana siguiente, lo que propicia la proliferación de vectores de enfermedades.
- Las gasas, los algodones y los guantes de látex van mezclados con el resto de la basura contaminada.
- Todo el material de laboratorio sale en una bolsa roja, separada, mal tapada y se mezcla e incinera finalmente con todo lo demás.

En todas las veredas el manejo de las basuras se encuentra muy fragmentado ya que existen diferentes formas de disponer la basura. Entre las más utilizadas se encuentran: la quema, el entierro, o el uso como alimento para ganado o aves, en el caso específico del material orgánico.

Lo más importante para resaltar está en el concepto que tienen los habitantes de la zona rural en que todo lo que sea plástico y papel debe ser quemado bien sea

como inicio del fuego en las estufas o para quemas a cielo abierto. Un buen número utiliza el entierro como parte del cuidado de sus parcelas, evitando a la vez la proliferación de vectores y roedores. Un residuo que preocupa mucho a gran parte de los encuestados es el manejo del envase de vidrio no retornable, comentando que en muchas casas empacan estos envases en costales pero sin saber que hacer finalmente.

La quema como el sistema más utilizado tiene grandes impactos ambientales, lo cual exige de parte de las autoridades ambientales una campaña de educación ambiental acerca de la mejor forma para la disposición las basuras.

La disposición de frascos y plásticos requiere un tratamiento especial, pues en las viviendas donde se está recogiendo existen casos donde los dueños los apilan llegando a tener montañas de vidrio.

Por otro lado la disposición de plásticos es totalmente diferente, porque casi en su totalidad son incinerados y en algunos casos son empleados como fuente de combustión en los hornos donde cocinan sus elementos.

Otro problema serio es originado por el mal uso que de los empaques de pesticidas y fungicidas están haciendo los habitantes de los predios, ya que son usados en algunos casos para espantar pájaros y en otras para hacer quemas a cielo abierto.

En el matadero municipal el sacrificio de ganado porcino y vacuno se realiza de acuerdo con las necesidades de consumo y sin programación previa. Las instalaciones se encuentran ubicadas en el centro de la cabecera municipal, tienen un pésimo aspecto y no se garantizan las condiciones sanitarias del sacrificio. Su estructura física no reúne los requisitos establecidos en el decreto 2278/82, no cuenta con suficiente suministro de agua, con adecuado servicio de alcantarillado interior y de conducción, ni cuenta tampoco con un estercolero de alta capacidad de almacenamiento y fácil evacuación.

La disposición final de todos los desechos del matadero municipal (restos de vísceras rojas y blancas, carnes, huesos y estiércol) que se observan a campo abierto en gran parte de los alrededores del matadero, causan malos olores, es foco de contaminación y proliferación de

vectores. Como problema ambiental y sanitario de alto riesgo, el matadero ocupa el primer lugar por sus características poco sanitarias de su funcionamiento.

En la actualidad se encuentra en construcción el nuevo matadero, con un 70% de avance en obra de infraestructura y un 30% en adquisición de equipos. Las obras exteriores aún no se han iniciado. El nuevo matadero, tiene previsto un sistema de manejo autónomo de sus vertimientos.

5.2.6. ÁREAS VULNERABLES A AMENAZAS NATURALES

En la Tabla 60 se presentaron las zonas vulnerables a amenazas naturales y en la Sección 5.1.5.4. se hace una presentación de las amenazas naturales y antrópicas más significativas en el municipio. Teniendo en cuenta estos análisis, se puede concluir lo que se anota a continuación:

Uno de los principales riesgos a que está sometido el municipio -como los demás de la región- es el riesgo sísmico, que se convierte en una amenaza latente para la población teniendo en cuenta que la zona se encuentra en un área catalogada como de alta amenaza. Dado lo anterior es necesario que el municipio tome medidas que le permitan enfrentar un eventual movimiento telúrico de grandes magnitudes, para lo cual, como mínimo, debe emprender las siguientes acciones:

- Que la Oficina de Planeación Municipal haga cumplir lo estipulado en la Ley 400 de 1997 en lo referente a las normas de construcción sismoresistentes.
- Que las autoridades municipales hagan un censo de las construcciones que presenten peligro en el municipio, ya sea por su deterioro o por la calidad de sus estructuras, ya que se observan algunas que revisten peligros para la población, tales como la construcción de muros inconfiados y sin estructuras de sismoresistencia.
- Así mismo es importante que la oficina de Planeación Municipal de cabal cumplimiento a lo establecido en el Decreto 919 de 1992, en el cual se estipula que estas oficinas deben llevar a cabo un inventario de las amenazas y las emergencias presentadas en la jurisdicción municipal.

El casco urbano es muy vulnerable a amenazas hídricas, por lo que las autoridades municipales deben hacer un estudio detallado de los cauces de las quebradas Matadero, Polvorera, El Chulo, El Tablón, La Esperanza, que tengan en cuenta sus periodos de retorno, caudales, sistemas de evacuación de sus aguas, entre otros, pues como ya se dijo, algunas de ellas están canalizadas con tuberías de diámetro insuficiente para transportar un eventual gran volumen de agua y para evitar un taponamiento de ellas, por lo que se podría presentar una nueva emergencia. Lo anterior teniendo en cuenta que la antepenúltima crecida de

estas quebradas de que tiene recuerdo la población (información oral dada por los habitantes del municipio), es de hace alrededor 15 años, cuando una crecida de ellas lo afectó.

Por lo anterior se debería estudiar y contemplar la posibilidad de canalizar las quebradas con estructuras que permitan el flujo de mayores volúmenes de agua y hacer respetar - donde aun se pueda - las áreas de cesión de cada quebrada, no permitiendo la construcción de obra alguna.

Debido a la vulnerabilidad ante una eventual conflagración que presenta el municipio por la presencia de estaciones distribuidoras de combustibles en su casco urbano, se sugiere que ellas sean reubicadas. De otro lado sería importante incrementar el número de hidrantes en el municipio distribuyéndolos estratégicamente para que sean de utilidad en el caso de presentarse una conflagración en el municipio.

6. SUBSISTEMA ESPACIAL FUNCIONAL

6.1. ESTRUCTURA URBANA

6.1.1. Forma de Crecimiento

Posterior al traslado de la cabecera desde su punto original (Vereda Villa), 346 años después, ésta tuvo un desarrollo a partir de 8 manzanas inscritas dentro del damero establecido por España, enmarcadas entre la calle 3 y la calle 6 y entre la carrera 2 y la carrera 5. Esta ubicación, ya que la zona en general es bastante quebrada, coincide con la zona de menor pendiente dominante. La vía proveniente de Bogotá, accede al casco urbano por el occidente, y en ese entonces, pasaba por todo el centro de la población y luego se dividía en la antigua vía a Ubalá y en la vía que conduce al municipio de Manta por la parte nororiental del municipio.

Luego se expandió el trazado entre la calle 3 y la calle 1 (Barrio Abdón López) hasta la carrera 1 y la carrera 8 y entre las calle 6 y calle 7 hasta las carreras 1 y 8 (Variante Simón Bolívar), agotando en buena parte la extensión del terreno con características homogéneas en cuanto a su altimetría. Uno de los limitantes naturales de la extensión del municipio ha sido su límite con el río Gachetá en la parte sur del municipio y la topografía abrupta del terreno en la parte norte del casco urbano.

Las dos barreras naturales limitan en alguna instancia el crecimiento hacia estos costados, lo que forzó al municipio a expandirse en sentido noroccidente y sur oriente del casco urbano, con una marcada diferencia hacia el costado sur, en la variante Simón Bolívar en donde hubo mayor crecimiento y donde se establecieron obras importantes, tales como colegios ancianato, Hospital Regional, etc.

6.1.2. Situación Actual

En la actualidad no hay una significativa tendencia de crecimiento ni de expansión del territorio, debido a que según el sondeo hecho por el DANE durante las últimas cuatro (4) décadas (1964, 1974, 1985, 1993), y donde se estima que para 1999 habitaban en la cabecera municipal de Gachetá 3.638 personas, basados en proyecciones a partir del comportamiento censal tal como se observa en el cuadro 6.1.1, de acuerdo con los censos de población realizados por el DANE, en el período comprendido entre 1964 y 1993 la población del municipio de Gachetá decreció en 3.48%.

TABLA 63. DISTRIBUCION HISTORICA DE LA POBLACION MUNICIPIO GACHETA

AÑOS.	1964	1974	1985	1993
CABECERA MUNICIPAL	2195	2379	3345	2952

Fuente: DANE

TABLA 64. POBLACION AJUSTADA Y PROYECTADA MUNICIPIO DE GACHETA

AÑOS.	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
CABECERA MUNICIPAL	3559	3638	3716	3791	3865	3936	4003	4063

Fuente: DANE – Proyecciones de Población y vivienda.

Dentro de los factores que motivan la disminución de la población se encuentran:

Inexistencia de oportunidades laborales, búsqueda de mejoramiento de condiciones de vida necesidades de terminación de estudios que induce a

jóvenes y familias a desplazarse a los centros urbanos, ligado, como es natural, a una situación de crisis productiva en el sector agropecuario. Los principales sitios a donde se desplazan son Bogotá y tierra caliente como Villeta y Tocaima en Cundinamarca y el Tolima, pues en esos lugares las actividades agropecuarias como el cultivo de caña de azúcar y el café se parecen a las que se realizan en Gachetá.

Existencia de una masa flotante de trabajadores que fueron censados durante la construcción de la hidroeléctrica pero que luego se dispersaron alterando la confiabilidad de las cifras. Otro elemento adicional a este factor lo conforma la segura salida de propietarios de la zona, cuyos predios fueron vendidos a la empresa de energía.

Por lo anterior, podemos establecer que si la oferta de vivienda no ha sido significativa, tampoco ha sido necesario la creación inminente de nuevos desarrollos ni de nuevas soluciones de vivienda; por consiguiente, no existe en el municipio desarrollo de predios ni de manzanas, tampoco ampliaciones de la infraestructura vial, exceptuando el proyecto de vivienda de interés social denominado Urbanización la Esperanza, fuera del perímetro actual del municipio, el cual sufrió un proceso de loteo, pero la construcción de las viviendas en esta urbanización no ha sido significativa pues en la actualidad solo se encuentra desarrollada en un 30%.

El municipio de todas maneras tiene dentro de su perímetro urbano, un buen número de lotes sin construir e igualmente unas buenas extensiones para consolidar.

Este factor es preponderante al momento de pensar en la expansión del perímetro urbano actual, debido a que se debe hacer una proyección bajo el escenario de la vocación del municipio, con unas tendencias muy definidas desde la óptica del municipio que soñamos para los próximos nueve años, ya que marcar propensiones injustificadas puede revertir en un sobre costo a la hora de suplir las necesidades de infraestructura vial y de servicios públicos, por ello se analiza la problemática y el potencial del perímetro actual. De acuerdo con el diagnóstico realizado se encontró que el área urbana posee un crecimiento paralelo al río Gacheta y la vía regional (Variante Simón Bolívar).

Con estos parámetros, y para lograr una mejor apreciación de la problemática del municipio, se ha dividido éste en cinco sectores con características homogéneas donde se relaciona los conflictos que afectan a cada uno de ellos.

a. Sector Occidental

Comprendido entre el perímetro urbano costado Nor-occidental entre la carrera 5 límites con Río Gachetá y la calle 2 vía Cementerio – Salinas. Conformado por las manzanas catastrales No. 001, 002, 003, 039, 034, 007, 008, 035, 009, 033, 032, 030 y una gran extensión de terreno hasta los límites del perímetro urbano hacia el costado sur en límites con el río Gachetá.

- **Manzana 001:** Dentro de las edificaciones destacadas en esta manzana se encuentran el Hospital Regional San Francisco y una Iglesia Evangélica.
- **Manzana 002:** Conformada por construcciones muy resistentes en donde existe una buena cantidad de casas prefabricadas, el ancianato y varios lotes sin construir.
- **Manzana 003:** Conformada por el Cementerio, lotes baldíos y pocos predios edificados.
- **Manzana 039:** Conformada por el Matadero y predios con uso mixto en donde el comercio es de bajo impacto y el resto de construcciones son viviendas afectadas por el matadero debido a una mala infraestructura, que causa un gran impacto negativo al medio ambiente por su rústico saneamiento básico.
- **Manzana 034:** Conformada por construcciones en donde el uso es generalmente de vivienda, exceptuando el hotel Chaira y algunos otros predios dedicados al comercio de bajo impacto.
- **Manzana 007:** Conformada especialmente por construcciones de uso mixto, especialmente carnicerías y el Hotel Díaz.
- **Manzana 008:** En esta manzana funciona la plaza de mercado y un parqueadero para los buses del municipio, encontrándose dentro de las instalaciones de la plaza de mercado el Comando de Bomberos y algunos locales comerciales.
- **Manzana 035:** Conformada por predios cuyo uso principal es la vivienda.
- **Manzana 009:** Conformada por construcciones en su mayoría de uso mixto, dentro de las cuales se encuentra localizada una estación de gasolina y la electrificadora de Cundinamarca, así mismo construcciones nuevas y una buena extensión sin construir.
- **Manzana 033:** Conformada por construcciones nuevas, un taller de mecánica y el único Coliseo cubierto del municipio.
- **Manzana 032:** Conformada principalmente por la escuela anexa Kennedy.

- **Manzana 030:** Conformada por construcciones cuyo uso principal es vivienda.

Las construcciones que se encuentran en este sector son relativamente nuevas, erigidas durante las décadas 80 y 90, utilizando materiales contemporáneos (ladrillo, teja de asbesto) ya que en algunos casos puntuales se evidencian las dificultades que presentan algunas construcciones con materiales tradicionales como tapia y bahareque.

La presencia de la plaza de mercado el matadero y algunos otros servicios hacen representar esta zona como de alta significación ambiental.

Sobre este sector esta la vía que proviene de Bogotá y sigue hacia el municipio de Ubalá, llamada también Variante Simón Bolívar, se evidencia la influencia que una vía de estas características puede ejercer sobre un sector. La tendencia del crecimiento se da sobre esta zona, porque como se expone anteriormente las características topográficas permitieron que creciera sobre esta parte.

Esta zona es potencialmente desarrollable, donde se puede plantear como zona de consolidación y una zona habitacional, adaptándose a la topografía hacia el Suroriente.

Sobre esta zona se ubica la principal malla vial en la parte sur del municipio (Variante Simón Bolívar), también cuenta con la avenida las Palmas sobre la calle 6 A la cual se encuentra en pavimento rígido y en buen estado, se considera importante porque por ésta se entra y sale a Bogotá. También se cuenta con las vías de acceso para las veredas del occidente del municipio, (Zaque, Salinas, Cusaquín y Moquentiva), ya sea por la vía al cementerio o por la vía al ancianato.

b. Sector Sur-Oriental

Comprendido entre la carrera 2 y la vía a la urbanización La Esperanza, antigua vía a Ubalá, hasta los límites con el río Gachetá y entre las calle 2 y 3 con el perímetro del casco urbano en la parte sur-oriental (Vereda Resguardo II). Conformado por las manzanas catastrales No. 028, 027, 037, 031 y una gran extensión de terreno hasta los límites del perímetro urbano hacia el costado sur en límites con el río Gachetá.

- **Manzana 28:** Conformada por un gran número de predios la mayoría construidos. El Colegio Abdón López y algunas canchas deportivas. Es una de las manzanas con mayor extensión en el municipio.

- **Manzana 027:** Conformada por predios de uno principal vivienda, combinados con comercio, especialmente talleres de mecánica.
- **Manzana 037:** Conformada por predios principalmente destinados a vivienda y una buena cantidad de lotes sin construir.
- **Manzana 031:** Conformada en su totalidad por lotes baldíos en donde se encuentra únicamente tres construcciones.

Las construcciones que se encuentran en éste corresponden a la década de los 90 y algunas más viejas como el Colegio Abdón López, son soluciones para personas de escasos recursos, lo que se evidencia en la calidad final de la construcción y en la dotación de servicios pues la mayoría de construcciones de la manzana 37 no cuenta con el servicio de alcantarillado del municipio. Es un sector poco densificado, son predios de gran tamaño pero con gran parte de las tierras utilizadas para cultivo. Aunque está comprendido dentro del perímetro urbano, las características de su morfología es con tendencia suburbana.

En este sector se encuentra en la parte oriental la dos vías más importantes del municipio, como son la variante Simón Bolívar y la vía de salida al municipio de Ubalá, desde el centro del casco urbano. Se encuentra una buena cantidad de árboles como también se encuentra la vía de acceso a la urbanización la Esperanza también llamada antigua vía a Ubalá.

c. Sector Norte:

Comprendido entre la carrera 5 y la carrera 2 y entre la calle 6 y el perímetro urbano costado Norte en sentido occidente – oriente. Conformado por las manzanas catastrales NO. 005, 004, 011, 006, 010, 012, y 013.

- **Manzana 005:** Conformado por pocos predios construidos, la gran mayoría de los predios corresponden a una zona boscosa.
- **Manzana 004:** Conformada por una buena cantidad de predios construidos, es una de las manzanas afectadas por la Quebrada el Matadero.
- **Manzana 011:** Conformada por un solo lote en el cual funcionaba la antigua plaza de toros.
- **Manzana 006:** Conformada por la plaza de ferias como también un buen número de predios construidos y dedicados al comercio, como restaurantes tiendas, ferreterías, la agencia de la flota Alianza y el hotel el Portal.
- **Manzana 010:** Es una de las manzanas más densas en la cual el uso principal dominante es el mixto.
- **Manzana 012:** Conformada por predios de uso mixto principalmente.

- **Manzana 013:** Conformada por predios de uso de vivienda principalmente, en la parte correspondiente a la carrera 3 se presenta uso comercial de bajo impacto y una estación de gasolina.

Las construcciones que se encuentran en este sector corresponden a las décadas 80 y 90, pero también hay construcciones bastante antiguas (de los años 40) como son las construcciones de las manzanas 004 y 013; en donde muchos casos son remodelaciones y adaptaciones de construcciones antiguas, aunque en casos muy puntuales se encuentran casas que en otra época fueron haciendas, también se presentan asentamientos subnormales en la parte norte de la manzana 004.

Es un sector medianamente densificado, cuyas vías se encuentran articuladas entre si y en buen estado en general.

d. Sector Nor-Oriental:

Comprendido entre la carrera 2 y el perímetro urbano costado Nor-oriental y el perímetro urbano costado Norte y Oriental. Conformado por las manzanas catastrales NO. 014, 036, 021, 023, 029 y 022.

- **Manzana 014:** Conformada por una buena cantidad de lotes construidos y algunos lotes baldíos, son predios de gran tamaño con características suburbanas, cuyo uso es vivienda; esta manzana se encuentra afectada por la Quebrada el Chulo que en temporada de invierno presenta crecientes que afectan las construcciones aledañas al antiguo cauce de la misma.
- **Manzana 036:** Conformada por predios cuyo uso principal es la vivienda, se encuentra también la Sede de la Seccional de Corpoguavio y algún comercio de bajo impacto.
- **Manzana 021:** Conformada por predios de uso principal vivienda y la escuela Policarpa Salavarrieta.
- **Manzana 023:** Conformada por la Normal Departamental con sus canchas deportivas, pocos predios construidos de uso residencial, los cuales se ven afectados en temporadas de alta lluviosidad por la Quebrada el Tablón, la cual desciende por la parte norte del casco urbano provocando inundaciones y partiendo geográficamente esta manzana en dos.
- **Manzana 029:** Conformada por predios cuyas construcciones son resistentes, correspondiente a los años 80 y 90, cuyo uso principal es residencial.

- **Manzana 022:** Conformada por pocos predios construidos dedicados a la vivienda y algunos predios de uso múltiple, así como predios de uso recreativo.

Las construcciones que se encuentran en este sector corresponden a las décadas 80 y 90, lo cual se evidencia por la calidad final de las mismas. Es un sector poco densificado, y con alguna parte de la tierra utilizada para fines diferentes a la vivienda. El municipio en este sector no ha tenido desarrollo urbano debido a la pendiente de la topografía, donde la montaña se comporta como una barrera natural, que como se anotó anteriormente forzó al alargamiento del municipio en sentido sur-oriental, a lo largo del eje de la variante Simón Bolívar.

En la manzana 022 se encuentra una porción de vegetación nativa.

La presencia de la Escuela y la Normal, como también el Campo de Fútbol, hace que el sector tenga una población infantil y juvenil flotante, además, los campos deportivos definen el sector como una zona eminentemente recreativa.

La principal vía que atraviesa este sector es la que va a Manta.

e. Sector Centro

Comprendido entre las carreras 5 y 2 y las calles 3 y 6. Conformado por las manzanas catastrales NO. 015, 016, 017, 018, 019, 020, 024, 025, 026.

- **Manzana 016:** Conformadas por predios cuyo uso principal es el mixto. Es una de las manzanas más densas y con énfasis en el uso comercial.
- **Manzana 015:** Sus costados sobre la carrera 3 y la calle 6 son de uso comercial principalmente y los demás de uso residencial
- **Manzana 017:** Conformada por construcciones de uso mixto principalmente.
- **Manzana 018:** Bastante densa en su desarrollo con énfasis en uso institucional, alberga la Alcaldía, la Inspección de Policía, la Cárcel, la Registraduría y el Banco Agrario, la Escuela anexa Oswaldo Díaz y algunas actividades comerciales.
- **Manzana 019:** Conformada por el parque principal .
- **Manzana 020:** Conformada por los predios de la Iglesia, la Casa Cural, el Teatro Parroquial, el Salón Pastoral y algunas oficinas.

- **Manzana 024:** Conformada por predios de uso principal residencia, afectada por la Quebrada el Tablón. También se encuentra en ella el Colegio ABC del Saber.
- **Manzana 025:** Conformada por predios de uso institucional principalmente como son: TELECOM, Fiscalías y Juzgados y el nuevo Comando de Policía.
- **Manzana 026:** Conformado principalmente por predios de uso institucional como son: El Jardín Infantil Departamental, la construcción que aloja la biblioteca, el SENA, la UNAD, UMATA, la Casa de la Cultura, la Escuela de Informática y Telegachetá.

Las construcciones que se encuentran en este sector, corresponden a las establecidas desde su fundación, la gran mayoría han sufrido renovaciones y están en relativo buen estado. No presentan uniformidad tanto en altura como en tipología, perdiéndose el carácter tradicional del municipio. Existen algunas edificaciones que conservan características arquitectónicas e históricas que vale la pena preservar, como son: La Casa Cural, la Iglesia, la Casa Esquinera localizada en la calle 5 con carrera 3, al lado de la casa cural. Es el sector más denso del casco urbano y donde se concentra la mayor actividad económica, administrativa y cultural.

6.1.3. Clasificación del Suelo Urbano.

6.1.3.1. Situación actual y conflictos

Se realizó una observación y caracterización de los nacimientos, los cauces y zonas verdes de las Quebradas el Matadero, la Polvorera, el Chulo, el Tablón y la Esperanza, las cuales atraviesan al municipio de Norte a Sur. Se determinaron sitios de escasa vegetación que con el tiempo ocasiona problemas de tipo denudativo (erosión), aumentando la velocidad de agua de escorrentía.

Dentro del casco urbano estas quebradas están canalizadas con tuberías de 24 y 36 pulgadas llevando el trazado del antiguo cauce natural de estas quebradas hasta unos metros antes de su desembocadura en el río Gachetá. El 2 de diciembre de 1998, después de una fuerte lluvia se presentó un represamiento debido a que no se alcanzó a evacuar el gran caudal por las tuberías; posteriormente se produjo una avalancha dentro del casco urbano, la cual afectó varias casas, parte del pavimento de la parte alta de la cabecera municipal y socavó los lechos de las quebradas.

La Quebrada la Esperanza al oriente del municipio, fue una de las que mayores secuelas dejó durante el evento referido, aunque no afectó en gran medida a la

población debido a que corre por fuera de la zona urbana del municipio. Los problemas en su cauce se deben en gran medida a que la antigua carretera a Ubalá (hacia la urbanización La Esperanza), se construyó una estructura sobre la quebrada, consistente en la canalización del cauce con un tubo de aproximadamente 45 pulgadas sobre la cual se construyó un terraplén, el cual durante la creciente se taponó impidiendo el tránsito por el mencionado lugar. Los problemas asociados a esta quebrada se complican a partir de este punto y hacia debajo de la misma, donde se observa erosión severa en sus orillas. Un punto especialmente crítico se encuentra en el punto de la carretera que conduce de Gachetá a Ubalá, sitio Italia 90, donde los procesos erosivos en la orilla de la quebrada amenazan la construcción ubicada en su margen izquierdo. En este punto la corriente ha destruido parcialmente los gaviones construidos para proteger la construcción.

Otra zona amenazada por el riesgo de inundación es la que se localiza sobre las márgenes del río Gachetá, en las cuales se encuentran cauces abandonados y bacines (áreas dentro del cauce del río caracterizadas por acumulación de materiales por transportes) que en épocas de alta pluviosidad pueden ser inundadas, por ello se recomienda no ocupar estas áreas por ningún motivo ni explotarlas, ya que además de catalogarse como de alto riesgo por inundación, la extracción de materiales puede ocasionar un cambio en la dinámica del río, causando socavamiento en las orillas y generando inestabilidades.

De otro lado, en el municipio se observa movimientos de reptación y hundimiento del terreno. Uno de estos movimientos se encuentra localizado en la carrera 5 entre las calles 3 y 4 al frente de la Estación de Policía del Municipio, donde se ha hundido la banca de la calle y destruido parte de la cerca y el cual parece tener continuidad al sur, afectando la citada estación. Otro punto donde se presentan hundimientos en la banca y reptación del terreno es en el sector de la variante Simón Bolívar. También se presentan estos problemas en el tramo comprendido entre el cruce de esta variante con la entrada al pueblo y el puente sobre la Quebrada la Esperanza, sector Italia 90, donde el movimiento se evidencia por el gran hundimiento de la banca, la inclinación de los postes y la destrucción de tuberías de alcantarillado y gaviones.

El casco urbano del municipio, se extenderá en mayor proporción hacia la parte sur occidental y sur oriental, por ello se prevé la contaminación de la Quebrada La Esperanza que se encuentra fuera del límite del casco urbano hacia la parte oriental; las aguas de esta urbanización son llevadas por una línea de tubería paralela a dicha quebrada a una planta biológica en donde se realiza un

tratamiento primario y secundario a las aguas, que luego son vertidas a la quebrada. Esto se realiza con el fin de reducir el impacto ambiental y solucionar problemas asociados con las aguas negras del sector.

Matadero y Plaza de Ferias: Son sectores en conflicto ya que se encuentran dentro de una zona residencial. El matadero se encuentra en un estado deplorable en cuanto a su infraestructura y salubridad, los desechos de los animales sacrificados son arrojados a un lote contiguo donde las aves de carroña los devoran, por consiguiente es un gran problema para la comunidad que habita en el sector. En este momento se encuentra en construcción un nuevo matadero, el cual se localiza a un kilómetro del casco urbano, en la vía que conduce a Salinas. Este matadero según los diseños contará con todas las normas técnicas para el sacrificio de animales.

Se localizan cuatro agencias de transporte dentro de las zonas residenciales, las cuales causan impacto negativo a transportadores y habitantes, por ello se debe reubicar y construir un terminal hacia las afueras del casco urbano.

Existen también conflictos ambientales asociados a las Estaciones de Gasolina que también se localizan en zonas residenciales. Estos expendios además de causar impactos ambientales generan riesgos de conflagración.

En la actualidad el municipio no cuenta con una normativa que permita regular y controlar el uso del suelo urbano. Los acuerdos existentes están dirigidos a los grandes proyectos con influencias ambientales altas.

Las condiciones del terreno sobre el cual se emplazó el municipio, de las cuales, las más destacadas son: La afectación de la falla Chorrera Salinero, el nivel freático del terreno, la presencia de las Quebradas, el Matadero, el Chulo, la Polvorera y el Tablón a las cuales no se ha dado un buen manejo y las cuales se han visto afectadas por técnicas constructivas rudimentarias que dan como resultado un alto riesgo de vulnerabilidad en las construcciones. Por esta razón se debe implementar una normativa que regule los sistemas constructivos y sus precedentes y todo lo relacionado con alturas, densidades, aislamientos, cesiones, usos compatibles y restringidos entre otros.

Para efectos del diagnóstico se han considerado las siguientes zonas de estudio dentro de la clasificación del suelo:

a. Suelo Urbano

El actual perímetro urbano corresponde a un área de 96.13 Ha. Dentro de este perímetro se encuentra en extensiones que aún no han sido desarrolladas.

Tal como lo establece la ley el perímetro urbano debe coincidir con el perímetro de servicios, con base en la información obtenida se puede concluir que el actual perímetro no corresponde a estudios técnicos que establezcan las tendencias de crecimiento, ni contemplen las proyecciones de crecimiento futuro, ni tampoco la capacidad de abastecimiento de la infraestructura de servicios, por tal razón, se debe pensar en la racionalización del espacio dentro del escenario previsto para los próximos nueve (9) años, optimizando las tendencias de crecimiento, las áreas de consolidación y la accesibilidad de cada una de ellas. Tampoco puede quedar relegado el manejo del espacio público, porque pese a que el municipio cuenta con grandes extensiones de terreno no construido dentro de su perímetro urbano, muchas actividades recreativas y deportivas se desarrollan en espacio relativamente restringidos. Como espacio público efectivo solo se cuenta con el campo de fútbol con una eficiente dotación y con el parque principal.

b. Áreas de Desarrollo Habitacional

Corresponden a aquellas previstas para la expansión del municipio, una vez sean agotadas la zona de desarrollo edificables, que particularmente en este municipio se presenta en gran proporción, aproximadamente 6.4 Ha. Equivalentes al 6.64% del área total del casco urbano.

El valor significativo de los predios urbanizables y de los no urbanizados al interior del perímetro urbano, sumado a la tendencia y tasa de crecimiento, da como resultado que para los próximos nueve (9) años, si el municipio conserva la tendencia que lo ha marcado hasta hoy no se requeriría de una zona de desarrollo habitacional, ya que el área disponible a la fecha supliría la demanda de ese escenario.

Sin embargo, para efectos de controlar un intempestivo crecimiento por cualquier circunstancia, similar al pico migratorio que generó la construcción del embalse, se plantea una zona de desarrollo habitacional o reserva de terreno debidamente proyectada, con todas las características que ésta requiere (vías, servicios públicos, potencialidad y capacidad topográfica, etc.).

c. Suelos de Protección y Preservación

Corresponde a aquellos suelos que por sus características ambientales o socio-culturales, ameritan un tratamiento específico, con una serie de restricciones y manejos especiales para preservar su estado, en cuanto a las zonas verdes del casco urbano, se encuentran sectores cubiertos por pastos y bosques naturales en áreas donde no es recomendable urbanizar debido a factores como:

- Zonas Inundables: Se deben proteger las áreas cercanas al río Gachetá, ya que si se proyectan urbanizar se requeriría la tala de los bosques que allí se encuentran y por consiguiente se generaría un impacto ambiental negativo, se ocasionaría erosión que causaría aumento en los niveles de agua de escorrentía y velocidad de la misma, lo cual generaría a largo plazo procesos morfodinámicos traducidos en deslizamientos.
- Sectores hacia la parte norte del casco urbano, que requieren plantación de bosques protectores en zonas actuales de pastos, para generar un cordón de conservación ambiental.
- Es de gran importancia la conservación de quebradas con el fin de preservar los caudales naturales, controlar velocidades de escorrentía, etc..
- Igual carácter tienen las áreas de nacimiento de las quebrada de influencia en el casco urbano así como sus márgenes. Con la conservación de estas áreas se debe reducir la problemática asociada con la dinámica hidráulica de las quebradas involucradas. Con la plantación de bosques se mejorará la capacidad de infiltración del agua, equilibrando naturalmente los caudales y disminuyendo las probabilidades de inundación. Por estas razones esta zona es la más viable y prioritaria para ser declarada como de protección ambiental, así como las zonas cercanas al río Gachetá, en las cuales se debe impedir la explotación de material de río.

6.1.3.2. Mallas Articuladoras

6.1.3.2.1. Vías y Transporte

La cabecera urbana del Municipio posee una estructura vial que corresponde a la retícula de damero, característica estructural de conformación, distribuidas así (Ver plano infraestructura vial) la vía mas importante del caso urbano corresponde a un ancho de 8 mts. y sirve como eje de comunicación entre Bogotá el centro del casco urbano y la carretera a Manta, en la zona norte del casco urbano y la variante Simón Bolívar que se encuentra en la parte sur de la cabecera sirve como eje de comunicación con Bogotá y el municipio de Ubalá, con un ancho aproximado de 10 mts. Existe otras vías de comunicación intra urbana, las cuales tiene un ancho aproximado de 6 mts..

De acuerdo a observación directa, no existen barrios o zonas con problemas de accesibilidad vial, así como tampoco existen una red de servicio urbano, el transporte se ubica sobre las calles donde se encuentran cada una de las agencias de viajes (Valle de Tenza, Alianza, Transgachetá y Transguasca) y sobre la calle 7 principalmente. No existen caminos peatonales diferentes de las vías urbanas; existen algunos cruces viales que representan algún tipo de congestión. Existe muy poca señalización y equipamiento urbano vial.

a. Generalidades:

En términos generales el esquema de la infraestructura vial consta de diferentes ejes estructurantes, a través de los cuales se desarrollan la trama y las diversas actividades. Estos ejes se encuentran jerarquizados en cuatro grupos:

- **Ejes Principales:** La variante Simón Bolívar como eje de comunicación Bogotá - Ubalá.
- **Ejes Secundarios:** La calle 6 como eje de comunicación entre la variante y el centro del casco urbano, la carrera 1 (vía a Manta) comprendida entre las calles 5 y 2, la carrera 4 desde la calle 7 hasta la “Y” con la variante Simón Bolívar y la carrera 3 y las calles 6 y 6 A, donde se concentran la mayor actividad económica administrativa, de servicios y comercial dentro de su paso se encuentra el Hospital Regional, la Casa de Gobierno, el Parque Principal y el Colegio Abdón López.
- **Ejes Terciarios:** Equivalente a la carrera 2 y las calles 3, 4 y 5, donde virtualmente intercomunica algunos sectores importantes del municipio como son: El Polideportivo, la Normal Departamental y el Campo de Fútbol.
- **Otros Ejes:** Aunque no representan una importancia aparente son indispensables para lograr acceder al resto del desarrollo urbano.

b. Localización y Estado.

La infraestructura vial urbana cuenta con 87.872,02 metros cuadrados, equivalentes al 9.14% del área total urbana y distribuida, según su especificación así: (ver plano de infraestructura vial).

- **Vías en Pavimento Flexible:** Corresponden a las calles 3, 4, 5, 6 y 7 y la variante Simón Bolívar desde el acceso desde Bogotá, con un total de

38.596,33 metros cuadrados, equivalente al 44% del total de las vías. Están en regular estado, principalmente en su intersección con la carrera 2.

- **Vías en Pavimento Rígido:** Corresponden a las carreras 3 y 4 entre calles 4 a 7, también un tramo importante sobre la Avenida Las Palmas, con un total de 16.374,65 metros cuadrados, equivalente al 19% del total de las vías. Se encuentran en buen estado.
- **Vías en Recebo:** Corresponden a la carrera 1 (Vía a Manta), la vía que conduce a la planta de tratamiento y unos pequeños tramos en las carrera 6 y 7 bordeando la Plaza de Mercado, así mismo las vías que conducen a las veredas del occidente del municipio (Salinas, Zaque, Moquentiva, etc) con total de 24.506,1 metros cuadrados, equivalentes al 28% del total de las vías. Están en regular estado y presentan problemas en época de invierno.
- **Otras Vías:** Corresponden a pequeños caminos peatonales sobre trazados existentes, los cuales corresponden a un área de 8.394,94 metros cuadrados, equivalentes al 9.55%.

La infraestructura vial actual, aunque cubre la totalidad del área urbana, presenta algunas deficiencias en su morfología.

c. Clasificación y Caracterización:

La malla vial se clasifica y se caracteriza según el nivel de importancia y de influencia que ésta ejerza sobre el municipio o sobre un sector determinado. Para establecer este orden, se pueden tomar varios criterios, tanto a nivel cuantitativo como a nivel cualitativo.

- **Según la Especificación:** Se refiere al material utilizado para su superficie y según el nivel de intervención sobre el terreno donde se emplace. En el municipio se encuentran cuatro grandes vías bajo este parámetro.
 - **Según el Estado:** A través de la estimación del estado de las vías, se puede lograr una matriz que permita visualizar su nivel de afectación dentro de la malla general.
 - **Según el Uso:** Dado por la frecuencia de uso y la capacidad de cobertura, también por la interconexión de puntos o sectores importantes.
- ♦ **Vías de Acceso:** Son la que presentan mayor tráfico, la que intercomunica la región, son de carácter departamental y en el caso de Gachetá corresponde a la vía denominada Variante Simón Bolívar, que proviene de Bogotá y conduce al municipio de Ubalá. En menor grado aparece la calle 6 y la carrera 4, que comunica de manera tangente el sector centro del municipio y la variante Simón Bolívar.

- ♦ **Vías Conectoras:** Actúan dentro de la malla como vías distribuidoras permitiendo la accesibilidad a las diferentes zonas del casco urbano, corresponden a las carreras 3 y 5 y a las calles 3, 4, 5, 6, 6 A y 7.
- ♦ **Vías Locales:** Corresponden al resto del grupo de vías que permiten acceder y conectar diferentes puntos dentro del casco urbano.

- **Según la Clase**

A partir de los estudios realizados y teniendo en cuenta los resultados de los mismos, las vías se clasifican así:

- ♦ **Vía de Penetración Rural (VR):** Es aquella que conecta entre sí el área urbana con las áreas rurales y que hace parte esencial de la estructural vial del Departamento.
- ♦ **Vía Urbana de Segundo Orden (VU-2):** Aquella cuya función es la de penetrar los diferentes sectores urbanos e intercomunicar los asentamientos urbanos aislados.
- ♦ **Vía Urbana de Tercer Orden (VU-3):** Cuya función principal será la de intercomunicar los barrios y/o los predios entre sí.
- ♦ **Vía Urbana de Cuarto Orden o Vía Urbana Peatonal (VU-4):** Cuya función es la de permitir el desplazamiento peatonal dentro de las diferentes zonas de un mismo sector.

d. Conflictos

A nivel vial es preocupante el alto porcentaje de las vías en condiciones inapropiadas además de la discontinuidad en algunos ejes importantes que no permite un desarrollo consecuente y sistemático de las diferentes funciones y actividades que se ejecutan en el municipio.

El mal estado que presenta un alto porcentaje de la malla vial, sobre todo en la parte perimetral del casco urbano.

La escasa señalización y la deficiente dotación de mobiliario urbana (vallas, placas, andenes, zonas de parqueo, etc.).

6.1.3.2.2. Transporte

El servicio público lo prestan las empresas siguientes: Valle de Tenza, con 6 recorridos diarios y Transportes Alianza con dos recorridos diarios desde Bogotá. Transportes Gachetá y Transportes Guasca, prestan el servicio desde Bogotá y hasta Ubalá. Además unos pocos carros particulares realizan recorridos diarios en las rutas Gachetá – Junín, Gachetá – Gama y a las veredas del municipio.

El Transporte de carga está a cargo de ASOGUAVIO, para envíos a Bogotá, especialmente de mora, tomate de árbol y otros productos.

a. Conflictos

También es punto de conflicto el sitio de parqueo de los buses y vehículos que prestan servicio público, ya que se estaciona indiscriminadamente sobre la calle 6 A, no se cuenta con un lugar apropiado y dotado con las condiciones mínimas de funcionamiento y los vehículos que prestan el servicio de transporte de carga obstaculizan la vía.

6.1.3.3. Servicios Básicos Domiciliarios.

6.1.3.3.1. Abastecimiento de Agua

El acueducto del casco urbano se alimenta de tres fuentes de abastecimiento.

La instalación más antigua, capta el agua de la quebrada El Desaguadero a 8 Km. Esta bocatoma tiene un caudal de diseño de 20 Lps, pero actualmente está captando apenas 10 Lps, los cuales transporta hasta la Planta de Tratamiento a través de una tubería de 6 “, sin embargo, debido a que durante el recorrido hasta la Planta existen conexiones de usuarios, el caudal que efectivamente llega, es de 4 Lps, el cual se utiliza para atender a 70 usuarios aproximadamente. Esta captación no tiene concesión de aguas, expedida por Corpoguavio.

La segunda bocatoma está instalada en la quebrada Las Pavas, tiene un caudal de diseño de 10 Lps, pero debido a que adicionalmente abastece un acueducto veredal, el caudal que llega a la Planta es de 4 Lps. Después de la bocatoma, sobre la tubería de conducción, existe un desarenador convencional. Esta captación no tiene concesión de aguas, expedida por Corpoguavio.

La tercera bocatoma, está instalada en el río Moquentiva. Tiene un caudal de diseño de 22 Lps y un caudal efectivo actual de 15 Lps. Después de la

bocatoma, sobre la tubería de conducción, existe un desarenador convencional. Esta captación no tiene concesión de aguas, expedida por Corpoguavio.

El servicio del acueducto municipal es aceptable, con un suministro de agua por día permanente. Está siendo operado por la Dirección de Servicios Públicos, adscrita a la Administración Central y se ofrece el servicio al casco urbano únicamente. Con una cobertura del 99%. El nivel de potabilización del agua es considerado como uno de las mejores en el Departamento por su Planta de Tratamiento, que cuenta con un laboratorio para análisis de aguas, el cual es realizado por los funcionarios del Departamento de Saneamiento del Hospital Regional “San Francisco”. No obstante lo anterior, la Planta presenta fallas continuas, a pesar de haber sido optimizada. Está diseñada con un caudal de 32 Lps y actualmente está operando con un caudal de 23 Lps, debido a deficiencias en la captación.

El sistema de acueducto cuenta con dos tanques de almacenamiento, uno enterrado de forma rectangular con una capacidad de 250 m³ y uno semienterrado de forma circular con una capacidad de 210 m³. Los dos están funcionando en buenas condiciones.

La red de distribución municipal se encuentra construida en PVC; con diámetros entre dos y ocho pulgadas en una longitud distribuida de esta forma:

Tubería de 1"	80,82 m
Tubería de 2"	563,11 m
Tubería de 3"	6.763,98 m
Tubería de 4"	1.920,63 m
Tubería de 8"	198,89 m

La longitud total de la red de distribución es de 9.527,43 m y el caudal medio que suministra al municipio es de aproximadamente 1.900 m³ por día.

La facturación es realizada por la Dirección de Servicios Públicos en períodos bimestrales. El sistema dispone de micromedidores, instalados para los 993 suscriptores del servicio.

En el numeral **5.2.4.1. Sistema de Acueducto Urbano**, correspondiente al subsistema Físico Biótico, se hace referencia a los problemas que presenta el sistema de acueducto urbano en la actualidad.

6.1.3.3.2. Alcantarillado

El casco urbano cuenta con una cobertura del 95% de alcantarillado, sistema combinado que colecta las aguas lluvias y las aguas residuales de los domicilios, además posee pozos sépticos. La prestación del Servicio de Alcantarillado es responsabilidad de la Dirección Servicios Públicos de Gachetá.

Las redes de alcantarillado están construidas en tuberías de Asbesto-Cemento esencialmente con los siguientes diámetros.

Tubería de 2"	124,94 m
Tubería de 8"	3.972,94 m
Tubería de 10"	2.670,01 m
Tubería de 12"	727,34 m
Tubería de 16"	196,13 m
Tubería de 24"	368,17 m
Tubería de 36"	1.900,02 m

La red de alcantarillado tiene una longitud total aproximada de 9.959,55 mts., en todo su recorrido, con diámetros que oscilan entre 8 y 36 pulgadas, construida en asbesto -cemento en una longitud de 9.763,42 mts y en gres en una longitud de 196.13 mts.

Existen dos redes matrices de alcantarillado por las cuales son canalizadas las aguas de las quebradas del Matadero, la Polvorera, el Chulo y el Tablón con diámetros que van desde 24 hasta 36 pulgadas. Estas quebradas son redes principales utilizadas para conducir aguas negras y lluvias; a estos conductos les llegan por gravedad redes menores cargadas de aguas negras provenientes de las construcciones. Estas redes menores se redistribuyen por todo el casco urbano con un 98% de cubrimiento. El 2% restante corresponde al sector sur-oriental por la vía que conduce a Ubalá, sobre la Avenida Octava. Este sector posee pozos sépticos. La falta de alcantarillado se debe a que por la gravedad, el agua no escurre en la misma dirección de las líneas de flujo de aguas negras existentes.

La red urbana del alcantarillado del municipio, con sus cuatro líneas emisoras principales, desemboca sus aguas negras sin un previo tratamiento causando la contaminación del río Gachetá, por ello se plantea la necesidad de construir una planta de tratamiento en la parte sur-oriental del municipio debido a que allí se encuentra la cota más baja, lo cual hace posible el transporte de las aguas servidas por gravedad, sin necesidad de utilizar sistemas de bombeo. La

recolección de aguas lluvias se hace por medio de sumideros y canales en las calles.

La facturación la realiza la Oficina de Servicios Públicos en períodos bimestrales, a 663 suscriptores de alcantarillado en el casco urbano.

6.1.3.3.3. Manejo de residuos sólidos

El manejo de los residuos sólidos urbanos se realiza en los términos consignados en el numeral 5.2.5. **Manejo de Residuos Sólidos y Matadero** del subsistema Físico Biótico.

- Caracterización de los Residuos Sólidos:

TABLA 65. CARACTERIZACION DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS.

MATERIAL	TOTAL (KG)	(%)
PAPEL, cartón	17.3	11.36
PLASTICO	11.85	7.58
VIDRIO	11.05	7.25
ORGANICOS	110.2	65.07
Otros (hojalata, aluminio, textiles)	1.7	1.12
ESPECIALES y otros	11.6	5.06

Fuente: Corporación FIUN. Informe Final.

Los residuos orgánicos constituyen el más alto porcentaje dentro de la composición típica de la basura del casco urbano. Le siguen en su orden los componentes de material apto para reciclaje como el vidrio, el papel y la hojalata.

6.1.3.3.4. Energía

La demanda del casco urbano está abastecida por la Hidroeléctrica de Gachetá con una capacidad de 370 kilovatios y por la subestación de Sueva II con una transformación que produce 1.500 kilovatios. La cobertura del servicio en el casco urbano es aproximadamente del 100%, en la zona rural por los altos costos que demanda la implementación del servicio y los bajos recursos de las familias campesinas se encuentran aún sectores muy pequeños sin servicio.

Con la presencia de la Hidroeléctrica del Guavio y la ventaja comparativa que ésta le debe ofrecer al municipio de Gachetá por encontrarse en su zona de influencia y de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Regalías la Administración debe estar en condiciones de garantizar la totalidad de la cobertura de este servicio.

6.1.3.3.5. Comunicaciones

El Municipio cuenta con una oficina de TELECOM que posee una infraestructura cómoda para el servicio de larga distancia y teléfonos públicos para el mismo fin. Hay una capacidad instalada de líneas domiciliarias con discado directo nacional.

Veinte (20) años atrás, el servicio de comunicaciones se realizó con instalación telefónica de Bogotá, con muchas dificultades, hasta el año 1984 cuando TELECOM construyó sus instalaciones en el municipio, entrando en servicio con un radio de 24 canales de microondas beneficiando inicialmente a 296 suscriptores, extendiéndose en forma paulatina en los años siguientes. El servicio público se presta en las cabinas locales y a través de cuatro (4) teléfonos con discado directo nacional.

La recepción de la señal de televisión es buena por las dos cadenas nacionales, pero no entra la señal Colombia. En 1992 se instaló la antena parabólica a través de la cual se presta un servicio de canal local de televisión llamado TELEGACHETA.

Existe una oficina directa de ADPOSTAL, con un equipo básico para prestar los servicios de correo, giros postales, recomendados y encomiendas.

6.1.3.4. Equipamiento

Por ser centro regional y polo de desarrollo, cuenta con todas las instituciones de servicios administrativos y establecimientos de educación primaria, secundaria y

superior, lo que le permite cubrir las demandas de la población local y regional; Hospital Regional y servicios complementarios de salud particular.

Para la cabecera municipal el conjunto de equipamiento urbano es el eje fundamental para el desarrollo de los programas de prestación de servicios a escala municipal y/o regional.

6.1.3.4.1. Institucional y Administrativo.

TABLA 66. EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL - ADMINISTRATIVO

MANZA.	PRE	DESCRIPCION	ALT.	ESTADO	CAP.	COBERTURA
18	6	Casa de Gobierno Centro Administrativo Provincial Cárcel Municipal	3	Bueno	40 8 32	Local Regional Regional
18	2	Registraduría	1	Bueno	4	Local
16	14	Seccional IGAC	4	Bueno	2	Regional
25	3	Comando de Policía en construcción	2	Bueno	6	Local
25	17	TELECOM	1	Bueno	3	Local
25	7	Palacio de Justicia	4	Bueno	20	Regional
21	4	Sede Corpoguavio	3	Bueno	4	Local
17	28	ICA	2	Bueno	10	Local
32	2	Comando de Policía existente	1	Bueno	15	Local
		UMATA	1	Bueno	3	Local

- **Casa de Gobierno:** La Administración Pública del Municipio se localiza en la Casa de Gobierno, ubicada sobre un costado de la plaza principal, allí funcionan la Alcaldía, la

- Tesorería, la Personería, el Concejo Municipal, la Dirección de Núcleo, la Oficina de Planeación, el SISBEN, la Cárcel, el Centro Administrativo Provincial del Guavio.
- **Policía Nacional:** La Estación de Policía cuenta con 15 agentes, dispone de un helipuerto y equipo de radio teléfono.
 - **Cárcel:** El Centro de reclusión alberga a todos los presos remitidos desde la región. Tiene una capacidad para 32 reclusos que se rehabilitan realizando diferentes actividades por las cuales reciben remuneración.
 - **Palacio de Justicia:** En este edificio, localizado sobre el marco de la plaza funcionan los Juzgados y la Fiscalía General de la Nación.
 - **Fiscalía:** En el municipio funciona la Fiscalía Local, la cual se encarga de los asuntos propios del municipio y la Fiscalía Regional se encarga de los asuntos ocurridos en jurisdicción de los municipios de Ubalá, Gachalá, Junín, Gama y Mámbita.
 - **Juzgados:** La división judicial funciona en un palacio construido por el Fondo Rotatorio y en él se localizan los siguientes juzgados: Un Juzgado Civil del Circuito, dos Juzgados Penales del Circuito, dos Juzgados Civiles Municipales, un Juzgado Promiscuo de Circuito y de Familia, un Juzgado Laboral Ambulante y una Fiscalía.
 - **Notaría:** Desde 1956 funciona en Gachetá la Notaría Unica de Categoría 2, que presta sus servicios a todos los municipios de la región del Guavio, especialmente Ubalá, Gachetá y Medina.
 - **CORPOGUAVIO:** Su sede se encuentra en la calle 5 con carrera 1, su fin es la división de políticas ambientales y el ejercicio de las demás funciones previstas por la ley para las Corporaciones Autónomas.
 - **UMATA:** Las oficinas de esta Unidad se localizan en el edificio donde funciona la Biblioteca Municipal, así como el SENA, la Casa de la Cultura y la Universidad a distancia Francisco de Paula Santander.

6.1.3.4.2. Educativo

TABLA 67. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

MANZA.	PRE	DESCRIPCION	ALT.	ESTADO	CAP.	COBERTURA
21	1	Escuela Policarpa Salavarrieta	1	Bueno	293	Local
18	3	Escuela Oswaldo Díaz (Anexa a la	1	Regular		Local

		Normal)				
32	1	Escuela Kennedy (Anexa a la Normal)	1	Bueno		Local
28	9	Colegio Abdón López	2	Bueno	590	Local
		Jardín Infantil Departamental	1	Bueno	95	Local
		U. Francisco de Paula Santander	2	Bueno		Regional
		SENA		Bueno		Regional
		Unad		Bueno		Regional
28	23	Preescolar ABC del saber	1	Regular	74	Local
26		Educación Técnica	2	Bueno		Local
29	25	Normal Departamental	1	Bueno	751	Local

El casco urbano cuenta con 5 instituciones de preescolar y básica primaria que se describen a continuación:

- **Escuela Policarpa Salavarrieta:** Con 292 estudiantes y 15 profesores en el año 2001. Se ubica en la carrera 2 entre calles 4 y 5, posee 14 aulas, 11 son de clases y se encuentran en buenas condiciones, posee 7 baterías sanitarias en buen estado y cuenta con una zona recreativa y una biblioteca central.
- **Colegio ABC del Saber:** Institución Privada que cuenta con 47estudiantes y 6 profesores en el año 2001. Se ubica en la calle 4 entre carreras 3 y 4. Dispone de seis (6) aulas de clases en buen estado y 6 baterías de baños en buen estado, como también una zona recreativa, una biblioteca de aula y una biblioteca central.
- **Escuela Kennedy (Anexa a la Normal):** Cuenta con 356 estudiantes y 18 docentes. Está ubicada en la carrera 5 con calle 4.
- **Escuela Oswaldo Díaz (Anexa a la Normal):** Localizada en la carrera 5 con calle 5.
- **Jardín Infantil Departamental:** Ubicado en la carrera 5 con calle 3, tiene 105estudiantes y 4 profesores. Cuenta con 04 salones de clase en buen estado, 06 baterías de baño en buen estado y un campo deportivo. Dispone de 04 bibliotecas centrales.

El sector urbano también cuenta con dos instituciones de educación básica secundaria y media vocacional:

- **Colegio Monseñor Abdón López:** Con 660 estudiantes entre las jornadas diurna y nocturna y 33 profesores. Se encuentra ubicado sobre la “Y” de la carrera 4 con la variante a la vía a Ubalá. Cuenta con 23 salones de los cuales 15 son de clase y se encuentran en buen estado, posee 35 baterías sanitarias en buen estado y cuenta con tres placas deportivas y una biblioteca central.
- **Colegio Normal Departamental:** Con 404 estudiantes y 24 profesores, se encuentra ubicado en la carrera 1 y la vía a Manta. Cuenta con 22 aulas de clase en buen estado, 19 baterías sanitarias en buen estado, 03 campos deportivos, 27 bibliotecas de aula y una biblioteca central.

A nivel técnico existen el SENA y la Universidad Nacional abierta y a distancia (UNAD) las cuales ofrecen carreras Técnico Profesionales como: Tecnología en Recursos Naturales, Manejo de Empresas Ganaderas, Lácteos, Panadería, Informática, Piscicultura, Inseminación artificial y Cooperativismo.

6.1.3.4.3. Para Bienestar Social

TABLA 68. EQUIPAMIENTO BIENESTAR SOCIAL

MANZA.	PRE	DESCRIPCION	ALT.	ESTADO	CAP.	COBERTURA
2	28	Ancianato	3	Bueno	35	Local
		ICBF	2	Bueno	4	Local

En el municipio de Gachetá las Instituciones de Bienestar Social están representadas por el I.C.B.F. y el Centro de Bienestar del Anciano:

- **I.C.B.F.:** El Instituto llegó a Gachetá en el año 1972, cuatro años después de su creación por Ley de la República, sus servicios se extiende a toda la región y corresponden a las siguientes áreas: Protección al menor, procesos de adopción, reconocimiento de hijos, paternidad, alimentos, guardas, custodias, recuperación nutricional, servicio materno infantil, restaurante escolar y conflictos familiares.
- **Centro de Bienestar del Anciano:** Esta Institución adelanta su labor desde junio de 1965, con Personería Jurídica No. 2256 de 1965. Lo dirige una Junta Administradora integrada por el Cura Párroco, el Personero Municipal, el

Notario y un Representante de los Campesinos. La construcción de la sede de esta Institución se realizó con recursos nacionales y departamentales en su mayoría y una donación de una misión alemana.

6.1.3.4.4. Recreativo y Deportivo

TABLA 769. EQUIPAMIENTO RECREACION Y DEPORTES

MANZA.	PRE	DESCRIPCION	ESTADO	CAP.	COBERTURA
19		Plaza Principal	Bueno		Local
33	46	Polideportivo cubierto	Bueno	600	Local
22		Campo de Fútbol (campingcito)	Regular		Local

- **Polideportivo:** Se encuentra ubicado en el nuevo barrio Simón Bolívar, consta de una cancha múltiple para microfútbol y baloncesto. Las instalaciones presentan buen estado.
- **Campo de Fútbol:** Se localiza a las afueras del municipio sobre la vía a Manta, su estado es regular y particularmente en temporada de invierno presenta problemas de inundación.

La mayoría de los escenarios deportivos del área urbana se encuentra dentro de las Instituciones Deportivas, por lo cual no tienen la posibilidad de acceso al público.

6.1.3.4.5. Para Salud

Las Entidades de Salud presentes en el municipio prestan su servicio a toda la región del Guavio.

TABLA 70. EQUIPAMIENTO SALUD

MANZA.	PRE	DESCRIPCION	ALT.	ESTADO	CAP.	COBERTURA
17	20	Unimec	1	Bueno	1	Regional
10	11	Centro Médico Guavio Ltda.	2	Bueno	8	Regional
1	1	Hospital Regional	2	Bueno	64	Regional

26	9	ECOOPSOS	2	Bueno	15	Regional
----	---	----------	---	-------	----	----------

- **Hospital Regional San Francisco:** Este Hospital es una Empresa Social del Estado, vinculada a la Secretaría de Salud de Cundinamarca, dedicada a la prestación de servicios de salud en todas las fases como un segundo nivel de atención. Se localiza a la entrada del municipio por la vía que viene de Bogotá.
- **Empresa Solidaria de Salud E.S.S. ECOOPSOS.** Esta empresa es una Organización Cooperativa sin ánimo de lucro, creada por la comunidad para la prestación de servicios subsidiados de salud, correspondientes al POSS de primer nivel a sus afiliados y familias, los cuales en su mayoría se encuentran clasificados en los niveles 1 y 2 del SISBEN. Ofrece servicios en el área de promoción y prevención de la salud, mediante la ejecución de los programas específicos definidos por la ley, en jurisdicción de los municipios de Gachetá, Gachalá, Gama y Junín. Para este fin cuenta con tecnología básica apropiada, personal calificado a nivel profesional y promotores comunitarios. Se encuentra localizado en la esquina de la carrera 5 y la calle 4.
- **UNIMEC:** Los servicios que presta corresponden al POS a un número de 1.213 afiliados, que son atendidos en cada una de las instituciones adscritas, entre las cuales se encuentra el Hospital Regional. Posee una oficina de atención localizada en la carrera 4 con calle 5.
- **Centro Médico del Guavio Ltda.:** Presta sus servicios a los afiliados del Magisterio y la Caja Nacional de Previsión Social, pertenecientes a los municipios de Gachetá, Gachalá, Ubalá, Gama y Junín.

6.1.3.4.6. Mercadeo y Abastecimiento.

TABLA 71. EQUIPAMIENTO MERCADEO Y ABASTECIMIENTO

MANZA.	PRE	DESCRIPCION	ALT.	ESTADO	CAP.	COBERTURA
8	1	Plaza de Mercado	1	Regular	80	Local
6	11	Plaza de Ferias	1	Regular		Regional
39	6	Matadero Municipal	1	Malo	50	Local

- **Matadero:** Ubicado al Nor-occidente del casco urbano, corresponde a una construcción antigua y en mal estado, con un saneamiento básico deficiente que resulta negativo para los pobladores de sus alrededores por la emanación de olores y la presencia de despojos que son arrojados a un lote baldío

contiguo en donde son consumidos por aves de carroña. Se debe resaltar que algunas de las instalaciones donde se presta servicio a la comunidad presenta un alto grado de deterioro, no cuentan con sistemas de manejo de vertimientos, todo lo cual, amerita la construcción de nuevas instalaciones.

- **Plaza de Mercado:** En la carrera 6 con calle 6 se encuentran sus instalaciones, las cuales están conformada por 04 plataformas, dos de ellas ocupadas por locales comerciales y 07 expendios de carne. Los días jueves, sábados y domingo son los días de mercado.
- **Plaza de Ferias:** Se encuentra localizada por la vía de salida a la vereda de Salinas, en ella se comercializa ganado vacuno y porcino principalmente. Se consolida como uno de los mercados más importantes para la región del Guavio.

6.1.3.4.7. Para Transporte

TABLA 72. EQUIPAMIENTO DE TRANSPORTE

MANZA.	PRE	DESCRIPCION	ALT.	ESTADO	COBERTURA
10	31	Agencia de Transp. Valle Tenza	2	Bueno	Regional
15	20	Agencia de Transp. Gachetá	1	Bueno	Local
16	6	Agencia de Transp. Guasca	1	Bueno	Regional
6	7	Agencia de Transp. Alianza	2	Bueno	Regional

Existen cuatro empresas de transporte interdepartamental y municipal, las cuales poseen sus agencias en diferentes sectores del casco urbano. Se debe plantear un terminal de transporte sobre las afueras de la cabecera municipal ya que donde se encuentra actualmente causan un impacto negativo visual e interrumpen el transporte urbano.

6.1.3.4.8. Para Servicios

TABLA 73. EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS

MANZA.	PRE	DESCRIPCION	ALT.	ESTADO	CAP.	COBERTURA
52	9	Electrificadora de Cundinamarca	1	Bueno	5	Regional
		Telegachetá	2	Bueno	2	Local
8	1	Bomberos	1	Regular		Local

14	71	Defensa Civil	3	Bueno	36	Local
----	----	---------------	---	-------	----	-------

- **Compañía de Electricidad de Cundinamarca S.A.:** En la localidad se encuentra la sede del Distrito NO. 9 de la Compañía de Electricidad de Cundinamarca, prestando sus servicios a los Municipios de Gachetá, Junín, Gama, Gachalá, Ubalá, Machetá, Manta y Tibirita.
- **Defensa Civil:** En 1981 se organizó la Defensa Civil para adelantar campañas de servicio social atender cualquier emergencia. Con más de cincuenta voluntarios, la Defensa Civil de Gachetá ocupa un puesto privilegiado dentro del Departamento. Tiene Sede propia, equipo de radioteléfono, uniformes de dotación, un carro patrulla y demás implementos para sus actividades. Sus miembros frecuentemente son capacitados en actividades de salvamento, búsqueda, rescate primeros auxilios y normas preventivas de seguridad. Siempre están presentes en los eventos importantes del Municipio, ubicada sobre la carrera 2 y entre las calles 6 y 7.
- **Bomberos Voluntarios:** La Organización del cuerpo de Bomberos de este Municipio, comenzó durante el Gobierno Local de Carlos E. Prieto, quien fue su gran impulsor. Concretamente se funda el día 16 de diciembre de 1990 y aprobado mediante Decreto No. 009 de 1991, emanado de la Alcaldía Municipal. La dotación de uniformes se logró mediante la realización de actividades. Con la colaboración de la Alcaldía de Bogotá consiguieron una máquina bomba con capacidad de 1500 galones. Su sede está ubicado en la plaza de mercado sobre la calle 6 con carrera 8.

6.1.3.4.9. Complementarios (Comerciales, Religiosos, etc).

TABLA 74. EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIOS

MANZA.	PRE	DESCRIPCION	ACTIVIDAD	ALT.	ESTADO	CAP.	COBERTURA
20		Catedral	Religioso	1	Bueno	800	Local
20	1	Casa Cural	Religioso	2	Bueno		Local
16	14	MegaBanco	Comercial	4	Bueno	8	Regional
20		Centro Pastoral	Religioso	2	Bueno		Local
20	1	Parroquial	Cultural	1	Regular	300	Local
		Teatro Municipal					
24	29	Oficina de Abogados	Comercial	1	Bueno	1	Regional

6	4	Funeraria	Comercial	1	Bueno		Local
34	3	Hotel Chaira	Comercial	4	Bueno	40	Local
15	4	Hotel Bucaneros	Comercial	2	Bueno	52	Local
3	13	Cementerio	Servicios		Bueno		Local
1	7	Iglesia Cristiana	Religioso	2	Bueno		Local
7		Hotel Díaz	Comercial	1	Bueno		Local
17	3	Hotel Ocobos	Comercial	2	Bueno	22	Local
10	1-26	Banco de Bogotá	Comercial	4	Bueno	7	Regional
12	10	Hotel Mónaco	Comercial		Bueno		Local
		Hotel El Portal	Comercial	3	Bueno	43	Local

Corresponde el área de comercio referente a almacenes Bancos, droguerías, talleres, plazas y canchas, etc.. El Municipio de Gachetá está caracterizado por esta actividad.

Como primera medida se ubica los Almacenes que corresponden a supermercados, tiendas, venta de ropa, electrodomésticos, calzado, en general artículos para uso doméstico.

La carrera 4 desde la calle 7 hasta la calle 3. La carrera 3 desde la calle 6 hasta la 5, la calle 6 A desde la carrera 5, la calle 6 hasta la calle 2, están eminentemente constituidas por almacenes. Esto nos define la gran cantidad de comercio que circula por el Municipio siendo el más importante dentro de la Provincia del Guavio.

Existen siete (7) hoteles diseminados por todo el Municipio, los cuales en su mayoría se encuentran en buenas condiciones en cuanto a su infraestructura.

Con respecto a los restaurantes, existen alrededor de ocho (8) localizados hacia la parte céntrica del casco urbano.

En el Municipio también se encuentran tres (3) droguerías, una ubicada sobre la avenida 8 y las otras localizadas sobre la calle 6 con carrera 3.

Existen dos bombas de gasolina, una ubicada en la esquina de la carrera 3 con calle 7 y la segunda y de menos importancia la localizada sobre la calle 5 entre carrera 7 y 8.

En cuanto a los talleres existen 3, localizados de la siguiente manera: dos sobre la avenida 8 con un impacto ambiental bajo y otro sobre la carrera 5 con calle 6 A causando impacto negativo al medio ambiente ya que se arreglan carros sobre la calle interrumpiendo el tráfico normal y ocasionado un impacto visual.

Dentro del municipio se localizan tres entidades bancarias correspondiente al Banco Agrario Colombiano (sobre el parque principal), el Banco de Bogotá y el MegaBanco.

6.1.3.5. Uso del Suelo

6.1.3.5.1. Actual

De los predios encuestados (945), el 46% se usan como vivienda, el 16% son utilizados para vivienda y de algún tipo de comercio, el 6.0% que corresponde a las diferentes clases de comercio que se encuentran en el municipio (tiendas, almacenes, droguerías), el 4.0% de los predios el uso es institucional, 2% de los predios es de servicios (funerarias, hoteles, etc.) y el 23% son lotes baldíos o deshabitados. Especialmente el comercio se ubica sobre el eje formado por la carrera tercera y cuarta y las calles sexta, sexta A y la séptima.

Sin embargo, el municipio no cuenta con una normativa clara que establezca el uso determinado del suelo.

6.1.3.5.2. Potencial

Dentro del casco urbano, y dadas las características del municipio, se puede pensar en Gachetá como un municipio prestador de servicios para la región, el desarrollo está más hacia el interior del mismo; por esta razón el uso predominantemente potencial, es la implementación y adecuación de la vivienda, dentro de unos criterios muy claros y con algunos servicios complementarios.

Se debe fortalecer el casco urbano en todas sus actividades, ya que es notoria el desplazamiento de sus habitantes a otras zonas, como Bogotá por su cercanía po a otras tierras de clima cálido.

6.1.3.5.3. Conflictos

El uso en conflicto lo presentan puntualmente algunas actividades anotadas anteriormente y donde se establecen básicamente la incompatibilidad de ciertas actividades que generar conflictos ambientales y sociales, es el caso del matadero y la plaza de ferias ubicado en un entorno residencial.

Otro conflicto importante en cuanto al uso y la implantación en el terreno, corresponde al mal manejo que se le ha hecho a los cuerpos de agua que atraviesan el casco urbano, ya que no sólo son afectadas con las construcciones ubicadas indiscriminadamente sobre sus caudales, sino con el vertimiento a éstos de las aguas servidas sin ningún tratamiento al río Gachetá. Esto representa un uso conflictivo para el entorno ecológico.

Dentro de las características topográficas de la zona, donde se presenta alto nivel de sísmico y por el sistema constructivo empleado, que no cumple con las especificaciones técnicas, se presenta un conflicto alto en el riesgo que representa, a nivel de grietas y de inestabilidad de las construcciones en la totalidad del territorio.

6.1.3.6. Tenencia de los Predios

Antes de entrar en detalle sobre este ítem es importante, establecer que hay un gran número de viviendas desocupadas por diversas condiciones de índole socioeconómicas y de sobreoferta y otras abandonadas por el mal estado de las mismas, hecho significativo dentro del marco general del municipio.

En este municipio predomina la propiedad con títulos, debido a las condiciones socioeconómicas de baja rentabilidad del sector agropecuario, han ocurrido procesos de migración, lo que genera la búsqueda de nuevas alternativas para el mejoramiento de la calidad de vida, también se han visto grandes desplazamientos a otros centros poblados.

6.1.4. Características Morfológicas

6.1.4.1. Topografía

El sector donde se emplaza el municipio de Gachetá, posee las siguientes características topográficas:

Su terreno es relativamente quebrado con una pendiente ascendente en sentido Sur- Norte tal como se explicó anteriormente, éste municipio presenta dos barreras naturales, en sentido Norte con la pendiente de la montaña bastante ondulado hacia el sur con el río Guavio; en sentido occidental la montaña con una pendiente bastante inclinada.

En general las pendientes en el municipio son medias, presentándose zonas de alta pendiente en los alrededores del cementerio, el hospital y la salida hacia la vereda Resguardo II. La inclinación de ellas es hacia el Sureste.

6.1.4.2. Forma Urbana

La implantación del asentamiento obedece a las condiciones naturales, que actuando como barreras forzaron a que el desarrollo del municipio se hiciera en sentido occidente –oriente. Su forma es ortogonal, alargada en sentido oriental, partiendo de su conformación con base en el Damero Español y su posterior desarrollo.

6.1.4.3. Unidades de Territorio

El municipio no cuenta con una distribución a nivel de sectores, se comporta como una sola unidad de territorio.

6.1.4.3.1. Barrio

El Municipio de Gachetá con el apoyo de la parroquia y la participación de la comunidad se definieron los siguientes barrios: Villa Esperanza, Primavera, Jardín, Simón Bolívar, Monseñor Abdón López.

6.1.4.3.2. Manzanas

El casco urbano está conformado por 40 manzanas catastrales, distribuidas en los cuatro puntos cardinales en forma concéntrica a partir de la plaza principal. La forma alargada del municipio se presenta porque no hay una unidad en cuanto al tamaño de las manzanas, su forma irregular obedece a la adaptación de la topografía.

6.1.4.3.3. Predios

Esta es la unidad mínima de territorio y de la cual el municipio cuenta con un total aproximado de 945 predios catastrales, distribuidos al interior de las manzanas y de los cuales 236 predios catastrales equivalen a los lotes baldíos.

NO se puede establecer una estandarización de tamaño de predios, ya que la gama de áreas es muy amplia y es consecuencia muchas veces de la subdivisión de los mismos. Aunque son de mayor tamaño los que están mas alejados de la plaza de principal y algunas con áreas de cultivo para consumo.

6.1.4.4. Alturas

El municipio de Gachetá no presenta uniformidad en la altura de sus edificaciones, la mayoría de edificaciones priman las construcciones de un piso y de dos pisos; como también existe un buen porcentaje de construcciones de tres y cuatro pisos un hecho que cabe resaltar es la construcción ubicada en la calle 5 con carrera 5 esquina, él corresponde a un edificio de seis pisos, único de esa altura en todo el casco urbano, cual escapa de cualquier normatividad. El perfil general del casco urbano es de edificaciones muy variadas, presenta cambios bruscos en la conformación de las alturas. Adicionalmente, la mayoría de este municipio se tratan de construcciones remodeladas y nuevas, son muy pocas las construcciones que conservan su arquitectura original del municipio, a pesar de los inconvenientes de tipo estructural al que son sometidas las edificaciones por las características del terreno éstas han sido modificadas.

6.1.4.5. Densidades

Dadas por la relación entre el área construida y el área de la unidad de territorio, con el ingrediente poblacional por m². Se divide en 5 sectores para efectos de estudio, por las condiciones homogéneas de éstas.

a. Sector Occidental

Comprendido entre el perímetro urbano costado Nor-occidental entre la carrera 5 límites con río Gachetá y las calle 2 la vía cementerio – salinas. Conformado por las manzanas catastrales No 001, 002, 003, 039, 034, 007, 008, 035, 009, 033, 032, 030 y una gran extensión de terreno hasta los límites del perímetro

urbano hacia el costado sur en límites con el río Gachetá. Se encuentra el Hospital Regional de San Francisco, el ancianato. El matadero, la Plaza de Mercado, la escuela anexa Kennedy y el actual comando de la policía. Las construcciones que se encuentran en este sector son relativamente nuevas, erigidas durante las décadas de los 80 y de los 90, utilizando contemporáneos (ladrillo, teja de asbesto, entre otros).

Sobre este sector está la vía que proviene de Bogotá y sigue para el municipio de Ubalá llamada también variante Simón Bolívar, se evidencia la influencia que una vía de estas características pueda ejercer sobre un sector. La tendencia del crecimiento se da sobre esta zona, porque como se expone anteriormente, las características topográficas permitieron que creciera sobre esta zona. Esta zona es potencialmente desarrollable, donde se puede plantear como zona de consolidación y extensión urbana adaptándose a la topografía hacia el Sur-Occidente.

Sobre esta zona se ubica la principal malla vial en la parte sur del municipio (variante Simón Bolívar) también cuenta con la avenida las palmas sobre la calle 6 A la cual se encuentra en pavimento rígido y en buen estado se considera importante porque por esta se sale y se entra y se sale del municipio para la ciudad de Bogotá también se cuenta con las vías de acceso para las veredas del occidente del municipio (Zaque, Salinas Cusaquín y Moquentiva) ya sea por la vía al cementerio o por la vía al ancianato.

b. Sector Sur-Oriental.

Comprendido la carrera 2 y la vía a la Urbanización la Esperanza (Antigua vía a Ubalá) hasta los límites con el río Gachetá y entre las calle 2, calle 3 con el perímetro del casco urbano e la parte sur-oriental (Vereda Resguardo II). Conformado por las manzanas catastrales No. 028, 027, 037, 031 y una gran extensión de terreno hasta los límites del perímetro urbano hacia el costado sur en límites con el río Gachetá. Colegio Abdón López. Las construcciones que se encuentran en éste corresponden a la década de los 90 y algunas m□Os viejas como el colegio Abdón López son soluciones ara personas de escasos recurso, lo que se evidencia en la calidad final de la construcción y en la dotación de servicios pues la mayoría de construcciones de la manzana 37 no cuenta con el servicio de alcantarillado del municipio. Es un sector poco densificado, son predios de gran tamaño pero con gran parte de las tierras utilizadas para cultivo. Aunque está comprendido dentro del perímetro urbano, las características de su morfología es con tendencia suburbana.

En este sector se encuentra en la parte oriental dos de las vías más importantes del municipio como son la variante Simón Bolívar y la vía de salida al municipio de Ubalá desde el centro del casco urbano, se encuentra una buena cantidad de árboles de zonas verdes, como también se cuenta con la vía que conduce a la Urbanización la Esperanza también llamada antigua vía a Ubalá.

c. Sector Norte

Comprendido entre la carrera 5 y la carrera 2 y entre la calle 6 y el perímetro urbano costado Norte en sentido occidente – oriente. Conformado por las manzanas catastrales NO. 004, 004, 011, 006, 010, 012 y 013. Conformada por la plaza de ferias, Banco de Bogotá, el Centro Médico Guavio la agencia de viajes de la Flota Valle de Tenza.

Las construcciones que se encuentran en éste corresponden a la década de los 80 y 90 como también construcciones bastantes antiguas (de los años 40) como son las construcciones de la manzana 004 y 013; en donde muchos casos son remodelaciones y adaptaciones de construcciones antiguas, aunque en casos muy puntuales se encuentran casas que en otra época fueron haciendas, también se presentan asentamiento subnormales en la parte norte de la manzana 004.

Es un sector medianamente densificado, cuyas vías se encuentran articuladas entre si y se encuentra en un estado bueno y presentándose casos puntuales de deterioro.

d. Sector Nor- Oriental

Comprendido entre la carrera 2 y el perímetro urbano costado Nor-oriental y el perímetro urbano costado Norte y Oriental. Conformado por las manzanas catastrales No. 014, 036, 021, 023, 029, 022. Conformada la Normal Departamental con sus canchas deportivas, campo de fútbol.

Las construcciones que se encuentran en éste corresponden a la década de los 80 y 90 que se evidencia en la calidad final de la construcción. Es un sector poco densificado, pero con alguna parte de la tierra utilizadas para otros fines. El Municipio en este sector no ha tenido desarrollo urbano, debido a la agresividad de la topografía, donde la montaña se comporta como una barrera natural, que

como se anotó anteriormente, forzó el alargamiento del municipio en sentido sur-occidental a lo largo del eje de la variante Simón Bolívar.

e. Sector Centro

Comprendido entre las carrera 5 y 2 en sentido y las calles 3 y 6. Conformado por las manzanas catastrales NO. 015, 016, 017, 018, 019, 020, 024, 025, 026. Conformada por diversas actividades, se concentran las edificaciones administrativas (Alcaldía, la inspección de policía, la cárcel, la Registraduría, ICBF); de servicio (Caja Agraria); educativos como la Escuela anexa Oswaldo Díaz, como también se llevan a cabo actividades comerciales, por el prque principal, la iglesia, casa cural, el teatro y salón pastorales como también oficinas de abogados, edificaciones de uso institucional como es el Jardín Infantil, la Biblioteca en donde opera el SENA, UNAD, UMATA y Casa de la Cultura como también una Escuela de Informática y Telegachetá.

Es el sector más denso del casco urbano, donde se concentra la mayor actividad económica, administrativa y cultural. Los conflictos socio-económicos de la región y del municipio concretamente, los procesos de emigración y la poca rentabilidad de las actividades en el municipio, traen como consecuencia un gran número de predios desocupados, lo que baja el promedio de viviendas habitadas por hectáreas y en consecuencia la densidad general.

6.1.4.6. Espacios de Permanencia

- **Parque Principal:** En estos momentos el área urbana solo posee la plaza principal en el centro del área urbana, cuya adecuación permite crear un espacio tranquilo y agradable para pasear y compartir, esta plaza se extiende hasta el atrio de la iglesia del municipio, en general su estado bueno. Con una ubicación equidistante entre los puntos cardinales extremos del municipio. Ha sufrido modificaciones en su diseño, donde no se logran equilibrar el componente natural arborizado con el trabajo de piso pues está constituida por un buen porcentaje de este y muy poco de zonas verde. En términos generales, se encuentra en buen estado y con buen mantenimiento.

La interrupción de la carrera 3 en la plaza, logra darle a la escalinata de la iglesia un mayor atrio que articula el uso de estas dos actividades, facilitando el uso de permanencia y de reacción pasiva. Dentro del marco de ésta se genera una buena concentración de actividades socio-económicas y político-administrativas: Casa de Gobierno, Banco Agrario, MagaBanco, Iglesia, Palacio

de Justicia (Juzgados y Fiscalías), TELECOM, Centro Administrativo de Provincia (CAP) y comercio en general.

- **Coliseo Cubierto:** Ubicado en el cruce de la carrera 9 sobre la zona de la variante Simón Bolívar. El uso de este lugar es poco recurrente debido a que solo es utilizado en momentos de actividades deportivas importantes. Esta condición hace que su uso sea restringido. Se encuentra en buen estado.
- **Otros:** El municipio no presenta otros espacios de permanencia públicos, adolece de sitios de recreación pasiva y esparcimiento.

6.1.4.7. Ejes y Circulaciones

6.1.4.7.1. Andenes

Dentro del caso urbano del municipio de Gachetá, no se cuenta con una red continua de andenes, debido al perfil de las vías, donde no se delimita bien las secciones. Los andenes presentan un ancho que van en algunos casos desde 0.6 m hasta 1.10 m, están contruidos en diversidad de materiales y en algunos casos no existen como en la parte occidental cerca del cementerio. La misma inclinación de las vías no permite una continuidad a la estructura de los andenes lo que genera la necesidad de implementar escaleras o inclinaciones que en algún momento puedan ser un peligro para el peatón, en donde se prefiere caminar en la zona del paso de los vehículos. Se pueden observar que algunas ocasiones los postes de energía y alumbrado público están muy cerca de las fachadas de las casas, invaden el área de circulación de los andenes, estrangulando la circulación, la gran mayoría de los postes están mal implantados. Muchos de estos andenes presentan problemas de agrietamientos, lo que dificulta su utilización.

6.1.4.7.2. Peatonales

No existe en el municipio de Gachetá ningún recorrido de carácter exclusivamente peatonal. Únicamente la carrera entre las calle 4 y 5 sobre el atrio de la iglesia.

6.1.4.7.3. Hitos y Nodos

Hace alusión a los espacios de convergencia , que permiten la relación interpersonal y a los puntos de referencia establecidos en sitios estratégicos, apropiados por la comunidad.

- **Iglesia:** La torre de la iglesia funciona como puntos de referencia en el marco del casco urbano, incluso de sus alrededores, ya que es la edificación más resaltada dentro del perfil municipal.
- **Cementerio:** Debido a su ubicación en lo alto en la parte alta del casco urbano se puede referenciar los puntos más importantes del municipio.

- **Edificio de seis pisos:** Este edificio se encuentra localizado en la carrera 5 con calle 5 esquina, se puede tomar como unto de referencia debido a que este posee una altura considerable fuera de lo normal de las alturas de las edificaciones del municipio.
- **Plaza Central:** Debido a su ubicación y a la actividad generada en su entorno (Casa de Gobierno, Iglesia, Instituciones, entre otros), la plaza es un gran centro de concentración comunitaria, donde convergen, circulan y permanecen un gran número de personas.
- **Casa de Gobierno:** Debido a la variedad de servicios administrativos que se concentran en este edificio, la Casa de Gobierno actúa como modo de facilitar la concentración diversa de personas y actividades.
- **Colegio Abdón López:** Debido a que el colegio además de prestar sus servicios educativos también es un punto de encuentro para la población deportiva y eventos culturales del municipio.

6.1.4.8. Vivienda de Interés Social

Actualmente el municipio cuenta con un Plan de V.I.S (Urbanización la Esperanza), se encuentra ubicada fuera del área urbana del municipio en cercanías a la quebrada la esperanza en donde solo una 30% del proyecto ya se encuentra desarrollado. Esta situación obedece a la poca demanda, ya que como se mostró anteriormente, el municipio presenta una tendencia de decrecimiento y la población se ha establecido en otros asentamientos de la región, este proceso de emigración es causado por aspecto socio económicos y por la estrecha relación oferta – demanda por la que está atravesando la región y el país.

Por otro lado el municipio tiende a no creer mucho en la zona urbana para los próximos nueve años, los problemas de la rigidez de la estructura económica expresada en la producción de bienes vulnerables a las fluctuaciones del mercado regional y a las desventajas derivadas del relativo ubicación geográfica del casco urbano, sumados al bajo nivel de ingresos de la población ponen el peligro la actual estructura urbana, conduciéndola en primer lugar a la ruralización y al mínimo desarrollo de nuevas actividades generadoras de un mayor excedente, mayor empleo y bienestar para todos, de todas maneras se contará con otra área localizada en la calle 3 entre carrera 1 y 2 cerca al colegio de la normal en donde se podrán disponer áreas para la vivienda de interés social.

6.1.4.9. Inmuebles de Valor significativo

Se destacan en este numeral, aquellos inmuebles que por tener algún valor significativo para la comunidad local, ameritan su conservación, a través de medidas formales de tipo legal. A continuación se presentan los inmuebles identificados, de acuerdo al tipo de valor encontrado en ellos.

6.1.4.9.1. Valor Arquitectónico

Se pueden determinar como inmuebles con algún valor arquitectónico, los siguientes: la casa cural, la casa ubicada en la calle 5 con carrera 3 (junto a la casa cual), las casas ubicadas en la calle 6 con carrera 5, la casa ubicada sobre la carrera 3 entre calles 3 y 4 , la casa en donde se encuentra la sede de ECOOPSOS (esquina carrera 5 con calle 4) y el cementerio el municipio. Estos inmuebles deben ser protegidos y mantenidos aplicando los requerimientos necesarios para garantizar su preservación.

6.1.4.9.2. Valor Histórico

El municipio de Gachetá ya no conserva su estructura original en la región, ha sufrido modificaciones de carácter general afectan el conjunto total; la mayoría de sus construcciones son nuevas y otras han sido remodeladas, pero se pueden rescatar las construcciones ubicadas sobre las esquinas de la parte sur-oriental del marco de la plaza (ver plano de zonas de patrimonio arquitectónico e histórico).

6.1.4.9.3. Valor Ambiental

Por la importancia estratégica para el sostenimiento del ecosistema y para alcanzar un equilibrio entre el medio ambiente con el asentamiento humano, es de vital trascendencia decretar la ronda del río Gachetá como Patrimonio Ambiental y la parte del predio del Abdón López.

6.1.4.10. Normativa Vigente

En la actualidad para efectos de construcciones civiles, rige el Acuerdo Municipal, donde se establecen las normas que regulan, controlan y previene las alteraciones o modificaciones que se ejecuten dentro del casco urbano. En términos generales cubren todos los aspectos y está conformado por los siguientes artículos: Tratamiento de conservación, Normas de volumen y arquitectura, Parámetros, Empate de edificaciones, Enlucimiento de fachadas, Pintura, Balcones, Aleros, Control de actividad comercial, Zócalos, Alturas de las edificaciones, Decoración y señalización.

RESUMEN EJECUTIVO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE GACHETÁ

1. ESTRUCTURA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO

En cumplimiento de lo dispuesto al respecto por la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario No. 879 de 1998, el presente esquema de Ordenamiento, que en adelante se denominará EOT, contienen como elementos integrantes: el documento soporte de la propuesta de ordenamiento, que corresponde al diagnóstico del territorio municipal; la propuesta de ordenamiento, presentada con forma de proyecto de acuerdo; los mapas que reflejan la propuesta de ordenamiento, los cuales son cuatro, a saber, el mapa de elementos estructurantes que contienen el modelo propuesto de ocupación del territorio, el mapa de ordenamiento rural, el mapa de ordenamiento urbano y el mapa que contienen el programa de ejecución; igualmente hace parte del EOT el presente documento resumen.

2. CONTENIDO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO

El contenido del EOT del municipio de Gachetá es el resultado del trabajo realizado a través de un período de tiempo de más de dos años por varios grupos de personas y por la comunidad local, tanto en forma individual, como a través de sus órganos representativos.

La base, particularmente del documento soporte, corresponde al fruto del trabajo realizado por el CID de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional, bajo contrato suscrito con la Gobernación de Cundinamarca y CORPOGUAVIO. Este documento soporte inicial fue objeto de un proceso de actualización, ajuste y complementación, por parte de un equipo de profesionales contratados por la actual Administración para apoyar el proceso de elaboración del Plan de Desarrollo correspondiente al período de gobierno 2001 – 2003.

La base del proyecto de acuerdo, es el fruto del trabajo tanto del CID como de un profesional contratado por la Administración con el objeto de incorporar al documento original, el elaborado por el CID, las observaciones y recomendaciones presentadas por el Concejo Municipal. De esa base, el actual proyecto de acuerdo conserva principalmente la parte del Componente General correspondiente a las políticas, estrategias y objetivos del Esquema.

En atención a que los documentos elaborados originalmente no se ajustaban en su contenido y presentación a lo establecido por el Decreto No 879 de 1998, la actual Administración contrató los servicios de una profesional con experiencia en la materia, con el objeto de, a partir de los documentos existentes y la información disponible, revisar, adecuar, completar y elaborar en su forma final y debida, la presente propuesta de ordenamiento.

Esta decisión de la Administración permite al municipio disponer, finalmente, de un EOT que reúne, tanto en su forma, como en su fondo, el contenido establecido por la Ley y el cual, será puesto a disposición de las diferentes instancias y autoridades de planeación, a fin de surtir el trámite legal correspondiente a su aprobación.

3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOPORTE

El documento soporte o diagnóstico municipal, se presenta a través de seis secciones que componen el documento de texto que hace parte del EOT pero también hacen parte de los diferentes mapas temáticos elaborados por el CID y a partir de los cuales se llegó la propuesta final de ordenamiento. Igualmente, se recomienda tener presente, como un elemento diagnóstico de particular importancia, especialmente en lo referente al componente físico biótico, el Plan de Manejo ambiental del municipio elaborado para CORPOGUAVIO por Bosqueza Ltda. en 1996. Por su calidad y nivel de detalle, este documento ofrece información a nivel de línea base, de especial significado y valor.

La cartografía temática elaborada por el CID, está a disposición de la Administración, y por su intermedio, a disposición de los interesados, en medio magnético y en algunas copias de formato carta u oficio.

De manera sintética, el contenido del documento soporte, desagregado en sus secciones, es el siguiente:

1. SEMBLANZA MUNICIPAL

Ofrece un panorama general del municipio, que permite al lector ubicarse espacialmente, antes de iniciar la lectura minuciosa del texto. Así mismo se proponen en esta sección los elementos del entorno regional y los que permiten afrontar el tema de la zonificación. Estos dos elementos revistieron especial importancia como insumo para la formulación del Plan de Desarrollo, con lo cual se garantizó la armonía entre este y el EOT.

2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y CULTURALES

Esta sección permite al lector ubicarse contextualmente desde el punto de vista de los orígenes que determinan las actuales características socio culturales dominantes en el municipio. Tiene un carácter de breve reseña de tipo monográfico.

3. SUBSISTEMA SOCIOECONÓMICO

En esta sección se presenta la situación del municipio con respecto a su economía, la cual se desagrega por sectores: agrícola, pecuario, industrial, artesanal y agroindustrial; la demografía, las condiciones de la vivienda; los servicios públicos domiciliarios como el acueducto, el alcantarillado, el aseo y la recolección de los residuos sólidos, la energía y las telecomunicaciones; los servicios públicos sociales, representados por la educación y la salud; y el equipamiento colectivo.

Esta sección está acompañada de un anexo estadístico generoso que ofrece información propia de los diferentes temas tratados.

4. SUBSISTEMA POLÍTICO ADMINISTRATIVO

Esta sección presenta la información correspondiente a la situación del municipio desde el punto de vista administrativo y desde el punto de vista financiero. Esta parte del documento soporte es totalmente nueva, con respecto a los documentos previos y por su nivel de detalle, se considera particularmente significativa en la medida en que ofrece un panorama objetivo de las condiciones reales del municipio, enfrentado al reto de la ejecución e implementación del presente EOT.

5. SUBSISTEMA FÍSICO BIÓTICO

Este capítulo del documento soporte encuentra en el Plan de Manejo Ambiental del municipio, al que se hizo referencia más arriba, un apoyo y complemento importante, su contenido fue conservado fundamentalmente, con respecto a la información previa preparada por el CID.

En esta sección se presenta el panorama del municipio en cuanto tienen que ver con: la oferta ambiental, representada por la dotación disponible en materia de geología, clima, suelos, hidrología, vegetación, amenazas naturales y recursos minerales; así mismo, se presenta el panorama en cuanto tiene que ver con la demanda social del ambiente, es decir, la forma como los habitantes del municipio están haciendo uso u ocupando el territorio. Específicamente, se detienen el documento en temas como: los usos urbano, agropecuario y de recreación y turismo, el uso del agua, el manejo de los residuos sólidos y se identifican las áreas vulnerables.

6. SUBSISTEMA ESPACIAL FUNCIONAL

Esta sección se concentra en el tema urbano, a través de su estructura, la clasificación de sus usos del suelo, la disponibilidad y condiciones de los servicios públicos domiciliarios, su dotación de equipamiento de uso colectivo, la disponibilidad y calidad del espacio público, las características morfológicas del entorno urbano, la forma urbana, las diferentes unidades en que se presenta la forma urbana, las alturas y densidades existentes, los ejes de circulación disponibles y su estado, la vivienda de interés social y la presencia de valores arquitectónicos, históricos y ambientales.

4. CONTENIDO DEL ACUERDO

El acuerdo por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial, está integrado por cuatro componentes, que se presentan en igual número de títulos, a saber:

EL COMPONENTE GENERAL

Que contiene unas disposiciones iniciales referentes a la adopción, el ámbito de aplicación y los principios orientadores del ordenamiento. Un capítulo dedicado a las políticas, objetivos y estrategias territoriales, que se constituyen en el marco de la propuesta de ordenamiento. Un capítulo diferente se ocupa de la clasificación del suelo en urbano, rural y de protección. Otro capítulo se detiene en la identificación y localización de los sistemas estructurantes del territorio, a través de los cuales se sostienen el modelo de ocupación propuesto. En un capítulo diferente dentro de este mismo título, se hace una definición completa y detallada de los diferentes usos del suelo que se presentan o tienen en cuenta en la propuesta de ordenamiento.

COMPONENTE URBANO

A través de este título, se conoce la propuesta de ordenamiento presentada para la zona urbana, desagregada por temas de la siguiente manera: los sistemas estructurantes, de influencia urbana específicamente; en otro capítulo se hace una detallada presentación de los diferentes tratamiento que se pueden presentar en la zona urbana, de acuerdo con los usos posibles, los cuales corresponden al tratamiento de desarrollo por urbanización y por construcción, el tratamiento de conservación, el de protección y el de mantenimiento urbano; un tercer capítulo de este componente se detiene en la clasificación de los usos (principales, compatibles, condicionados e incompatibles) y los tratamiento propuestos para cada una de las zonas urbanas de uso; Otro capítulo se ocupa de los instrumentos de planificación e implementación del EOT, como son los planes parciales, las actuaciones urbanísticas, las unidades de actuación urbanística, la compensación por tratamiento de conservación, los derechos transferibles de construcción y desarrollo y las licencias y sanciones urbanísticas.

COMPONENTE RURAL

Este componente presenta en su contenido la misma estructura que el componente urbano, con la diferencia que en materia de instrumento de planeación e implementación no se repite lo consignado ya en el componente

urbano. En esta sección, el lector encontrará lo relativo a los sistemas estructurantes de influencia rural, los usos y tratamientos para la zona urbana, la clasificación de usos por categorías, dentro de cada zona de uso rural y, finalmente los instrumentos de planificación.

PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Esta parte del EOT es la correspondiente al corto plazo, es decir, la ejecutable en el curso de la presente Administración. Contiene la indicación de los diferentes programas que serán llevados a cabo, con el propósito de dar cumplimiento a la propuesta de ordenamiento. Es importante destacar que los programas consignados, son completamente armónicos con el Plan de Desarrollo aprobado por el Concejo Municipal para el período 2001 - 2003

TABLA DE CONTENIDO

1.	SEMBLANZA MUNICIPAL	1
1.1.	ASPECTOS GENERALES DEL MUNICIPIO	
	1	
1.2.	ELEMENTOS DEL ENTORNO REGIONAL	
	3	
1.3.	ELEMENTOS PARA LA ZONIFICACIÓN	
	4	
2.	ANTECEDENTES HISTORICOS Y CULTURALES	
	4	
3.	SUBSISTEMA SOCIOECONÓMICO	
	5	
3.1.	CONDICIONES ECONÓMICAS MUNICIPALES	
	5	
3.1.1.	SECTORES ECONÓMICOS	
	5	
3.1.1.1.	Sector Agrícola	
3.1.1.2.	Sector Pecuario	
3.1.1.3.	Análisis Sector Agropecuario por Vereda	
3.1.1.4.	Sector Industrial, Artesanal y Agroindustrial	14
3.1.2.	SECTORES DE APOYO	
	14	
3.2.	CONDICIONES ECONÓMICAS	15

3.2.1.	ASPECTOS DEMOGRÁFICOS	15	
3.2.1.1.	Población Municipal	15	
3.2.1.2.	Grupos Etnicos	16	
3.2.1.3.	Migración	17	
3.2.1.4.	Distribución y Densidad de la Población por Veredas	17	
3.2.1.5.	Grupos Étnicos	18	
3.2.2.	CONDICIONES DE LA VIVIENDA	19	
3.2.2.1.	Número de Viviendas y Distribución por Veredas	19	
3.2.2.2.	Tipos de Construcción, Materiales y Estado de las Viviendas	19	
3.2.3.	SERVICIOS PÚBLICOS	21	
3.2.3.1.	Eliminación de Excretas	21	
3.2.3.2.	Abastecimiento de Agua	22	
3.2.3.3.	Manejo de residuos Sólidos	23	
3.2.3.4.	Energía	24	
3.2.3.5.	Síntesis	25	
3.2.4.	SALUD		
3.2.4.1.	De las Entidades Prestadoras del Servicio de Salud en el Mpio.		26
3.2.4.2.	Plan de Atención Básica – P.A.B.		
3.2.4.3.	Perfil Epidemiológico del Municipio		
3.2.4.4.	Distribución de la Población Municipal por Régimen		
3.2.5.	EDUCACIÓN		
3.2.5.1.	Número de Centros, aulas, Alumnos y docentes, Servicios o Programas		30
3.2.5.2.	Infraestructura de las Instituciones		
3.2.5.3.	Perfil de los docentes		
3.2.6.	EMPLEO		
3.2.7.	CONDICIONES DE VIDA		
3.3.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y TENENCIA DE LA TIERRA		3
ANEXO ESTADÍSTICO CAPITULO 3			
4.	SUBSISTEMA POLÍTICO ADMINISTRATIVO		
4.1.	EXTENSIÓN Y DIVISIÓN ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO		4
4.2.	DIAGNÓSTICO SECTOR INSTITUCIONAL		
4.2.1.	ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA		
4.2.2.	COMITÉS O JUNTAS CONFORMADAS EN EL MUNICIPIO		5
4.2.3.	OBLIGACIONES O ASUNTOS PROPIOS DE LA ADMINISTRACIÓN QUE NO ESTAN EN CABEZA DE UNA DEPENDENCIA O FUNCIONARIO EN PARTICULAR		
4.2.4.	CONCLUSIONES		
4.3.	PRESENCIA INSTITUCIONAL		
4.4.	DIAGNÓSTICO DE LAS FINANZAS MUNICIPALES		

4.4.1.	ANÁLISIS DE INGRESOS
4.4.1.1.	Estructura de los Ingresos
4.4.1.2.	Comportamiento del Recaudo
4.4.1.3.	Conclusiones
4.4.2.	ANÁLISIS DE LOS GASTOS
4.4.2.1.	Estructura de los Gastos
4.4.2.2.	Comportamiento de los Gastos
4.4.2.3.	La Inversión Pública Municipal
4.4.2.4.	Conclusiones
4.4.3.	BALANCE PRESUPUESTAL
4.4.4.	PASIVOS CORRIENTES
5.	SUBSISTEMA FÍSICO BIÓTICO
5.1.	OFERTA AMBIENTAL
5.1.1.	GEOLOGÍA
5.1.2.	CLIMA Y SUELOS
5.1.3.	HIDROGRAFÍA
5.1.4.	LA VEGETACIÓN NATURAL
5.1.5.	AMENAZAS NATURALES
5.1.5.1.	Por Sismicidad
5.1.5.2.	Por el Agua
5.1.5.3.	Por Movimientos Masivos del Suelo
5.1.5.4.	Por el Hombre
5.1.6.	RECURSOS MINERALES
5.2.	DEMANDA SOCIAL DEL AMBIENTE
5.2.1.	AREAS URBANAS
5.2.2.	ZONAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA Y FORESTAL
5.2.3.	ZONAS DE RECREACIÓN Y TURISMO
5.2.4.	USO DEL AGUA
5.2.4.1.	Sistema de Acueducto Urbano
5.2.4.2.	Sistema de Alcantarillado Urbano
5.2.5.	MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS Y MATADERO
5.2.6.	AREAS VULNERABLES A AMENAZAS NATURALES
5.3.	SÍNTESIS DE CONFLICTOS DE USO
6.	SUBSISTEMA ESPACIAL FUNCIONAL
6.1.	ESTRUCTURA URBANA
6.1.1.	FORMA DE CRECIMIENTO
6.1.2.	SITUACIÓN ACTUAL
6.1.3.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO
6.1.3.1.	Situación Actual y Conflictos
6.1.3.2.	Mallas Articuladoras
6.1.3.2.1.	Vías y Transporte
6.1.3.2.2.	Transporte
6.1.3.3.	Servicios Básicos Domiciliarios

6.1.3.3.1.	Abastecimiento de Agua	
6.1.3.3.2.	Alcantarillado	
6.1.3.3.3.	Manejo de Residuos Sólidos	
6.1.3.3.4.	Energía	
6.1.3.3.5.	Comunicaciones	
6.1.3.4.	Equipamiento	
6.1.3.4.1.	Institucional y Administrativo	
6.1.3.4.2.	Educativo	
6.1.3.4.3.	Para Bienestar social	
6.1.3.4.4.	Recreativo y Deportivo	
6.1.3.4.5.	Para Salud	
6.1.3.4.6.	Mercadeo y Abastecimiento	
6.1.3.4.7.	Para Transporte	
6.1.3.4.8.	Para Servicios	
6.1.3.4.9.	Complementarios	
6.1.3.5.	Uso del Suelo	
6.1.3.5.1.	Actual	
6.1.3.5.2.	Potencial	
6.1.3.5.3.	Conflictos	
6.1.3.6.	Tenencia de los Predios	
6.1.4.	CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS	
6.1.4.1.	Topografía	
6.1.4.2.	Forma Urbana	
6.1.4.3.	Unidades del Territorio	
6.1.4.3.1.	Barrio	
6.1.4.3.2.	Manzanas	
6.1.4.3.3.	Predios	
6.1.4.4.	Alturas	
6.1.4.5.	Densidades	
6.1.4.6.	Espacios de Permanencia	
6.1.4.7.	Ejes y Circulaciones	
6.1.4.7.1.	Andenes	
6.1.4.7.2.	Peatonales	
	150	
6.1.4.7.3.	Hitos y Nodos	
	150	
6.1.4.8.	Vivienda de Interés Social	
	151	
6.4.1.9.	Inmuebles de Valor significativo	
	151	
6.1.4.9.1.	Valor Arquitectónico	
6.1.4.9.2.	Valor Histórico	
	152	

6.1.4.9.3. Valor Ambiental
152

6.1.4.10. Normativa Vigente
152

**ANEXO No. 1. SUBSISTEMA FÍSICO BIÓTICO. COMPONENTE DE
AMANAZAS Y RIESGOS – INFORME FINAL. CID**