

**De:** Leidy Cordoba Velasquez <leidy129005@hotmail.com>  
**Enviado el:** jueves, 1 de julio de 2021 4:10 p. m.  
**Para:** Steven Benavides Torres; Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Nariño - La Florida; yuyi.1987@gmail.com  
**Asunto:** CONTESTACION DEMANDA 2021-0019  
**Datos adjuntos:** contestacion 2021-0019.pdf

Señores  
JUZGADO PROMICUO MUNICIPAL DE LA FLORIDA  
E. S. D.

LEIDY DAYANA CORDOBA VELASQUEZ, identificada con cedula de ciudadanía No 1.004.543.205 de Pasto, y tarjeta profesional 275832 de C.S. de la J., me permito presentar contestación de la demanda de radicado No 2021-0019.

Atentamente,

LEIDY DAYANA CORDOBA VELASQUEZ

San Juan De Pasto, 01 de julio de 2021

Señor:

**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE LA FLORIDA**  
**La Florida- Nariño**

**Asunto. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**  
**PROCESO VERBAL 2021-00019**  
**DEMANDANTE: JHON FREDY PORTILLA RAMOS**  
**DEMANDADOS: CAMILO JOSE GOMEZ SALAS, SERVIO TULIO MENESES**  
**Y DILIA CLEMENCIA GOMEZ SALAS**

LEIDY DAYANA CORDOBA VELASQUEZ, abogada en ejercicio, identificada con cédula de ciudadanía 1.004.543.205 expedida en el municipio de Pasto y portadora de la Tarjeta profesional número 275.832 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada judicial de LOS DEMANDADOS: CAMILO JOSE GOMEZ SALAS, persona mayor de edad, domiciliado en el Municipio de la Florida – Nariño, identificado con cédula de ciudadanía número 98.389.959 expedida en el municipio de la Florida Nariño y SERVIO TULIO MENESES, persona mayor de edad, domiciliado en el Municipio de la Florida – Nariño, identificado con cédula de ciudadanía número 5.278.319 expedida en el Municipio de la Florida Nariño; por medio del presente escrito y en los términos previstos en el artículo 96 del Código General del Proceso, me permito contestar la demanda formulada por el señor JHON FREDY PORTILLA RAMOS y formular excepciones de fondo.

#### **I. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS CONTENIDOS EN LA DEMANDA**

1. **SE ADMITE**, de conformidad con lo establecido en la Escritura Pública No. 2.702 del 13 de septiembre de 2018 en la Notaria Segunda de Pasto.
2. **SE ADMITE**, de conformidad con la escritura 3203 del 01 de octubre de 2015 pero se deja claridad que el lindero relacionado por el apoderado y subrayado en el escrito de demanda así: “ PIE : con carretera NACIONAL que de Pasto conduce a SANDONA” hace referencia “ a la servidumbre materia de litigio por lo tanto se hace necesaria clarificar para efectos de certeza los hechos de manera cronológica:
  - 2.1 el señor **CAMILO JOSE GOMEZ** compró a la señora YOLANDA ELENA VALENCIA CABRERA en el año 2015 escritura relacionada en el hecho numero dos de la demanda un predio con una casa de habitación
  - 2.2 nótese 01 de octubre de 2015 fecha en la que el CAMIO GOMEZ adquiere el bien con matrícula 240-256829 tiene por objeto de ejercer posesión hasta la carretera que conduce de pasto a Sandoná debe resaltarse que el espíritu del contrato de compraventa desde su génesis es que mi mandante pueda ejercer sus derechos desde su predio hasta la vía nacional
  - 2.3 Posteriormente la señora YOLANDA ELENA VALENCIA CABRERA realiza otra venta mediante escritura pública 2702 del 13 de septiembre de 2018 donde protocoliza dos actos
    - a. venta parcial del predio denominado BELLAVISTA a la señora NERY DEL CARMEN GOMEZ SALAZ predio que hoy es propiedad del señor SERVIO MENESES Y DILIA GOMEZ
    - b. la constitución de la servidumbre de transito que hoy es materia de litigio.
  - 2.4 La servidumbre que se constituyó mediante escritura pública 2702 del 13 de septiembre de 2018 se impone sobre los dos predios, entre ellos el de propiedad del demandante y sobre el predio denominado bella vista hoy de propiedad de don SERVIO Y LA SEÑORA DILIA, nuevamente reforzando el argumento de que la base de ese negocio jurídico era la creación de un camino que permitiera el acceso y que mas tarde no se presentara mayor dificultad
  - 2.5 Es de resaltar que la servidumbre materia de litigio se encuentra constituida mediante instrumento publico
  - 2.6 El día 13 de marzo de 2020, dos años con posterioridad a la constitución de la servidumbre, el señor **JHON FREDY** realiza una compra venta parcial a la

señora **YOLANDA ELENA VALENCIA** es decir que compra su bien con conocimiento previo de que sobre su bien pesaba un gravamen.

3. **SE ADMITE**, de conformidad con la escritura 3610 del 23 de NOVIEMBRE de 2018, pero se deja claridad que el lindero relacionado por el apoderado y subrayado en el escrito de demanda así: Cabecera, con terrenos de ÁNGEL GUSTIN Y FRANCISCO VALENCIA, camino público al medio” hace referencia a una un camino peatonal que del predio denominado BELLA VISTA conduce a una BOMBA de servicio público que se encuentra sobre la vía que de PASTO conduce a SANDONA y el cual tiene alrededor de un kilómetro para poder acceder a la vía principal.
4. **SE ADMITE**, conforme a lo establecido en la escritura 553 del 13 marzo de 2020
5. **NO ME CONSTA**, toda vez que desconocemos su estado civil y la destinación del bien inmueble
6. **SE ADMITE**, pero realizan las siguientes precisiones:
  - 6.1 La servidumbre existe como camino desde hace más de 70 años y es cuando empieza el proceso de ventas parciales se crea la necesidad de constituirla como servidumbre por escritura 2702 del 13 de septiembre de 2018 en harás de prevenir eventuales litigios como el que hoy nos ocupa.
  - 6.2 Por otra como manifiesta la arquitecta NANCY ROCIO BRAVO PATIÑO dentro del informe en el parágrafo 2 de lo que ella denomina RESPUESTA “como se mencionó anteriormente, parte de la cimentación de la vivienda se encuentra sobre el trasado de la servidumbre, y sobre el talud” (subrayado y negrilla fuera del texto original) es decir que es la vivienda del demandante que desde su constitución está perturbando con su cimentación la servidumbre.
  - 6.3 Efectivamente la servidumbre atraviesa el predio del señor JHON FREDY, pero el demandante compra su predio asumiendo los defectos y gravámenes que pesaban sobre el mismo
7. **SE ADMITE** tómesese como confesión lo relacionado por el demandante pues el metraje de la servidumbre no corresponde al constituido toda vez que parte del inmueble de propiedad del señor JHON FREDY se encuentra sobre la servidumbre
  - 7.1 prueba de esto es que la resolución **072 del 9 marzo de 2020** reconoce una construcción de 50,4 m<sup>2</sup> pero como lo manifiesta la perito **NANCY ROCIO BRAVO PATIÑO** el área total del inmueble construida es de 99.00m<sup>2</sup> es decir que existe 48,6m<sup>2</sup> que no se encuentran legalizados como mejoras lo que hace que el inmueble en las condiciones actuales no cumpla con las especificaciones de la administración violando la norma urbanística del municipio de la florida y convirtiéndose en un construcción ilegal, poniendo en riesgo no solo los habitantes del inmueble si no las personas que transitan por el sector.

La vivienda es de dos pisos y terraza, en el primer piso se observa, garaje, sala, comedor, cocina, baño social y punto fijo que conduce al segundo piso; donde se encuentran dos (2) habitaciones, un baño familiar y zona de lavandería, en el tercer piso terraza con cubierta en teja.

  - Área de la vivienda en primer piso: 49.00 m<sup>2</sup> y en segundo piso: 50.00 m<sup>2</sup>; área total construida 99.00 m<sup>2</sup>.
  - Área total del lote 318.87 m<sup>2</sup>
8. **SE NIEGA**, toda vez que así se encuentra constituida mediante escritura pública 2702 del 13 de septiembre de 2018 adicionalmente así lo reconoció planeación municipal como una servidumbre para el tránsito de vehículos livianos

- En caso de realizar el mejoramiento a la servidumbre y la construcción del puente, es necesario que este acceso quede habilitado solo para tránsito de vehículos livianos, y de paso restringido, siempre y cuando se realice la desalojo de las gallinas ubicadas en el talud izquierdo, ya que se está erosionando y puede causar no solo el taponamiento de la quebrada sino la ida de la banca de la servidumbre.

9. **SE ADMITE** tómesese confesión pues el apoderado manifiesta que:

- 9.1 “vivienda se encuentra cimentada en un talud que de habilitarse el tránsito de vehículos, por las vibraciones que producirían los mismos y **la sobre carga de peso**, se afectaría la estabilidad de la vivienda del demandante como lo manifiesta la arquitecta **NANCY ROCIO BRAVO PATIÑO** en dicho DOCUMENTO , evidenciando un posible riesgo a la vivienda y al núcleo familiar”(negrilla fuera del texto original)
- 9.2 Nótese que la arquitecta manifiesta que debido a que la misma se encuentra cimentada sobre un talud puede verse afectada por la **sobre carga de peso**, peso que puede estar siendo generado por la misma cimentación
- 9.3 Tómesese como hecho indiciario que existen unas mejoras no legalizadas en 48,6m<sup>2</sup> y que pueden ser la causa de la inestabilidad en la vivienda del demandante incluso poniendo en riesgo al núcleo familiar del demandante y a las personas que transitan cerca del inmueble.

En primera instancia, se observa como la vivienda ubicada adyacente a la vía de acceso de la familia Gómez Insuasty no cumple con las normas mínimas de construcción en cuanto a la distancia mínima de rondas hídras según el Art. 83 del Decreto 2811/74 donde se establece que como mínimo se debe contar con 30 m de distancia. De igual manera, no cumple con las zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional, donde, cumpliendo con el Art. 2 Ley 1228/08 debe tener 45 m de distancia. El no cumplir con dichas condiciones, hace que la vivienda este vulnerable por su ubicación, además de resaltar en que primero se tenía el camino adquirido por servidumbre y posteriormente se realizó la vivienda, tal y como se observa en la imagen 2.

El hecho de no cumplir con la distancia adecuada de rondas de protección hídrica genera que el río avance en los procesos de socavación lateral (imagen 6), donde la carga muerta adherida al terreno genera afectación en el curso de este. Por otro lado, la capacidad de transporte de sedimentos del río se ve afectada por los incrementos de meteorización y erosión del suelo por los cambios en la cobertura vegetal, factores climáticos y bioturbación.

Imagen 6. Socavación lateral por parte de la quebrada Panchinda.



Fotografía: (Paros, 2021)

10. **SE NIEGA**, toda vez que no es un hecho si no un a de una deducción realizada por la parte demandante por documento realizado por ingeniero **DIEGO PUIALES HERNANDEZ** que además pese a que fue relacionado como elemento material probatorio deviene improcedente de acuerdo con el art 226 del código general el proceso que reza “la prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia **cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial.** Todo dictamen se rendirá por un perito.”

11. **SE NIEGA**, toda vez que el trazo planteado por el perito como alternativa fue desestimado en el informe de planeación municipal de la alcaldía de la florida

De otro lado, es importante mencionar que por parte de los dueños de la vivienda ubicada al costado derecho de la vía de acceso, se pretende la reubicación de la servidumbre (Ilustración 11 Informe de visita ocular), no obstante, ello no resulta viable dado que la longitud de la calzada no alcanzaría a desarrollar una pendiente adecuada para garantizar la seguridad y las reglamentaciones necesarias para su adecuación.

**12. SE ADMITE PARCIALMENTE:** pues efectivamente la servidumbre atraviesa el predio de propiedad del demandante imposibilitando parcialmente el usufructo de la servidumbre pero esta situación la conocía al momento de adquirirse el inmueble pues el demandante compro el inmueble con los vicios y conociendo que pesaba un gravamen sobre el mismo el bien como ya se a manifestado reiteradamente; por otra parte aun no esta demostrado que el riesgo sea por la servidumbre o por la sobre carga de peso generada por la construcción que realizo el demandante

**13. SE NIEGA,** no he es un hecho es una apreciación realizada por el demandante

**14. SE ADMITE PARCIALMENTE** toda vez que como lo manifiesta la administración Municipal de La Florida Nariño por intermedio de la Oficina de Planeación, a pesar de esta no cumplir con las condiciones de una vía terciaria si cumple los requisitos para un camino para el tránsito de vehículos livianos como lo es una motocicleta, por otro lado, no se aprobado a un el porqué de la afectación de el talud

**15. NO SE ADMITE,** toda vez que el señor CAMILO JOSE GOMEZ en harás de adecuar la servidumbre de la cual el señor es dueño por un instrumento publico decide convocar al demandante mediante querella por perturbación a raíz de que el mismo había instalado una puerta de acceso a la servidumbre y circulaban por el terreno animales de corral que contaban con el deterioro de la servidumbre, los compromisos de las partes fueron los siguientes :

15.1 el señor JHON FREDY PORTILLA como parte querellada se comprometía a no realizar actos de perturbación a la servidumbre materia de litigio.

15.2 Que el señor JHON FREDY PORTILLA se comprometía a colocar en corral los animales para evitar los actos de perturbación respecto de un área de 4.5 de ancho de la servidumbre de manera provisional hasta que la autoridad respectiva determine las adecuaciones que amerita el caso dicho corral se hará hasta el 30 de marzo de 2021 (negrita y subrayado fuera del texto original)

15.3 Que el señor CAMILO JOSÉ GÓMEZ SALAZ como parte querellante se compromete a elevar solicitud ante la unidad de planeación y demás entidades encargadas de la alcaldía de la Florida con el fin de que se realice la visita de inspección técnica para autorizar el mantenimiento y adecuación de la servidumbre de tránsito vehicular.

15.4 Cabe resaltar que fue interés de las partes comprometerse a que con el aval de la administración se pudieran realizar las adecuaciones pertinentes para el acceso seguro de la servidumbre, compromiso que mi cliente cumple a cabalidad de ahí que se realizan dos solicitudes por parte del señor CAMILO GOMEZ se emiten 2 informes por parte de planeación uno de norma urbanística y otro una inspección ocular además de un dictamen de la oficina de riesgos del municipio, lastimosamente a pesar de que se hace un análisis exhaustivo de los predios y de la servidumbre materia de litigio no se erigen, las adecuaciones de manera clara que deban realizarse por lo que se realiza nueva solicitud para que se amplié los informes con las adecuaciones que se sugieran para un tránsito seguro .

**16. NO SE ADMITE** habida cuenta que el señor CAMILO JOSE GOMEZ no ingreso con la volqueta a la servidumbre como se puede apreciar en el video que se aporta por la parte demandante, lo único que hace mi representado es descargar el material en la entrada de la servidumbre con el fin de realizar unas adecuaciones en su afán de disminuir el deterioro del terreno, una prueba más del interés de mi cliente de adecuar la servidumbre y cesar el deterioro.

**17. SE ADMITE:** toda vez que ante una interpretación errada de mi cliente y en su afán de realizar las a adecuaciones pertinentes se realiza la descarga del material, pero ante la

negativa de la inspectora decide acatar las instrucciones y subsanar el daño causado reparando la puerta de acceso a la servidumbre y retirando el material.

**18. SE ADMITE:** habida cuenta que el señor Camilo debía realizar el retiro del material solo, motivo por el cual la inspectora y los uniformados como se aprecia en videos aportados por el demandante manifiestan extender el termino para el arreglo de la puerta y retiro de material, sin embargo, se deja claridad que en ningún momento el señor Camilo fue sancionado por parte de la administración por estos hechos.

**19. NO ME CONSTA** toda vez que desconocemos prueba sumaria de ingreso de vehículos pesados por otra parte no se a probado como se a establecido con anterioridad que la sobre carga de peso sea por el ingreso de vehículos sin embargo es de resaltar que el inmueble contiguo a la servidumbre se encuentra sobre la vía que de Pasto Conduce A Sandoná Vía Nacional de amplia circulación, donde circulan en su gran mayoría vehículos de alto tonelaje además de que como se establece por parte de riegos el inmueble NO cumple con las especificaciones de distancia de la vía según el art 2 de la ley 1228 / 08

En primera instancia, se observa como la vivienda ubicada adyacente a la vía de acceso de la familia Gómez Insuasty no cumple con las normas mínimas de construcción en cuanto a la distancia mínima de rondas hídras según el Art. 83 del Decreto 2811/74 donde se establece que como mínimo se debe contar con 30 m de distancia. De igual manera, no cumple con las zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional, donde, cumpliendo con el Art. 2 Ley 1228/08 debe tener 45 m de distancia. El no cumplir con dichas condiciones, hace que la vivienda este vulnerable por su ubicación, además de resaltar en que primero se tenía el camino adquirido por servidumbre y posteriormente se realizo la vivienda, tal y como se observa en la Imagen 2.

**20. NO SE ADMITE:** toda vez que no es un hecho sino un a de una deducción realizada por la parte demandante por documento realizado por el ingeniero **DIEGO PUIPALES HERNANDEZ** que además, pese a que fue relacionado como elemento material probatorio deviene improcedente de acuerdo con el art 226 del código general el proceso como se estableció con a anterioridad.

**21. ME OPONGO** de ahí que el señor CAMILO decide solicitar a la oficina de planeación y riesgos para que se den directrices para las adecuaciones pertinentes.

**22. ME OPONGO** pues si bien la servidumbre relacionada es la más cercana a el predio de los demandantes se trata de una servidumbre privada además de ser inestable como se puede verificar en el video aportado el demandante debido a la cercanía con la vertiente el rio PANCHINDO.

**23. ME OPONGO** toda vez que la carretera que relaciona el demándate solo permite el ingreso hasta parte del terreno, además de que desde los inmuebles hasta el lugar donde se encuentra la carretera existen aproximadamente 3 kilómetros por otra parte existe una pendiente en picada de al menos 40 metros para desplazarse hasta los predios de los demandados vía de acceso que fue desestimada por la oficina de riesgos en razón del peligro que representaría para el señor CAMILO y su núcleo familiar

En cuanto a la vivienda, esta podría presentar humedad por la cercanía al talud de corte de la ubicación de esta, así como también por una posible reactivación de un movimiento en masa si se altera la parte alta de donde se ubica la vivienda, ya que la resistencia al corte de dicho depósito disminuiría y la probabilidad de reactivación de estos eventos aumentaría.

Es importante destacar que no se debe realizar la canalización de recolección del agua de escorrentía de la vía que conduce de La Florida a Sandona por la zanja de este predio, la cual se encuentra ubicada al costado derecho de la vivienda, el permitir esto, induciría en acelerar procesos de erosión y por ende, procesos de remoción en masa, además de exponer a la familia Gómez Insuasty a riesgos biológicos por la cercanía que esta zanja (flecha roja) tiene de su vivienda.

Imagen 9. Zanja al costado de vivienda.



Fuente: (Pazos, 2021).

24. **SE ADMITE PARCIALMENTE** pues como se relacionó con anterioridad los linderos relacionados por el demandante:

24.1 con respecto al predio del señor CAMILO GOMEZ "PIE: con carretera nacional hace referencia a la servidumbre materia de litigio

24.2 con respecto al predio de propiedad del señor SERVIO TULIO MENESES Y DILIA CLEMENCIA GOMEZ "CABECERA: con terrenos de ÁNGEL GUSTIN Y FRANCISCO VALENCIA, camino público al medio" hace referencia a un camino peatonal que del predio denominado BELLA VISTA conduce a una BOMBA de servicio público que se encuentra sobre la vía que de PASTO conduce a SANDONA y el cual tiene alrededor de un kilómetro para poder acceder a la vía principal.

25. **NO SE ADMITE** toda vez que la parte demandante omite que es claro que el círculo registral al manifestar que la matrícula INMOBILIARIA N° 240-300111 deviene de una matrícula inmobiliaria mayor que es 240-256830 en la cual si se encuentra registrado en anotación N°5 el gravamen como un acto de conocimiento público, por otro lado la escritura 553 de el 13 de marzo de 2020 establece que la vendedora se reserva los siguientes linderos, CABECERA: con vía que conduce a Sandoná en 20 metros, costado con predio de la señora Rosa Muñoz en 19 metros, costado derecho con predios de la misma vendedora señora YOLANDA VALENCIA 19 metros, pie, con rio Panchindo en 20 metros adicionalmente tómesese como hecho confeso que el demandante en el documento aportado por la arquitecta naci bravo Patiño manifiesta que el predio consta de 318 m2 no 380 m2 como se relaciona en la escritura pública.

26. No se admite no es un hecho sino una serie de apreciaciones subjetivas del demandante; por otra parte, es falso que no se haya llegado a un acuerdo entre las partes de ahí que existe acuerdo en acta de 16 de marzo de 2021 ante la inspectora de la Florida acuerdo que ya se estableció como excepción previa

26.1 por otro lado, no es un hecho sino una pretensión la intención de las partes de modificar o extinguir la servidumbre objeto de la litis

26.2 por otro lado, no es verdad que no afecte a los demandados la pruesta de variar el tramo de la servidumbre puesto que planeación municipal ya desestimo está a alternativa como se relacionó con anterioridad.

26.3 Por otro lado, tómesese como hecho confeso la voluntad del demandante de querer extinguir o variar la servidumbre para poderla usufructuar en razón de un hecho ilegal

## II. FRENTE A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones en razón a las siguientes consideraciones:

- I) La existencia de la servidumbre vehicular, No es una falacia como lo manifiesta el demandante, habida cuenta que la misma está constituida por un acuerdo de voluntades, que consta en un instrumento público consistente en la escritura pública número 2702 del 13 de septiembre de 2018 de la Notaria Segunda del Circulo de Pasto, registrada ante la Oficina de Registro e Instrumentos públicos del circulo de Pasto y por ende oponible a todas las personas.
- II) No es cierto que los predios de propiedad de mis mandantes cuenten con pasos alternos que ofrezcan las mismas condiciones que la servidumbre ya constituida y que garanticen el acceso seguro a los predios involucrados en la presente Litis.
- III) El demandante no arguye ni demuestra ninguna de las causales previstas en el artículo 942 del Código Civil para la extinción de la servidumbre.
- IV) La servidumbre constituida que es objeto de esta Litis, se hace mediante un acto jurídico público y real.

### III. FRENTE A LAS PRUEBAS SOLICITADAS CON LA DEMANDA

**FRENTE A LAS PRUEBAS DOCUMENTALES.** No tengo objeción alguna, habida cuenta su oportunidad, idoneidad y conducencia.

**FRENTE AL INTERROGATORIO DE PARTE.** No tengo objeción alguna, habida cuenta su oportunidad, idoneidad y conducencia.

**FRENTE A LA PRUEBA PERICIAL.** Me opongo a su decreto y práctica.

El numeral 6 del artículo 82 del Código General del Proceso establece que es un requisito de la demanda aportar las pruebas que se pretenden hacer valer.

Por su parte el artículo 226 *Ibídem*, define la procedencia de la prueba pericial, para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. Así mismo el inciso segundo establece “sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal sólo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito”. (subrayado fuera de texto)

Para el presente caso tenemos que el demandante aporta dos dictámenes periciales, que conforme a la solicitud probatoria versan sobre la misma materia (la posibilidad de un nuevo trazo de servidumbre) o hecho.

De otra parte, según lo argüido por el demandante, la prueba pericial aportada pretende demostrar que existen posibilidades de acceso a los predios de propiedad de mis mandantes, con la construcción de un nuevo trazo de vía. Empero, la arquitecta NANCY ROCIO BRAVO PATIÑO no es perito en la construcción de vías, habida cuenta que no tiene la formación académica o profesional que le permitan conceptuar sobre la construcción y ejecución de vías o carretables; es decir que no es la profesional idónea para dar conceptos sobre el trazo de la supuesta posibilidad de acceso a los predios de mis mandantes.

Así mismo, existe discrepancia entre el objeto de la solicitud de la prueba pericial (“sobre la viabilidad de la construcción de una vía de tránsito vehicular terrestre en la servidumbre existente, y sobre la viabilidad del nuevo trazo de la servidumbre de tránsito (...)” ) y lo conceptuado por ingeniero civil DIEGO PUIALES HERNANDEZ, que conceptúa sobre la inviabilidad de construcción de una vía vehicular sobre la servidumbre objeto de la Litis.

### FRENTE A LA INSPECCIÓN JUDICIAL

No tengo objeción alguna, habida cuenta su oportunidad, idoneidad y conducencia. Por tanto coadyuvo en la solicitud de la misma.

### IV. EXCEPCIONES DE MERITO

#### 4.1. CULPA EXCLUSIVA DE LA VICTIMA

Pretende el demandante que se extinga o modifique una servidumbre constituida sobre el predio identificado con la matricula inmobiliaria 240-256830, por considerar que la existencia de la misma, está poniendo en riesgo de colapso, a una edificación construida en el predio y donde se ubica la casa de habitación del demandante.

Según versión del demandante, el tránsito de personas y vehículos sobre la servidumbre, implica el menoscabo en la construcción de una edificación, porque la misma se encuentra cimentada sobre un talud, que eventualmente colapsara a causa del sobrepeso y vibración generado por el tránsito de personas y vehículos.

Empero, el demandante desconoce en su argumento, que la edificación construida sobre el lote de terreno identificada con la matricula inmobiliaria 240-256830, trasgrede las mínimas y elementales normas de urbanismo y que dicha construcción es ilegal por no haberse ejecutado y sometido a las normas técnicas de construcción.

Conforme a la prueba documental que acompaña la misma demanda, tenemos que la servidumbre fue constituida mediante escritura pública número 2702 de fecha 13 de septiembre de 2018 de la Notaria Segunda del Circulo de Pasto, registrada ante la Oficina de Registro e Instrumentos públicos del circulo de Pasto. Este gravamen a la propiedad, fue un acto real, público y oponible a todos los asociados.

Ahora bien, después de constituida la servidumbre, se construyó una edificación sobre el lote de terreno identificado con la matricula inmobiliaria 240-256830, sin contar para ello con las respectivas licencias de construcción y por tanto sin contar con los estudios técnicos que permitieran determinar la certeza de la seguridad de la edificación.

Con posterioridad la Dirección de Planeación Municipal de la Florida Nariño, mediante resolución 072 del 9 de marzo de 2020 resuelve expedir licencia urbanística de reconocimiento de construcción de la edificación levantada sobre el bien inmueble identificado con matricula inmobiliaria número 240-256830, con las siguientes características: área del lote 380 metros cuadrados Área de construcción 50.4 metros cuadrados.

Con posterioridad, el lote de terreno identificado con la matricula inmobiliaria 240-256830 se desenglobo; derivándose un predio de menor extensión identificado con matricula inmobiliaria 240-300111.

Subsiguientemente, el señor JHON FREDY PORTILLA RAMOS mediante escritura número 553 de fecha 13 de marzo del 2020 de la Notaria Segunda del Circulo de Pasto, adquiere el dominio del predio identificado con matricula inmobiliaria 240-300111, sobre el que pesa la servidumbre de esta Litis y sobre el cual se encuentra construida una edificación que no contó con licencias para su construcción y que por consiguiente resulta ser ilegal.

Es decir, que al momento de la adquisición del dominio del predio identificado con matricula inmobiliaria 240-300111, el señor JHON FREDY PORTILLA RAMOS conocía del gravamen constituido mediante escritura pública número 2702 de fecha 13 de septiembre de 2018 de la Notaria Segunda del Circulo de Pasto, de la ilegalidad de la construcción de la edificación y que dicha construcción fue regularizada mediante resolución 072 del 9 de marzo de 2020.

Ahora bien, si tenemos en cuenta el dictamen pericial rendido por la arquitecta NANCY BRAVO, que se aporta por el mismo demandante y conforme al texto de la demanda, se denuncia que la edificación construida sobre el lote de propiedad del señor JHON FREDY PORTILLA RAMOS tiene un área de construcción de 99 metros cuadrados. Es decir que hay una considerable diferencia entre el metraje de lo verdaderamente construido y lo autorizado en la resolución 072 del 9 de marzo de 2020 expedida por Planeación Municipal de la Florida Nariño.

En este orden de ideas, el demandante JHON FREDY PORTILLA RAMOS compro un predio con todas sus anexidades y vicisitudes, sin que pueda alegarse su desconocimiento, habida cuenta que las mismas obraban en documentos e instrumentos públicos.

Por lo tanto, no puede pretender el demandante que se extingan derechos constituidos en favor de terceras personas, por el hecho de no percatarse de las circunstancias de un predio adquirido con posterioridad a la expedición de instrumentos públicos. Ni tampoco puede pretender se extinga o modifique una servidumbre, porque se afecta una edificación que se levantó sin tener en cuenta las normas técnicas de construcción.

Valga recordar que es un principio general del derecho el denominado “*Nemo auditur propriam turpitudinem allegans*” o que “*nadie puede sacar provecho de su propia culpa*”. Pretender lo contrario significaría que la culpa, la imprudencia o la negligencia serían objetos jurídicamente protegidos, lo cual resulta a todas luces absurdo y contrario a los fundamentos esenciales de un Estado de Derecho

Una persona no es digna de ser oída ni menos pretender el reconocimiento de un bien jurídico a partir de su conducta reprochable. Así lo ha definido la jurisprudencia constitucional cuando ha dicho “Para la Corte, nadie puede presentarse a la justicia para pedir la protección de los derechos bajo la conciencia de que su comportamiento no está conforme al derecho y los fines que persigue la misma norma. Este principio no tiene una formulación explícita en el ordenamiento jurídico. No obstante lo anterior, la Corte Constitucional ha hecho alusión a su naturaleza de regla general del derecho, al derivarse de la aplicación de la analogía iuris. Por ello, cuando el juez aplica dicha regla, se ha señalado que el mismo no hace otra cosa que actuar con fundamento en la legislación (...), el juez no puede amparar situaciones donde la vulneración de los derechos fundamentales del actor se deriva de una actuación negligente, dolosa o de mala fe. Cuando ello ocurre, es decir, que el particular o la autoridad pública pretende aprovecharse del propio error, dolo o culpa, se ha justificado la aplicación de este principio como una forma de impedir el acceso a ventajas indebidas o inmerecidas dentro del ordenamiento jurídico. Por lo que la persona está prima facie en la imposibilidad jurídica de obtener beneficios originados de su actuar doloso”. (subrayado fuera de texto).

La presente excepción esta llamada a prosperar en tanto busca vislumbrar la realidad de los posibles daños y perjuicios de los que se duele el demandante; en razón de que los mismos no son ocasionados por la servidumbre objeto de litigio; sino que desde la génesis de los problemas estructurales y el riesgo a que es sometido el bien del demandante; no son imputables a mis representados; sino a las condiciones, actuaciones y omisiones; esto es **comportamiento negligente del actor** que hoy pretende imputar a la parte demandada sus perjuicios; el “PRINCIPIO NEMO AUDITUR PROPIAM TURPITUDINEM ALLEGANS-**Prohibición general de abusar del derecho propio como forma de acceder a ventajas indebidas e incluso inmerecidas dentro del ordenamiento jurídico**/PRINCIPIO NEMO AUDITUR PROPIAM TURPITUDINEM ALLEGANS-**Nadie puede alegar a su favor su propia culpa** PRINCIPIO NEMO AUDITUR PROPIAM TURPITUDINEM ALLEGANS-**Deber de los Tribunales de negar toda súplica cuya fuente es la incuria, el dolo o mala fe en que se ha incurrido**” (resaltado propio).

Tengase en cuenta que la licencia de construcción del demandante de su propiedad aportada en el escrito genitor, tiene aprobación de la administración de 50 m2 de área construida; no se ha reconocido nada más, y como ya se mencionó y estableció la arquitecta BRAVO; la realidad de la construcción es de 99 m2; esto es; el mismo demandante se ha puesto peligro a él mismo y a su núcleo familiar, en una construcción ilegal; además sigue el actor haciendo remodelaciones, la última evidenciada desde enero a junio del 2021 como se prueba con la foto comparativa anexa a la presente y sobrecargando cada vez más la edificación, continua además en contravención a todas las indicaciones del municipio de la Florida Nariño y la obligación adquirida en conciliación del 16 de marzo de 2021 respecto de las gallinas sin corral; erosionando mas el suelo, no haciendo crecer vegetación, no permitiendo ningún mantenimiento, ni la adecuada estructura que exige la norma urbanística, el sobrepeso sobre

el terreno, los requerimientos estructurales establecidos por la administración, la invasión a la servidumbre constituida , reduciéndola cada vez más y aun peor desconociendo el área real de la misma.

Mediante sentencia T-122 de 2019 La Corte Constitucional ha mantenido una línea jurisprudencial respecto del aforismo “Nemo auditur propriam turpitudinem allegans”, a través de la cual sostiene **que el juez no puede amparar situaciones donde la vulneración de los derechos fundamentales del actor se deriva de una actuación negligente**, dolosa o de mala fe. Cuando ello ocurre, es decir, que el particular o la autoridad pública pretende aprovecharse del propio error, dolo o culpa, se ha justificado la aplicación de este principio como una forma de impedir el acceso a ventajas indebidas o inmerecidas dentro del ordenamiento jurídico. Por lo que la persona está prima facie en la imposibilidad jurídica de obtener beneficios originados de su actuar doloso. (resaltado propio).

Así las cosas y Según ese principio, una persona no es digna de ser oída ni menos pretender el reconocimiento de un bien jurídico a partir de su conducta reprochable. **Para la Corte, nadie puede presentarse a la justicia para pedir la protección de los derechos bajo la conciencia de que su comportamiento no está conforme al derecho y los fines que persigue la misma norma**; en el asunto de marras es claro que quien se sometió al riesgo con una construcción claramente ilegal construida además sin licencia aproximadamente el 50 %, sin cimientos sólidos como ya lo ha manifestado la administración; sino también a sabiendas de ellos desde el día de la compraventa por parte del demandante de la edificación que hoy pretende se le proteja fue adquirida mediante Escritura Pública No. 0553 del 13 de marzo de 2020; no cuenta con legalidad y al contrario por acción y omisión gravando el daño además buscado que la judicatura en un acto similar a la expropiación adjudique la servidumbre legalmente constituida a su favor; como ya lo expreso la arquitecta la casa del actor esta **SOBRE** la servidumbre; conllevando a la judicatura a que se modifique el área real comprada y se legalice lo que evidentemente es contrario a derecho; adjuntando documentos de una arquitecta y un ingeniero que igualmente desconocen las indicaciones del municipio de la Florida; y lo referente a las indicaciones de las rutas de evacuación para este tipo de predios. (resaltado propio).

En este orden de ideas paso a referenciar pronunciamientos de la administración de la Florida y que evidentemente el desconocimiento de los mismos son prueba fehaciente de que el señor PORTILLA ha actuado de carácter **negligente**; de la siguiente manera: (material probatorio de carácter negligente)

EXTRAIDOS DE LOS INFORMES DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE LA FLORIDA:

reglamentaciones vigentes en Colombia.

4. Se observa que la vivienda ubicada al costado izquierdo de la vía de acceso o servidumbre, fue construida a menos de 30m de la quebrada Panchindo, lo cual según la reglamentación del artículo 83 del decreto 2811/74 debe estar a 30m de las rondas hídricas, a parte se están produciendo procesos de socavación que están afectado a la columna y cimentación de la vivienda.

*Ilustración 10: Vivienda afectada.*

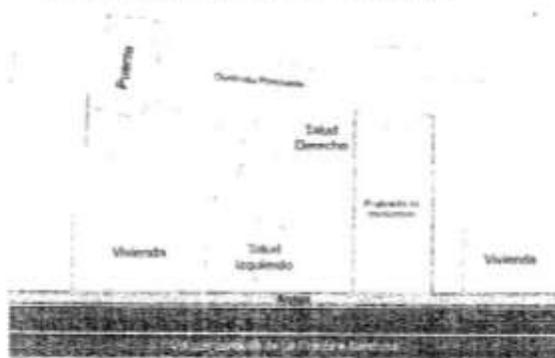


*Fotografía: Marisol Rueda, 2021.*

Ni los documentos suscritos por la arquitecta BRAVO ni el ingeniero PUIPALES aportados por el demandante (incumpliendo los deberes como profesionales respecto de los lineamientos del Estado), ni la parte demandante tiene en cuenta el concepto de la administración, como se evidencia no es viable la propuesta de re ubicación de camino; ya se le ha manifestado como consta en las pruebas anexas; la propuesta no alcanzaría a desarrollar una pendiente adecuada; como sigue:

Es importante mencionar que por parte de los dueños de la vivienda ubicada al costado derecho de la vía de acceso o servidumbre, se pide la reubicación del camino peatonal de la siguiente manera:

*Ilustración 11: Propuesta de reubicación servidumbre.*



*Elaborado por: Marisol Rueda, 2021.*

Sin embargo, la longitud de la calzada no alcanzaría a desarrollar una pendiente adecuada para garantizar la seguridad y las reglamentaciones necesarias para su adecuación.

#### Factores Antrópicos

- **Deforestación:** se identifica en el talud izquierdo el cambio de uso de suelo, y la ubicación de animales que favorecen los procesos de remoción en masa, en este caso las gallinas y la deforestación del talud.

*Ilustración 6: Cambios uso del suelo.*



*Fotografía por: Marisol Rueda, 2021.*

- **Sobrecargas en el terreno:** La disposición inadecuada de escombros generan sobrecargas que conlleven a la pérdida de resistencia del suelo y la densificación de la infraestructura habitacional desarrollan procesos de inestabilidad.

En primera instancia, se observa como la vivienda ubicada adyacente a la vía de acceso de la familia Gómez Insuasty no cumple con las normas mínimas de construcción en cuanto a la distancia mínima de rondas hídricas según el Art. 83 del Decreto 2811/74 donde se establece que como mínimo se debe contar con 30 m de distancia. De igual manera, no cumple con las zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional, donde, cumpliendo con el Art. 2 Ley 1228/08 debe tener 45 m de distancia. El no cumplir con dichas condiciones, hace que la vivienda este vulnerable por su ubicación, además de resaltar en que primero se tenía el camino adquirido por servidumbre y posteriormente se realizó la vivienda, tal y como se observa en la Imagen 2.

El hecho de no cumplir con la distancia adecuada de rondas de protección hídrica genera que el río avance en los procesos de socavación lateral (Imagen 6), donde la carga muerta adherida al terreno genera afectación en el curso de este. Por otro lado, la capacidad de transporte de sedimentos del río se ve afectada por los incrementos de meteorización y erosión del suelo por los cambios en la cobertura vegetal, factores climáticos y bloturbación.

*Imagen 6. Socavación lateral por parte de la quebrada Panchindo.*



*Fotografía: (Pazos, 2021)*

de piroclastos tipo ceniza (menor de 4 mm) y cenizas gruesas (entre 4 mm y 63 mm). La autoreferencia al marcador no es válida. La ruta que comunica la casa de habitación del señor Camilo Gómez con la vía que conduce de Sandoná a La Florida es una ruta estratégica de evacuación en caso de que se presenten emergencias por erupción volcánica, ya que, tanto en el sector norte como el suroccidente que se encuentra en amenaza puede evacuar hasta las zonas topográficas favorables de este sector.

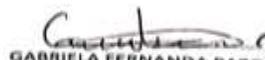
Imagen 3. Ubicación de la zona de estudio en el mapa de amenaza volcánica.

La degradación en esta zona es principalmente física donde se destaca la erosión, la compactación, el sellamiento, la desertificación, entre otras; y la degradación biológica, la cual se ha visto afectada por pérdida en la cobertura vegetal, materia orgánica y pérdida de animales que favorecen la bioturbación (lombrices, hormigas) debido a la acción de animales de corral como las gallinas, de igual manera, por factores y procesos naturales como el clima y el relieve.

- En lo posible, se recomienda que el puente sea remplazado con un material no perecedero, pero de igual manera, que no aporte mucha carga al suelo, para ello se podría analizar la posibilidad de utilizar madera plástica.
- Las gallinas deben ser ubicadas en otro lugar, ya que la presencia de esta afecta tanto al suelo como a la quebrada. Se recomienda ubicar en este sitio vegetación que favorezca los procesos de amarre del suelo y evatranspiración del agua lluvia.
- No se recomienda realizar cortes en los lugares adyacentes a la vivienda de la familia Gómez Insuasty, donde se tenga alta pendiente, ya que, aumenta la probabilidad de procesos de remoción en masa. Se recomienda reforestar en la parte alta de la vivienda con árboles de raíz profunda. Así como también realizar reforestación y conservación de la barrera de protección de la quebrada.
- No se debe realizar la evacuación de agua de escorrentía de la vía nacional por la zanja del costado derecho de la vivienda, ya que esto induce a riesgo por remoción en masa y riesgos biológicos.

Atentamente:

  
ELISA GONZALEZ ABOITA  
Coordinadora oficina gestión del riesgo.

  
GABRIELA FERNANDA PAZOS BURGOS  
Apoyo oficina gestión del riesgo.

#### Director de planeación

- Sobrecargas en el terreno: La disposición inadecuada de escombros generan sobrecargas que conlleven a la pérdida de resistencia del suelo y la densificación de la infraestructura habitacional desarrollan procesos de inestabilidad.

Por ello, se emiten las siguientes recomendaciones:

En primer lugar, es de gran importancia el desalojo de animales presentes en el talud derecho de la vía de acceso, ya que están acelerando los procesos de erosión y posibles movimientos en masa.

En segundo orden, es recomendable que en los cortes o excavaciones que se desarrollen para la construcción de infraestructura o vías, se realicen ejecución de obras de protección, bajo la asesoría y supervisión de

**(I) De la vivienda ubicada al costado izquierdo de la servidumbre:**

Resulta imperioso manifestar que la misma fue construida a menos de 30m de la quebrada Panchindo, situación que desconoce la reglamentación del artículo 83 del Decreto 2811 de 1974, que establece que cualquier construcción debe estar a 30m de las rondas hídricas, sin dejar de lado que se están produciendo procesos de socavación que están afectando a la columna y cimentación de la vivienda

El día de la visita ocular fue posible observar que la cimentación y unas de las columnas están construidas sobre un talud que presenta procesos de remoción en masa, y aumenta debido a la falta de suelo y soporte para transmisión de cargas, a lo cual se suman factores que aceleran este proceso, como el manejo de agua de escorrentía, falta de vegetación y tránsito de vehículos pesados en la vía que conduce de La Florida a Sandóná. (ilustración 10 del Informe de visita ocular).

REPÚBLICA DE COLOMBIA – DEPARTAMENTO DE NARIÑO NIT: 800011300-4  
ALCALDÍA MUNICIPAL LA FLORIDA NARIÑO 3030 – 3033  
CORREO: P.O. BOX 1000000 Y CUN. NARIÑO 3030 NARIÑO

de manera respetuosa entiende la Administración que debe procederse a la demolición de la vivienda.

En consecuencia se emiten las siguientes recomendaciones:

La vivienda debe reforzar sus cimentaciones y columnas, así como también realizar un buen manejo de aguas por parte del propietario, de manera que se minimicen los procesos de erosión y remoción en masa.

Es importante que el agua de escorrentía de la servidumbre se realice por el costado derecho de la vía, debido a los daños que pueden causar a la vivienda.

De otro lado, es importante mencionar que por parte de los dueños de la vivienda ubicada al costado derecho de la vía de acceso, se pretende la reubicación de la servidumbre (Ilustración 11 Informe de visita ocular), no obstante, ello no resulta viable dado que la longitud de la calzada no alcanzaría a desarrollar una pendiente adecuada para garantizar la seguridad y las reglamentaciones necesarias para su adecuación.

Como se ha manifestado es el ánimo de la parte demandada mejorar las condiciones de la servidumbre que la construcción del demandado nos ha ocasionado y llegar a acuerdos con el señor demandante; sin embargo además de incumplir ya una conciliación ; desistió de la siguiente programada.

- En caso de realizar el mejoramiento a la servidumbre y la construcción del puente, es necesario **que este acceso quede habilitado solo para tránsito de vehículos livianos, y de paso restringido, siempre y cuando se realice la desalojo de las gallinas ubicadas en el talud izquierdo, ya que se está erosionando y puede causar no solo el taponamiento de la quebrada sino la ida de la banca de la servidumbre.**
- Es necesario realizar una buena canalización en la vía de acceso por el costado derecho para **evitar los procesos de socavación del terreno y afectación de la vivienda colindante.**

Lo anterior, tal como se manifestó la parte demandada se ha visto impedida para realizar adecuaciones para mejorar las condiciones adversas de la servidumbre por la construcción sobre la misma y por el riesgo que origina la construcción ilegal de 48m<sup>2</sup> del actor, además

por acción obstructiva desplegada por el demandante, obstrucción que se ha manifestado entre muchas actuaciones y omisiones con las siguientes:

1. Incumplimiento de mitigar el riesgo desconociendo las directrices de la administración municipal de a Florida; en cabeza de Planeación municipal y Oficina de Riesgos; respecto de la vegetación y el mantenimiento de las gallinas en un corral.
2. Incumplimiento del acta de conciliación del 16 de marzo de 2021; realizando actos de perturbación a la servidumbre objeto de litigio y como se evidencia en las distintas pruebas no cumplió con el corral donde debían estar las gallinas.
3. Solicitar la imposición que implica variar la servidumbre de la Litis desconociendo las directrices de la administración municipal de a Florida; en cabeza de Planeación municipal y Oficina de Riesgos; ya que se le ha manifestado por escrito en repetidas ocasiones al demandante como se denota en los informes relacionados **que NO ES VIABLE LA PRUESTA DE VARIACIÓN DE SERIDUMBRE;** pese a ello se lo presenta al juez mediante dos documentos suscritos por la arquitecta NANCY BRAVO y el ingeniero
4. Ha tergiversado la realidad de los hechos acaecidos; téngase en cuenta que el demandante aduce que “ingreso a la servidumbre una volqueta” haciendo referencia a la servidumbre; cuando en realidad la VOLQUETA NUNCA INGRESO; descaro en la entrada material para reforzar la erosión del suelo causada por el demandante.
5. El señor PORTILLA como se evidencia en la foto anexa de junio del año 2021 continúa haciendo adecuaciones a la construcción ilegal; sobrecargando dicho inmueble con más peso; nótese los cambios en la foto anexa.
6. Bajo la premisa de que ***nadie está obligado a lo imposible;*** no es menester de mis representados estabilizar la propiedad de un inmueble que tiene construcción ilegal y que el mismo demandante causa el daño por acción y omisión; desde la fecha de compra como se denota en el título escriturario el demandante adquirió la construcción de 50 m<sup>2</sup> y la fecha como corrobora la arquitecta NANCY tiene sobrearga de construcción de 48 m<sup>2</sup>.
7. El día 03 de mayo de 2021 la parte demandada propuso al señor PORTILLA por medio de apoderado judicial se realice la contratación de un perito estructural bajo las recomendaciones de la administración municipal y teniendo en cuenta las fallencias de la vivienda ilegal del hoy actor; sin embargo omitiendo las obligaciones que derivan de la propiedad rpuvada y a sabiendas de la mala cimentación del predio para orioceder a adecuar la servidumbre; se obtuvo una respuesta negativa por parte del señor PORTILLA; toda vez que su apoderado contrario sensu se negó a dicha solicitud e inmediatamente demandó sin cumplir las obligaciones además contituidas en conciliación respecto de las directrices para la adecuación no solo del a vivienda sino de la casa.
8. Téngase como hecho notorio señor juez; que el demandante no solo tiene en malas condiciones su vivienda, sino que tampoco a realizado acción alguna para que goce de estabilidad; se niega además a contratar personal que le dé instrucciones de su inmueble.

De modo tal que la presente excepción esta llamada a prosperar teniendo en cuenta que se prueba con base en los documentos aportados al expediente genitor y la presente para ser valoradas por su señoría.

### **CARENCIA DE OBJETO DE LA DEMANDA POR INEXISTENCIA DEL DERECHO ALUDIDO**

Las servidumbres son uno de los modos que limitan el derecho de dominio según la previsión del artículo 793 del Código Civil en su ordinal 3° y se encuentran definidas como “un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño” (art. 879 ibídem). Asimismo, ha de recordarse, que de acuerdo con las normas sustantivas citadas y las que les son concordantes, son naturales, legales y voluntarias, pero igualmente continuas, discontinuas, positivas, negativas, aparentes o inaparentes. La continua es la que como expresa el artículo 881 ibídem: “se ejerce o se puede ejercer continuamente, sin necesidad de un hecho actual del hombre, como la servidumbre de acueducto por un canal artificial que

pertenece al predio dominante; y servidumbre discontinua la que se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo y supone un hecho actual del hombre, como la servidumbre de tránsito.” 3.1. De igual manera se tiene que la servidumbre es positiva cuando impone al dueño del predio sirviente una obligación de dejar hacer; negativa la que le prohíbe hacer algo que de otra forma sería lícito; aparente la que está permanentemente a la vista; e inaparente la que no es reconocible por señal exterior alguna (artículo 882 del Código Civil).

De otro lado, son inscribibles en el registro inmobiliario los títulos en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen, transmitan o extingan servidumbres y otros cualesquiera derechos reales. Los derechos reales limitados, así como cualquier carga o limitación de dominio, para que surtan efectos frente a terceros, han de constar en la inscripción de la finca sobre que recaigan. Además, las servidumbres pueden constar en la inscripción del predio dominante.

Téngase en cuenta su señoría LA CARENCIA DE OBJETO DE LA DEMANDA; habida cuenta que No está dentro de las causales de extinción de la servidumbre; el Código Civil establece causales taxativas para la extinción de la servidumbre; y ninguna causal se ha aludido y/o a probado en escrito genitor de la Litis; así lo establece el CC:

“**ARTICULO 942. <EXTINCION DE LAS SERVIDUMBRES>**. Las servidumbres se extinguen:

1o.) Por la resolución del derecho del que las ha constituido.

2o.) Por la llegada del día o de la condición, si se ha establecido de uno de estos modos.

3o.) Por la confusión, o sea la reunión perfecta e irrevocable de ambos predios en manos de un mismo dueño.

Así, cuando el dueño de uno de ellos compra el otro, perece la servidumbre, y si por una venta se separan, no revive; salvo el caso del artículo [938](#); por el contrario, si la sociedad conyugal adquiere una heredad que debe servidumbre a otra heredad del uno de los dos cónyuges, no habrá confusión sino cuando, disuelta la sociedad, se adjudiquen ambas heredades a una misma persona.

4o.) Por la renuncia del dueño del predio dominante.

5o.) Por haberse dejado de gozar durante veinte años.

En las servidumbres discontinuas corre el tiempo desde que han dejado de gozarse; en las continuas, desde que se haya ejecutado un acto contrario a la servidumbre.”

En el asunto de marras no se avizora evidencia alguna que cumpla los supuestos facticos de la norma sustancial; conduciendo a la judicatura desencadenar una decisión que pretermita y/o la inconsonancia de la sentencia. No hay ni tan siquiera en el petitum la consolidación de un causal ni tampoco se cumple con los presupuestos de hecho para la aplicación de la norma que permite la extinción de servidumbre.

## **EXCEPCIÓN GENÉRICA**

En virtud del alcance del principio de búsqueda de la verdad formal en materia de excepciones, frente a los poderes oficiosos del juez en necesario afirmar que lo fundamental no es la relación de los hechos que configuran una determinada excepción, sino la prueba de los mismos, por ende, si el juez encuentra probados los hechos que lo constituyen deberá reconocerla oficiosamente. Por lo anterior, solicito al señor juez ordenar de oficio la práctica de las pruebas pertinentes, así como declarar oficiosamente, las excepciones que aparezcan probadas de conformidad con el ordenamiento procesal.

## **V. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Invoco como fundamentos de derecho lo consagrado en el Artículo 942 del código civil y todos los relacionen con la servidumbre.

## **VI. PETICIONES**

### **SOLICITUDES**

De manera atenta y respetuosa solicito a su despacho de conformidad con el artículo 376 y el estatuto procesal civil, demás normas concordantes y complementarias, las siguientes:

1. Que se decrete las imposiciones indemnizatorias a cargo del demandante señor Portilla, así:

En caso de extinguir y/o variar la vía de acceso actual, esto es la servidumbre constituida objeto de litigio; se condene:

- a. \$ 10.970.880 a favor del señor CAMILO GOMEZ SALAS
  - b. \$ 8.793.813 a favor del señor SERVIO TULIO MENESES Y DILIA GOMEZ SALAS
  - c. La suma que resulte probada por el plan de trabajo y ejecución de obra de la nueva servidumbre.
  - d. Que se decrete las imposiciones indemnizatorias a cargo del demandante señor Portilla, por las responsabilidades que se logren probar en la Litis y que sean imputables por su culpa; las sumas que resulten probadas en por el plan de trabajo y ejecución de obra del restablecimiento de la servidumbre.
2. Las demás que se prueben
  3. Las agencias y costas procesales

## VII. PRUEBAS.

Solicito se tengan como pruebas las siguientes:

### INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito su señoría se fije fecha y hora para escuchar en interrogatorio al demandante **JHON FREDY PORTILLA RAMOS** y a los demandados **CAMILO JOSÉ GÓMEZ SALAS, SERVIO TULIO MENESES ENRÍQUEZ** para que los mismos puedan relatar circunstancia de modo tiempo y lugar de la litis y resuelvan interrogatorio que formularé en audiencia

### DOCUMENTALES:

1. Copia de informe emitido por la oficina de riesgos del municipio de la Florida emitido por la entidad 20 de abril 2021 que el prueba el riesgo al que se exponen los demandantes en caso de que se extinga la servidumbre y desestima el trasados y alternativas de modificación, variación o extinción de la servidumbre
2. La escritura 2702 constituida el 13 de septiembre de 2018 donde se constituye la servidumbre materia de litigio se aporta con el fin de general claridad sobre la constitución de este instrumento
3. La fotografía de los cambios que se han generado en el inmueble de enero a junio y los cuales implican recarga de peso sobre en el inmueble
4. Video <https://www.youtube.com/watch?v=iMc0GjZiq2s> donde consta la perturbación del señor JHON FREDY y el incumplimiento del acta de conciliación del 16 de marzo de 2021
5. Video donde la señora YOLANDA HELENA VALENCIA [https://www.youtube.com/watch?v=gjUVdW3\\_9](https://www.youtube.com/watch?v=gjUVdW3_9) donde relata la creación de la servidumbre y la intención de crearla
6. Acta de conciliación del 16 de marzo de 2021 realizada ante la inspección de la florida Nariño y que prueba el acuerdo de voluntades entre el señor CAMILO GOMEZ Y FREDY PORTILLA
7. Dictamen pericial emitido por el PERITO AVALUADOR **JOSÉ LUIS MOTERO MONTENEGRO** donde se establece la depreciación del valor comercial por metro cuadrado si se extingue la servidumbre materia de litigio
8. Acuerdos 028 y 038 del EOT de la FLORIDA

### TESTIMONIALES

Solicito que se tengan como testimonios los siguientes:

1. El testimonio de la señora YOLANDA HELENA VALENCIA identificada con cedula de ciudadanía 27.285.211, o la dirección calle 3ra del barrio primavera de la florida Nariño la señora no posee dirección electrónica o al teléfono 3206642821
2. El testimonio del señor ROBERTO CHAVEZ identificado con cedula de ciudadanía 5.278.054 o la dirección vereda Panchindo municipio de la florida Nariño el señor no posee dirección electrónica o al teléfono 3202258750
3. El testimonio del señor EFRAIN VARGAS SALAS identificado con cedula de ciudadanía 6.298.535 la dirección vereda Panchindo municipio de la florida Nariño el señor no posee dirección electrónica o al teléfono 3137898499

Los anteriores testimonios vana a declarar sobre la constitución existencia de la servidumbre además de la intención de la creación del gravamen materia de litigio y las circunstancias descritas en las excepciones de mérito.

## PERICIAL

Téngase como prueba el dictamen del perito valuator **JOSÉ LUIS MOTERO MONTENEGRO** **identificado con cedula de ciudadanía** C.C. N° 87.452.354 expedida en Samaniego (Nariño) dirección es la carrera 33 No. 12A-06 Apto 301, Edificio Aurora, Barrio Aurora, Municipio de Pasto (Nariño) y mi teléfono celular es el 312 285 93 14 3. Mi profesión es Topógrafo, egresado de la I.U. CESMAG de Nariño, con Licencia Profesional N° 01-13845 el cual sustentara el dictamen emitido y sustentara las razones de depreciación de los terrenos de los demandante en caso de extinción de la servidumbre

## DE OFICIO

- 1- **Se decrete el testimonio TÉCNICO** de las funcionarias públicas de la alcaldía municipal de la florida: ELSA AGREDA ACOSTA COORDINADORA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL RIESGO Y GABRIELA FERNANDA PAZOS BURGOS d para que sustente el informe visita de inspección ocular del 20 de abril de 2021 y relaten el riesgo en el cual se encuentran los demandantes en caso de que se extinga la servidumbre y desestima el trasados y sustenten porque se desestimaron alternativas de modificación, variación o extinción de la servidumbre propuestas por el demandante.
- 2- Se oficie a la Oficina De Planeación Y A La Oficina De Riesgos Del Municipio De La Florida o de no existir profesional idóneo a la **OFICINA DE RIESGOS DEPARTAMENTAL DE NARIÑO** para que designe ingeniero estructural y se fije fecha y hora de la visita además de la creación sustento del dictamen que se emita, con el fin de que se conceptué sobre la estabilidad e infraestructura del inmueble y demás puntos que considere relevantes el perito respecto de la litis.
- 3- Se oficie a INVIAS para que para que designe ingeniero especialista en vías terrestres quien conceptué sobre las adecuaciones necesarias para el tránsito de vehículos livianos que sugiere la administración

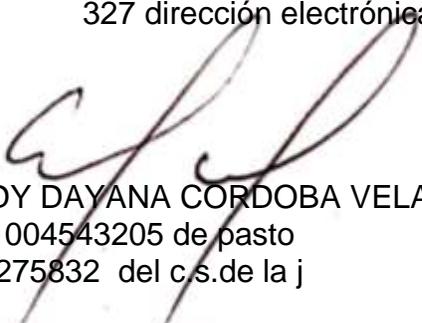
## VIII. ANEXOS

1. Poder otorgado por el señor CAMILO JOSE GOMEZ
2. Poder otorgado por el señor SERVIO TULIO MENESES
3. Poder otorgado por el señor DILIA GOMEZ SALAS

## IX. NOTIFICACIONES

1. al demandante en la vereda Panchindo del municipio de la florida celular 3116727602 correo electrónico [yuyi.1987@gmail.com](mailto:yuyi.1987@gmail.com)

1. Al apoderado del demandado en la carrera 4 #06-60 barrio el comercio de Sandoná Nariño celular 3166171095 correo electrónico [Stevenbenavides1991@gmail.com](mailto:Stevenbenavides1991@gmail.com)  
A l señor CAMILO JOSE GOMEZ SALAS en la vereda Panchindo del municipio de la florida celular 312 correo electrónico [yuyi.1987@gmail.com](mailto:yuyi.1987@gmail.com)
2. DILIA GOMEZ SALAS en el barrio porvenir calle 4ta casa 6 la florida nariño o correo electrónico [diliagomezsalas@gmail.com](mailto:diliagomezsalas@gmail.com) celular 3206820698
3. Servio tulio meneses en el barrio porvenir calle 4ta casa 6 la Florida Nariño o correo electrónico [serviotuliomeneses69@gmail.com](mailto:serviotuliomeneses69@gmail.com) celular 3206820698
4. A la presente apoderada a la carrera 24 n° 20-58 centro de negocios cristo rey ofc. 327 dirección electrónica [Leidy129005@hotmail.com](mailto:Leidy129005@hotmail.com) o al teléfono 3157449722



LEIDY DAYANA CORDOBA VELASQUEZ  
Cc 1004543205 de pasto  
Tp. 275832 del c.s.de la j

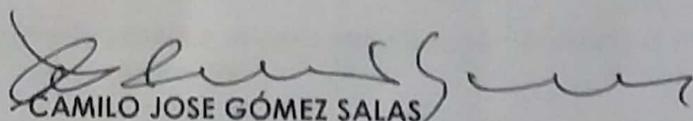
Señor:  
**JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE LA FLORIDA**  
E.S.D.

REF: Poder  
Radicado :2021- 00019

**CAMILO JOSE GÓMEZ SALAS** identificado con cédula de ciudadanía No. 98.389.959 de la Florida(N) , residente en el municipio de la Florida, con el debido respeto manifiesto a su despacho que confiero **PODER ESPECIAL** amplio y suficiente a la abogada **LEIDY DAYANA CORDOBA**, igualmente mayor de edad y vecina del Municipio de Pasto, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. 1.004.543.205 del Consejo Superior de la Judicatura como apoderada para que actúe en mi nombre y representación dentro del **Proceso Verbal De Extinción O Variación De Servidumbre De Transito De Única Instancia** propuesto por el señor **JHON FREDY PORTILLA RAMOS**

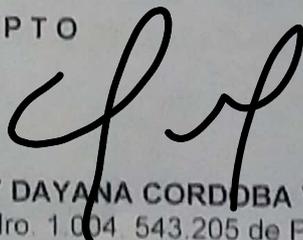
Mi apoderada quedan investidas de amplias facultades, entre ellas, contestar demanda y llevar hasta su culminación, proponer excepciones notificarse, conciliar, especialmente recibir, transigir, sustituir, desistir, interponer recursos, reconvenir y reasumir interponer tacha de falsedad, solicitar medidas cautelares, emplear los mecanismos alternativos de solución de conflictos, retirar el expediente, y en general todas las que a derecho se refiera y las exonero de las multas, agencias en derecho, costas judiciales y sanciones pecuniarias que se pudieran decretar en nuestra contra en desarrollo de este proceso.

Por lo anterior, sírvase reconocer personería a mi apoderada en los términos del memorial poder.  
Atentamente,



**CAMILO JOSE GÓMEZ SALAS**  
No. 98.389.959 de la Florida (N)  
[Cjgsalas13@gmail.com](mailto:Cjgsalas13@gmail.com)

ACEPTO



**LEIDY DAYANA CORDOBA VELASQUEZ**  
C.C. Nro. 1.004.543.205 de Pasto Nariño  
T.P. Nro. 275.832 del Consejo Superior de la Judicatura  
[Leidy129005@gmail.com](mailto:Leidy129005@gmail.com)  
Teléfono 3157449722

Señor:  
**JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE LA FLORIDA**  
E.S.D

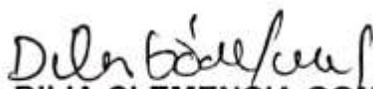
**RADICACION:** 2021-019

**REF:** Otorgamiento Poder

**DILIA CLEMENCIA GOMEZ SALAS** identificada con cédula de ciudadanía No. 27.285.438 de la Florida (N), residente en el municipio de la Florida, con el debido respeto manifiesto a su despacho que confiero **PODER ESPECIAL** amplio y suficiente a la abogada **LEIDY DAYANA CORDOBA VELASQUEZ**, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 1.004.543.205 expedida en Pasto, y portadora de la tarjeta profesional Nro. 275.832 del Consejo Superior de la Judicatura como apoderada para que actúe en mi nombre y representación en el proceso de extinción o variación de servidumbre de tránsito de única instancia propuesto por el señor **JHON FREDDY PORTILLA RAMOS**.

Mi apoderada quedan investidas de amplias facultades, entre ellas, contestar la demanda y llevarla hasta su culminación, proponer excepciones, notificarse, conciliar, y especialmente recibir, transigir, sustituir, desistir, y reasumir interponer tacha de falsedad, solicitar medidas cautelares, emplear los mecanismos alternativos de solución de conflictos, retirar el expediente, y en general todas las que a derecho se refiera y las exonero de las multas, agencias en derecho, costas judiciales y sanciones pecuniarias que se pudieran decretar en nuestra contra en desarrollo de este proceso.

Por lo anterior, sírvase reconocer personería a mi apoderada en los términos del memorial poder.  
Atentamente,

  
**DILIA CLEMENCIA GOMEZ SALAS**  
No. 27.285.438 de la Florida (N)  
[diliagomezsalas@gmail.com](mailto:diliagomezsalas@gmail.com)

**ACEPTO**

  
**LEIDY DAYANA CORDOBA VELASQUEZ**  
C.C. Nro. 1.004. 543.205 de Pasto Nariño  
T.P. Nro. 275.832 del Consejo Superior de la Judicatura  
[Leidy129005@gmail.com](mailto:Leidy129005@gmail.com)  
Teléfono 3157449722

Señor:  
**JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE LA FLORIDA**

Ciudad.

**REF:** Otorgamiento Poder

**SERVIO TULIO MENESES ENRÍQUEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 5.278.319 de la Florida (N), residente en el municipio de la Florida, con el debido respeto manifiesto a su despacho que confiero **PODER ESPECIAL** amplio y suficiente a la abogada **LEIDY DAYANA CORDOBA VELASQUEZ**, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 1.004.543.205 expedida en Pasto, y portadora de la tarjeta profesional Nro. 275.832 del Consejo Superior de la Judicatura como apoderada para que actúe en mi nombre y representación en el proceso de extinción o variación de servidumbre de transito de única instancia propuesto por el señor **JHON FREDDY PORTILLA RAMOS**

Mi apoderada quedan investidas de amplias facultades, entre ellas, notificarse, conciliar, especialmente recibir, transigir, sustituir, desistir, y reasumir interponer tacha de falsedad, solicitar medidas cautelares, emplear los mecanismos alternativos de solución de conflictos, retirar el expediente, y en general todas las que a derecho se refiera y las exonero de las multas, agencias en derecho, costas judiciales y sanciones pecuniarias que se pudieran decretar en nuestra contra en desarrollo de este proceso.

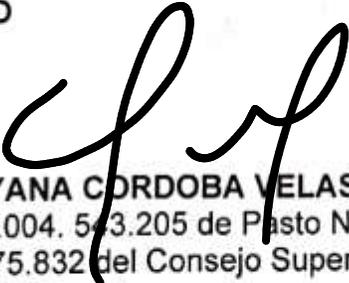
Por lo anterior, sírvase reconocer personería a mi apoderada en los términos del memorial poder.

Atentamente,



**SERVIO TULIO MENESES ENRÍQUEZ**  
No. 5.278.319 de la Florida (N)  
[serviomeneses69@gmail.com](mailto:serviomeneses69@gmail.com)

**ACEPTO**



**LEIDY DAYANA CORDOBA VELASQUEZ**  
C.C. Nro. 1.004. 543.205 de Pasto Nariño  
T.P. Nro. 275.832 del Consejo Superior de la Judicatura  
[Leidy129005@gmail.com](mailto:Leidy129005@gmail.com)  
Teléfono 3157449722

## Informe visita de inspección ocular

**Ref.** cumplimiento de inspección ocular solicitada por el señor Camilo Gómez para verificar escenarios de riesgo a los cuales se encuentra expuesto él y su familia.

**Objetivo:** determinar los riesgos a los cuales se encuentra expuesta la familia Gómez Insuasty, tomando como área de estudio la vía de acceso y lote de la vivienda donde se encuentran.

**Antecedentes:** Según la ley 1523 DE 2012 del Congreso de la Republica, la gestión del riesgo corresponde a un proceso social de planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas y acciones permanentes para el conocimiento del riesgo y promoción de una mayor conciencia del mismo, impedir o evitar que se genere, reducirlo o controlarlo cuando ya existe y para prepararse y manejar las situaciones de desastre, así como para la posterior recuperación, entiéndase: rehabilitación y reconstrucción. Estas acciones tienen el propósito explícito de contribuir a la seguridad, el bienestar y calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible.

El objetivo de esta inspección ocular obedece al principio de precaución de la ley descrita anteriormente, donde se resalta que:

*"Cuando exista la posibilidad de daños graves o irreversibles a las vidas, a los bienes y derechos de las personas, a las instituciones y a los ecosistemas como resultado de la materialización del riesgo en desastre, las autoridades y los particulares aplicarán el principio de precaución en virtud del cual la falta de certeza científica absoluta no será óbice para adoptar medidas encaminadas a prevenir, mitigar la situación de riesgo".*

Por tal motivo, para interpretar los escenarios de riesgo y poder realizar las respectivas recomendaciones y conclusiones se identificará en primera instancia las amenazas a la cual se encuentra expuesta y posteriormente la vulnerabilidad.

**Contexto:** El municipio de La Florida se encuentra ubicado en la subregión central andina de Nariño, comprende una extensión de terreno montañoso, con diferentes pisos térmicos y diversas características geológicas al estar comprendido en la zona de influencia volcánica Galeras.

Tal y como se observa en la Imagen 1, la zona de estudio se encuentra ubicada en la vereda Panchindo, más exactamente en las coordenadas  $1^{\circ}17'30.87''N$   $77^{\circ}24'27.83''W$  a aproximadamente 0.85 km del casco urbano municipal. Según el perfil de elevación comprendido desde el camino veredal hasta la vía de acceso se tiene una pendiente promedio de 34.1%, con una inclinación máxima de 48.8% en una distancia de 179 m.

*Imagen 1. Ubicación general de zona de estudio con perfil de elevación.*



Fuente: Google Earth, 2020.

Esta zona se encuentra comprendida entre la vía nacional que comunica al municipio de La Florida con el municipio de Sandona, además de estar comprendida en la zona de influencia de la quebrada Panchindo. Por lo que, geomorfológicamente este sitio ha sido intervenido por la actividad antrópica. En primera instancia se tiene el corte de talud para la carretera tipo 2, así como también el terraseo antrópico para la ubicación de las viviendas adyacentes en ambos flancos de las colinas.

Rolo  
070-04-2021  
Camilo Gómez



Para apreciar mejor dicha situación se presentan las siguientes imágenes satelitales de cómo se ha intervenido en esta zona:

Imagen 2. Cronología 2016-2017 de intervención en área de estudio.



Fuente: (Google earth, 2021).

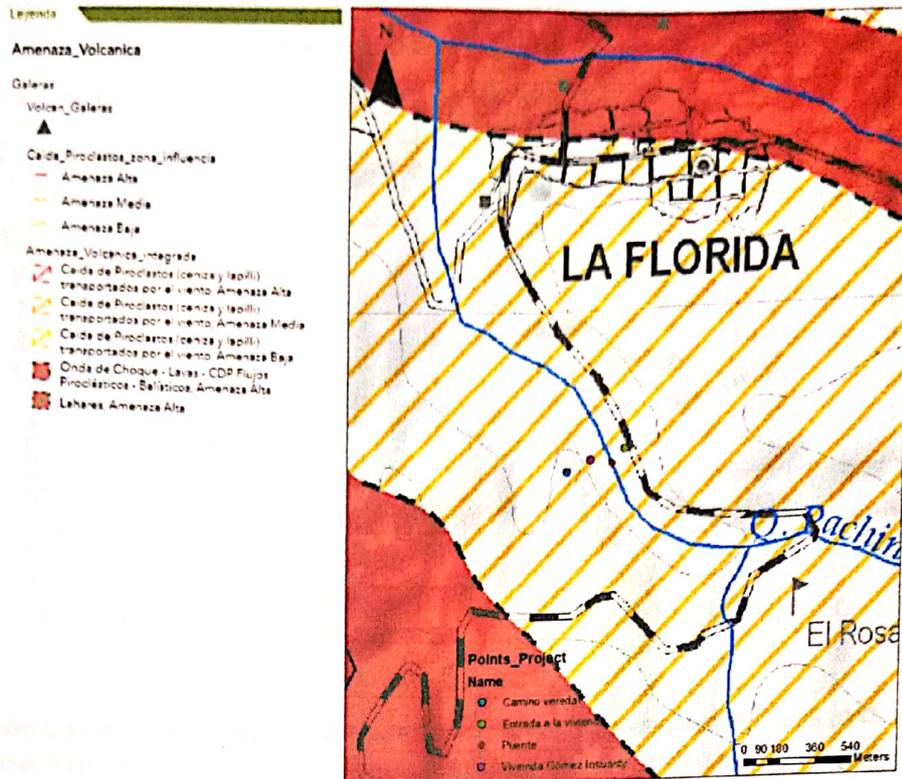
En el intervalo 2016 – 2017 se tiene un cambio en el punto denominado **Vía de acceso**, debido a la construcción de una vivienda adyacente a este, así como también, es evidente el cambio en la cobertura vegetal.

Ahora, en cuanto a amenaza volcánica, como es de su conocimiento el municipio de La Florida, especialmente el casco urbano y sectores aledaños se ha visto afectado desde la Sentencia de la Corte Constitucional T-269, actualmente con actualización del 2015 por parte del SGC, así como también, cuando el Estado colombiano expidió los Decretos 4106 de 2005, por el cual se declaró una situación de desastre en los Municipios de Pasto, Nariño y La Florida, por el que se creó la comisión intersectorial para la zona de influencia del Volcán Galeras, y el 3905 de 2008, que definió el objeto y los instrumentos necesarios para la implementación del Plan de Reasentamiento de los habitantes de la Zona de Amenaza Volcánica Alta (ZAVA) del Volcán Galeras.

Por tal motivo, se toman las coordenadas de la zona de estudio y se procesa en Arcgis teniendo como base el mapa de amenaza.

El mapa mostrado anteriormente (**¡Error! La autoreferencia al marcador no es válida.**), resalta que la zona de estudio no se encuentra en zona de amenaza volcánica alta (ZAVA) frente a onda de choque, lavas, flujos de piroclasto balístico. Sin embargo, se encuentra en amenaza media por caída de piroclastos tipo ceniza (menor de 2 mm) y lapilli (2 a 64 mm). Tal y como se aprecia en la **¡Error! La autoreferencia al marcador no es válida.** la ruta que comunica la casa de habitación del señor Camilo Gómez con la vía que conduce de Sandoná a La Florida es una ruta estratégica de evacuación en caso de que se presenten emergencias por erupción volcánica, ya que, tanto en el sector norte como el suroccidente que se encuentra en amenaza puede evacuar hasta las zonas topográficas favorables de este sector.

Imagen 3. Ubicación de la zona de estudio en el mapa de amenaza volcánica.

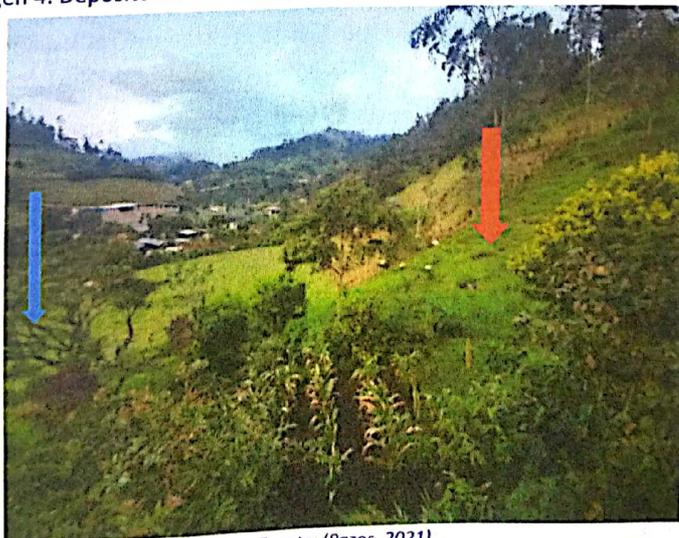


Fuente: tomado y modificado de SGC, 2021.

Ahora, en cuanto a geomorfología se identifica que se tiene la llanura de inundación de la quebrada Panchindo, la cual actualmente se encuentra en proceso de incisión, corresponde a un río de régimen recto; el cual, debido a las fuertes pendientes y sedimentos podría desencadenar amenaza por avenidas torrenciales. Es importante destacar que esta llanura de inundación ha sido modificada en el lugar de estudio, en el costado derecho, aguas abajo del puente en estudio, con la plantación de algunos árboles de aguacate.

Por otro lado, según la observación en campo y la plancha geológica 429 del Servicio Geológico Colombiano, la zona de estudio comprende Lavas andesíticas intercaladas con cenizas, y a nivel superficial se observan grandes bloques de roca, los cuales corresponde a un depósito de vertiente (flecha naranja) y llanura de inundación (flecha azul). Además, se sabe que el tratamiento y acciones que se hagan sobre estos depósitos van a tener influencia en la reactivación y/o ejecución de estos deslizamientos, la cobertura vegetal y las fuertes precipitaciones juegan un papel fundamental en cuanto a la magnitud de un posible deslizamiento.

Imagen 4. Deposito de vertiente y llanura de inundación de la zona de estudio.

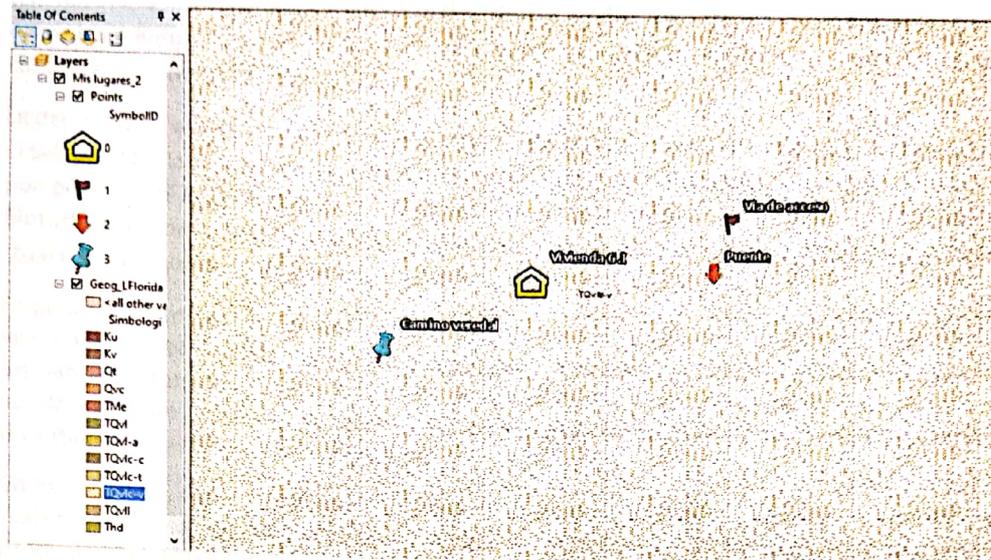


Fuente: (Pazos, 2021)



Geológicamente, el basamento corresponde a **Lavas andesíticas intercaladas con depósitos centimétricos de ceniza (TQvlc-lc) fina**, posiblemente de edad Plioceno – Pleistoceno.

Imagen 5. Geología lugar de estudio.



Fuente: (Pazos, 2021)

Por otro lado, es necesario evaluar los elementos expuestos, para ello, la ley 1523 de 2012 define a la vulnerabilidad como:

*Susceptibilidad o fragilidad física, económica, social, ambiental o institucional que tiene una comunidad de ser afectada o de sufrir efectos adversos en caso de que un evento físico peligroso se presente. Corresponde a la predisposición a sufrir pérdidas o daños de los seres humanos y sus medios de subsistencia, así como de sus sistemas físicos, sociales, económicos y de apoyo que pueden ser afectados por eventos físicos peligrosos.*

En primera instancia, se observa como la vivienda ubicada adyacente a la vía de acceso de la familia Gómez Insuasty no cumple con las normas mínimas de construcción en cuanto a la distancia mínima de rondas hídricas según el Art. 83 del Decreto 2811/74 donde se establece que como mínimo se debe contar con 30 m de distancia. De igual manera, no cumple con las zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional, donde, cumpliendo con el Art. 2 Ley 1228/08 debe tener 45 m de distancia. El no cumplir con dichas condiciones, hace que la vivienda este vulnerable por su ubicación, además de resaltar en que primero se tenía el camino adquirido por servidumbre y posteriormente se realizó la vivienda, tal y como se observa en la Imagen 2.

El hecho de no cumplir con la distancia adecuada de rondas de protección hídrica genera que el río avance en los procesos de socavación lateral (Imagen 6), donde la carga muerta adherida al terreno genera afectación en el curso de este. Por otro lado, la capacidad de transporte de sedimentos del río se ve afectada por los incrementos de meteorización y erosión del suelo por los cambios en la cobertura vegetal, factores climáticos y bioturbación.

Imagen 6. Socavación lateral por parte de la quebrada Panchindo.



Fotografía: (Pazos, 2021)



Ahora, dicho camino se ve afectado de igual manera por la carga transmitida de la estructura adyacente, pero adicionalmente, este sector se ve afectado por la degradación de los suelos, la cual se refiere a la disminución o alteración negativa de una o varias de las ofertas de bienes, servicios y/o funciones ecosistémicos y ambientales de los suelos, ocasionada por factores y procesos naturales o antrópicos que, en casos críticos, pueden originar la pérdida o la destrucción total del componente ambiental (IDEAM, 2004).

La degradación en esta zona es principalmente física donde se destaca la erosión, la compactación, el sellamiento, la desertificación, entre otras; y la degradación biológica, la cual se ha visto afectada por pérdida en la cobertura vegetal, materia orgánica y pérdida de animales que favorecen la bioturbación (lombrices, hormigas) debido a la acción de animales de corral como las gallinas, de igual manera, por factores y procesos naturales como el clima y el relieve.

En general, la erosión hídrica afecta esta zona de ladera, ya que el suelo está desnudo (sin cobertura vegetal). En estos casos las gotas de lluvia o el riego, ayudadas por la fuerza gravitacional, arrastran las partículas formando zanjas o cárcavas, e incluso causando movimientos en masa en los cuales se desplaza un volumen de suelo. Por otra parte, la erosión eólica también favorece el levantamiento y transporte de partículas.

En este sentido, no solamente se erosionan los suelos, sino con ellos se pierden los nutrientes, la materia orgánica, la retención de humedad, la profundidad de los suelos, se disminuye la productividad, lo cual conlleva a la pobreza, la violencia y el desarraigo de la tierra.

Los sedimentos de la erosión generan impactos adversos secundarios cuando abajan por colmatación de cauces de los cuerpos de agua. De igual manera, la degradación de suelos por erosión igualmente está asociada a la pérdida de estabilidad de las laderas y taludes, lo cual agrava o desencadena algunas amenazas como los movimientos en masa y los flujos torrenciales.

Por otro lado, una de las causas identificadas en campo de la aceleración de este proceso es la falta de estabilización del talud del costado derecho del acceso vial, el escaso, casi nulo mantenimiento de esta vía, donde no se percibe un adecuado manejo de canalización de agua lluvia, sumado a los factores descritos anteriormente. Dichas causas generan la pérdida de un recurso no renovable como es el suelo orgánico, la disminución de la profundidad efectiva del suelo, la disminución de la fertilidad de este y el incremento en la susceptibilidad de remoción en masa y daños en áreas habitadas.

*Imagen 7. Degradación del suelo.*

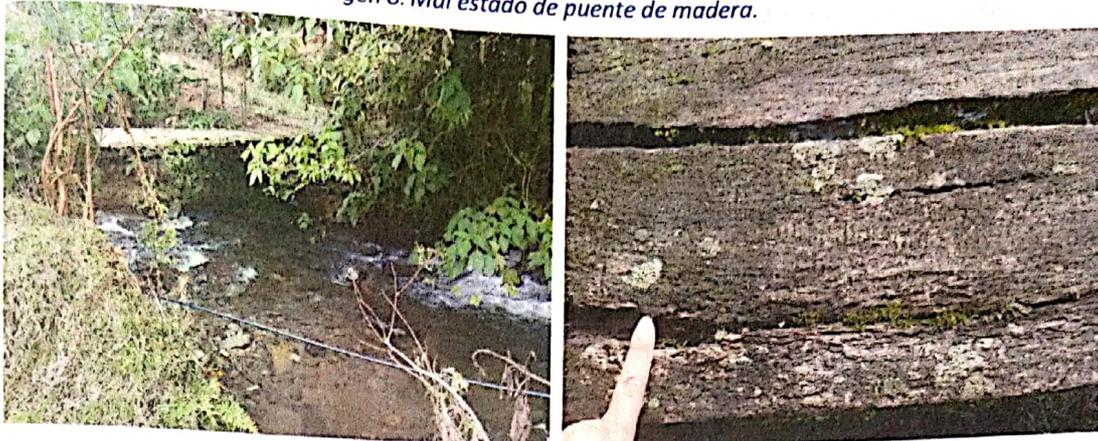


Fotografías: (Pazos, 2021).

Se evidencia vulnerabilidad física por parte del puente instalado sobre la quebrada Panchindo para acceso a la vivienda de la familia Gómez Insuasty, ya que este ha cumplido con su vida útil y es necesario hacer la renovación. Dicha vulnerabilidad se mide en la posibilidad de que una persona sufra un accidente al caer al río y/o tener alguna lesión al cruzar por el tramo de este, por la posible pérdida del puente ante una avenida torrencial. En la visita se evidencia la alta probabilidad de ocurrencia de este fenómeno, además de la reseña histórica que la familia y vecinos hacen sobre la creciente de esta quebrada.



Imagen 8. Mal estado de puente de madera.



Fuente: (Pazos, 2021).

En cuanto a la vivienda, esta podría presentar humedad por la cercanía al talud de corte de la ubicación de esta, así como también por una posible reactivación de un movimiento en masa si se altera la parte alta de donde se ubica la vivienda, ya que la resistencia al corte de dicho depósito disminuiría y la probabilidad de reactivación de estos eventos aumentaría.

Es importante destacar que no se debe realizar la canalización de recolección del agua de escorrentía de la vía que conduce de La Florida a Sandona por la zanja de este predio, la cual se encuentra ubicada al costado derecho de la vivienda, el permitir esto, induciría a acelerar procesos de erosión y por ende, procesos de remoción en masa, además de exponer a la familia Gómez Insuasty a riesgos biológicos por la cercanía que esta zanja (flecha roja) tiene de su vivienda.

Imagen 9. Zanja al costado de vivienda.



Fuente: (Pazos, 2021).

#### Conclusiones:

- La zona de estudio no se encuentra en zona de amenaza alta volcánica alta, pero en las periferias de esta zona se encuentran dos cuencas en ZAVA, por tal motivo, esta ruta es una muy buena opción para evacuación a las partes altas en caso de emergencia.
- El mal estado de la vía de acceso, debido al no mantenimiento de esta acelera los procesos de degradación del suelo. Es importante mencionar que la carga muerta adyacente a este lugar genera disminución en la resistencia al corte del suelo y aumento en erosión de partículas.
- Los animales de corral, en este caso, las gallinas, aportan a la degradación del suelo, con erosión física que facilita la pérdida de la capa orgánica, suelo residual, disminución de animales que favorecen la bioturbación y pérdida de cobertura vegetal.
- La alteración del terreno adyacente a la vivienda de la familia Gómez Insuasty reactivaría y/o inducirá un proceso de remoción en masa por la geología y escasa vegetación que esta presenta.
- Los procesos de remoción en masa en esta zona, presentan como detonantes principales la geología, los cambios en la cobertura vegetal, degradación del suelo, factores climáticos



como las lluvias torrenciales (saturación del suelo), actividad sísmica y cortes antrópicos inadecuados.

**Recomendaciones:**

- Se recomienda el mejoramiento de la vía de acceso y el puente peatonal en el menor tiempo posible, ya que como se expuso anteriormente, esta acción mitigara la vulnerabilidad a la cual se expuesta la familia Gomez Insuasty, disminuira las condiciones de degradación del suelo y servira como una ruta de evacuación alterna en caso de amenaza volcánica, donde recordemos que lo más importante de la gestión del riesgo es salvaguardar la vida y brindar bienestar con desarrollo sostenible.
- Para mitigar el proceso de degradación del suelo en el talud de costado derecho (bajando) de la vía de acceso a la casa de la familia Gómez Insuaty, el cual además, afecta la vivienda adyacente a este camino, se recomienda tratar con vegetación (bioingeniería) la estabilidad de este, así como también un adecuado manejo de agua de escorrentía de la vía de acceso y mantenimiento continuo de esta. De tal manera que se garantice la no pérdida de material vegetal y suelo, tanto residual como orgánico.
- En lo posible, se recomienda que el puente sea remplazado con un material no perecedero, pero de igual manera, que no aporte mucha carga al suelo, para ello se podría analizar la posibilidad de utilizar madera plástica.
- Las gallinas deben ser ubicadas en otro lugar, ya que la presencia de esta afecta tanto al suelo como a la quebrada. Se recomienda ubicar en este sitio vegetación que favorezca los procesos de amarre del suelo y evatranspiración del agua lluvia.
- No se recomienda realizar cortes en los lugares adyacentes a la vivienda de la familia Gómez Insuasty, donde se tenga alta pendiente, ya que, umenta la probabilidad de procesos de remoción en masa. Se recomienda reforestar en la parte alta de la vivienda con árboles de raíz profunda. Así como también realizar refoestación y conservación de la barrera de protección de la quebrada.
- No se debe realizar la evacuación de agua de escorrentía de la vía nacional por la zanja del costado derecho de la vivienda, ya que esto induce a riesgo por remoción en masa y riesgos biológicos.

Atentamente:



ELISHA AGREÑA ACOSTA

Coordinadora oficina gestión del riesgo.



GABRIELA FERNANDA PAZOS BURGOS

Apoyo oficina gestión del riesgo.



# República de Colombia



Aa053777041

ESCRITURA: DOS MIL SETECIENTOS DOS (2.702).....

OTORGADA EN LA NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO, SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO FORMULARIO DE CALIFICACION.....

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 240-256830.....

CEDULA CATASTRAL: 523810001000000060805000000000.....

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO ( )..... RURAL ( X ).....

MUNICIPIO: LA FLORIDA.....

DEPARTAMENTO: NARIÑO.....

NOMBRE O DIRECCION: LOTE DE TERRENO, DETERMINADO CON EL NÚMERO DOS (2) UBICADO EN EL SECTOR PANCHINDO.....

NATURALEZA JURIDICA.....

CLASE DE CONTRATO: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL.....

VENDEDORA: YOLANDA ELENA VALENCIA CABRERA.....

COMPRADORA: NERY DEL CARMEN GOMEZ SALAS.....

VALOR DEL ACTO: .....\$ 1.000.000

CLASE DE CONTRATO: 0343 CONSTITUCION SERVIDUMBRE DE TRANSITO.....

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 240-256830 y 240-256829.....

PROPIETARIAS DE LOS PREDIOS: YOLANDA ELENA VALENCIA CABRERA Y NERY-DEL CARMEN GOMEZ SALAS.....

EN FAVOR DE: CAMILO JOSE GOMEZ SALAS.....

VALOR DEL ACTO: .....\$ 500.000

En la ciudad de San Juan de Pasto, Departamento de Nariño, República de Colombia, a los Trece ( 13 ) días del mes de Septiembre del año dos mil Dieciocho (2018), ante mi **MIRIAM CONSUELO LASSO MEDINA**, Notaria Segunda del Circulo de Pasto, compareció la señora **YOLANDA ELENA VALENCIA CABRERA**, mayor de edad, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía No. 27.285.211 expedida en La Florida (N), de todo lo cual doy fe y manifestó: **PRIMERO** Que transfiere a título de **VENTA PARCIAL**, en favor de la señora **NERY DEL CARMEN GOMEZ SALAS**, mayor de edad, de estado civil soltera sin sociedad conyugal vigente, identificada con cedula de



Vertical text on the right margin: Aa053777041

Vertical text on the right margin: 107019C9C95aAF11 13/04/2018



ciudadanía No. 27.285.310 expedida en La Florida (N), quien compra para sí, y es a saber el derecho de dominio y la posesión que la exponente vendedora tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno determinado con el número Dos (2) ubicado en el Sector Panchindo, del Municipio de La Florida (N), con una extensión aproximada de 1 Hectárea más 5.500 metros cuadrados, (15.500 metros cuadrados) determinado por los siguientes linderos tomados del título de adquisición, así: **POR LA CABECERA**, Con terrenos de Ángel Gustin y Francisco Valencia, camino público al medio; **POR EL COSTADO DERECHO**, Con terrenos de herederos de Adolfo Vargas, zanja y cimiento de piedra al medio; **PIE**, Con carretera nacional que de Pasto conduce a Sandona y **COSTADO IZQUIERDO**, Con terrenos de Yolanda Helena Valencia Cabrera con predios actuales de Camilo Gómez Salas, cerco de alambre al medio y termina.- **LINDEROS ESPECIALES DE LA PARTE QUE HOY SE VENDE SON LOS SIGUIENTES**: Un lote de terreno denominado Bellavista, ubicado en el Municipio de La Florida (N), con una extensión de 7.227 metros cuadrados, y comprendido por los siguientes linderos: Cabecera, con terrenos de Ángel Gustin y Francisco Valencia, camino público al medio; Costado Derecho, con terrenos de herederos de Adolfo Vargas, zanja y cimiento de piedra al medio; Pie, Rio Panchindo, y área objeto del mismo vendedor; Costado Izquierdo, con terrenos de Camilo Gómez Salas y termina.- El Inmueble materia de este contrato, queda sujeto de acuerdo al Art. 45 ley 160 de 1994, para construir casa de habitación. PARAGRAFO: No obstante, la cabida y linderos del bien anteriormente descrito, la venta se hace como cuerpo cierto. - **Por haber efectuado la primera venta parcial a la vendedora le sobra un predio con una extensión de 8.273 metros cuadrados**, constante de un lote de terreno así: **LINDEROS DE LA PARTE QUE SE RESERVA LA VENDEDORA**: Cabecera, con carretera que conduce a Sandona; Costado Derecho, con terrenos del señor Adolfo Vargas; Pie, Rio Panchindo y lote numero 2; Costado Izquierdo, con terrenos del señor Fabio Salas.- **SE PROTOCOLIZA CON ESTA ESCRITURA LA RESOLUCION N° 243 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2018 EXPEDIDA POR PLANEACION DEL MUNICIPIO DE LA FLORIDA (N).**- **SEGUNDO ADQUISICION**: Que lo que vende fue adquirido en mayor extensión, mediante escritura pública No. 3185 del 30 de Septiembre del 2015, otorgada en la Notaria Segunda de Pasto,



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial.

Ca285381155



10745QGAG8CaGHVV

17-08-18

Cadena S.A. No. 89090394





Ca2853811

DOMINANTE, ubicado en el municipio de La Florida (N), sector rural, distinguido como Lote de terreno, junto con la Casa de habitación hay existente, determinado con el número UNO (1), de lo cual doy fe y manifestaron. **PRIMERO.**- Que la servidumbre es un gravamen que se impone sobre un predio y debe constituirse con las solemnidades establecidas en el Código Civil. **SEGUNDO.** Que por medio de este instrumento y actuando de común acuerdo se constituye a favor de **CAMILO JOSE GOMEZ SALAS**, una servidumbre tránsito vehicular sobre los siguientes inmuebles: De propiedad de la Señora **YOLANDA ELENA VALENCIA CABRERA**, parte restante del lote de terreno determinado con el número Dos (2) ubicado en el Sector Panchindo, del Municipio de La Florida (N), y cédula catastral 523810001000000060805000000000, con una extensión de 8.273 metros cuadrados, el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos tomados la parte restante de la venta parcial, así: Cabecera, con carretera que conduce a Sandona; Costado Derecho, con terrenos del señor Adolfo Vargas; Pie, Rio Panchindo y lote numero 2; Costado Izquierdo, con terrenos del señor Fabio Salas. Inmueble identificado con matricula inmobiliaria No. 240-256830; Y de propiedad de la Señora **NERY DEL CARMEN GOMEZ SALAS**, lote de terreno denominado Bellavista, ubicado en el Municipio de La Florida (N), con una extensión de 7.227 metros cuadrados, y comprendido por los siguientes linderos: Cabecera, con terrenos de Ángel Gustin y Francisco Valencia, camino público al medio; Costado Derecho, con terrenos de herederos de Adolfo Vargas, zanja y cimiento de piedra al medio; Pie, Rio Panchindo, y área objeto del mismo vendedor; Costado Izquierdo, con terrenos de Camilo Gómez Salas y termina. Inmueble que fue vendido parcialmente en la parte inicial de esta escritura; habida cuenta que el predio dominante quedó si entrada.-**TERCERO.** Que por medio de la presente Escritura Pública aceptan la **SERVIDUMBRE DE TRANSITO VEHICULAR** establecida por los predios sirvientes de propiedad de **YOLANDA ELENA VALENCIA CABRERA** y **NERY DEL CARMEN GOMEZ SALAS** y a favor del predio dominante de propiedad de **CAMILO JOSE GOMEZ SALAS**. **CUARTO.** La servidumbre de tránsito vehicular tiene una longitud de 70 metros de largo por seis (6) metros de ancho, para una extensión total de 420 metros cuadrados, en donde inicia en la vía nacional que de Pasto conduce a Sandona, pasando por el predio



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



de la Señora YOLANDA ELENA VALENCIA CABRERA, y sigue por el predio de la Señora NERY DEL CARMEN GOMEZ SALAS y sigue hasta el predio Dominante **QUINTO**. Que dicha servidumbre se constituye por término indefinido. **SEXTO**. En compensación a la servidumbre impuesta sobre los predios antes determinados tiene un precio que por la presente escritura pública se constituye, es la cantidad de **QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) MONEDA CORRIENTE**. **SÉPTIMA**. Los predios sirvientes se encuentran ubicados el de la Señora **YOLANDA ELENA VALENCIA CABRERA**, parte restante del lote de terreno determinado con el número Dos (2) ubicado en el Sector Panchindo, del Municipio de La Florida (N), con una extensión de 8.273 metros cuadrados, el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos tomados la parte restante de la venta parcial, así: Cabecera, con carretera que conduce a Sandona; Costado Derecho, con terrenos del señor Adolfo Vargas; Pie, Rio Panchindo y lote numero 2; Costado Izquierdo, con terrenos del señor Fabio Salas. Inmueble adquirido mediante escritura pública No. 3185 del 30 de Septiembre del 2015, otorgada en la Notaria Segunda de Pasto, registrada en la matricula inmobiliaria No. 240-256830; Y el de la Señora **NERY DEL CARMEN GOMEZ SALAS**, lote de terreno denominado Bellavista, ubicado en el Municipio de La Florida (N), con una extensión de 7.227 metros cuadrados, y comprendido por los siguientes linderos: Cabecera, con terrenos de Ángel Gustin y Francisco Valencia, camino público al medio; Costado Derecho, con terrenos de herederos de Adolfo Vargas, zanja y cimiento de piedra al medio; Pie, Rio Panchindo, y área objeto del mismo vendedor; Costado Izquierdo, con terrenos de Camilo Gómez Salas y termina. Inmueble que fue vendido parcialmente en la parte inicial de esta escritura. Inmueble adquirido mediante el presente instrumento en la parte inicial.-. **OCTAVA**. El predio DOMINANTE, se encuentra distinguido como Lote de terreno, junto con la Casa de habitación hay existente, determinado con el número UNO (1), del Municipio de La Florida (N), con una extensión aproximada de 1 Hectárea más 4500 metros cuadrados, (14.500 metros cuadrados) determinado por los siguientes linderos especiales, así: **POR LA CABECERA**, Con terrenos de Francisco Valencia, camino público al medio; **POR EL COSTADO DERECHO**, Con terrenos de Martha Estela Valencia, hoy con terrenos de Yolanda Valencia, cerca de alambre al medio; **PIE**, Con carretera nacional que de Pasto conduce a Sandona



y **COSTADO IZQUIERDO**, Con terrenos de Fabio Salas, cerco de alambre al medio y termina.- Adquirido por el señor CAMILO JOSE GOMEZ SALAS, mediante Escritura Pública No. 3203 del 01 de Octubre del 2015, otorgada en la Notaria Segunda de Pasto, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. **240-256829** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto (N).

**Parágrafo:** La constitución de la servidumbre de conformidad con las normas legales vigentes, no implica adquisición de derechos de dominio a favor de CAMILO JOSE GOMEZ SALAS, únicamente la utilización de la servidumbre de tránsito. **NOVENA.** Los propietarios expresamente manifiestan que sobre la franja de terreno objeto de la servidumbre que por esta escritura se constituye se encuentra libre de toda clase de gravámenes, garantizando que saldrá al saneamiento por evicción y en los demás eventos legales, garantizando el libre ejercicio de la servidumbre constituida frente a perturbaciones o reclamaciones de terceros.

**DÉCIMA.-** Que por lo anterior se entiende que los propietarios, y quienes sucedieren en el título de dominio no podrán construir sobre la extensión por donde atraviesa la servidumbre.- Leída la aprueban y la firman ante mí la Notaria que da fe. **ADVERTENCIAS: ARTICULO 35 DECRETO 960 DE 1970:** Se advirtió a los otorgantes de esta escritura, de la obligación que tiene de **LEER** la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia el NOTARIO no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario. En tal caso, esos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por quienes intervinieron en la inicial sufragada por los mismos. Los comparecientes manifiestan que la presente escritura pública ha sido elaborada a solicitud suya y que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, el número de sus documentos de identidad, igualmente los números de matrículas inmobiliarias y linderos. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, que en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas, manifestando estar notificados que un error no corregido antes de ser firmada, da lugar a una escritura aclaratoria



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia

Ca285381161



10741HVVGQGM089a

17-08-18

Cadena S.A. No. 8903905390



que conlleva nuevos gastos para los contratantes, por lo que en el evento de que el instrumento contenga cualquier imprecisión, incorrección o inconsistencia, el costo de su aclaración será de su cargo. **OBLIGACION ANTE EL REGISTRO ART 37 DECRETO 960 DE 1970:** Se les advirtió a los otorgantes la obligación que tienen de registrar esta escritura ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en un tiempo perentorio de 2 meses contados a partir del otorgamiento de la misma, el retardo en su registro causará interés de mora por mes o fracción de mes de retardo. **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:** El documento precedente fue leído en forma legal por los comparecientes quienes previa revisión minuciosa y no obstante las advertencias insisten en el otorgamiento e imparten su aprobación al verificar que no hay ningún error y por encontrar que expresa su voluntad en forma fidedigna. Por lo cual el Notario da fe que las declaraciones firmadas por las partes, fueron aprobadas por los comparecientes de conformidad con la Ley.

**DOCUMENTOS QUE SE PROTOCOLIZAN CON LA PRESENTE ESCRITURA:**  
Copias de Cédulas, Resolución No. 243 del 12 de Septiembre de 2018, PAZ Y SALVO No. 2235 LA SUSCRITA TESORERA DEL MUNICIPIO DE LA FLORIDA CERTIFICA: Que aparece inscrito el predio No. 523810001000000060805000000000 a nombre de VALENCIA CABRERA YOLANDA HELENA, Se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de impuesto predial con el Municipio; Dirección: LOTE 2 BELA VISTA; Área Terreno: 8571 MT2, Área Construida: 0 Mt2; AVALUO \$ 2,672,000.-. Válido Hasta: 2018-12-11.- CERTIFICADO CATASTRAL No. 2174 LA SUSCRITA TESORERA DEL MUNICIPIO DE LA FLORIDA CERTIFICA: Que revisado el listado catastral vigente está inscrito como propietaria VALENCIA CABRERA YOLANDA HELENA, del predio No. 523810001000000060805000000000; Dirección: LOTE 2 BELA VISTA; Área Terreno: 8571 MT2, Área Construida: 0 Mt2; AVALUO \$ 2,672,000.-. Válido Hasta: 2018-12-11.- Leída que les fue la presente escritura a los otorgantes la aprobaron en todas sus partes y la firman en prueba de su consentimiento junto conmigo el Notario quien así lo autoriza. Esta escritura se autorizó en las hojas Nos. Aa053777041, Aa053777042, Aa053777043 y Aa053777044.-----

Derechos Notariales \$ 42709      Iva \$ 25557      Retención \$ 15000  
 Recaudos Supe. \$ 8.800      Recaudos Fondo \$ 8.800

Vertical text on the right margin, possibly a stamp or registration code.

10704994119000

13/04/2018



Resolución 858 del 31 de enero de 2018

Elaboro C.B

COMPARECIENTES



*Yolanda Valencia*  
YOLANDA ELENA VALENCIA CABRERA



HUELLA INDICE DERECHO

VENDEDORA  
C.C. 27 285 211  
DIRECCION *La Florida (T)*  
TELEFONO 320 664 2811  
ESTADO CIVIL  
ACTIVIDAD ECONOMICA *ama de casa*

*Nery Gomezs*  
NERY DEL CARMEN GOMEZ SALAS



HUELLA INDICE DERECHO

COMPRADORA  
C.C. 27-283-310  
DIRECCION *La Florida W*  
TELEFONO 312 277 7671  
ESTADOC CIVIL: *soltera*  
ACTIVIDAD ECONOMICA *2ma d casa*

*Camilo Jose Gomez Salas*  
CAMILO JOSE GOMEZ SALAS



HUELLA INDICE DERECHO

C.C. 98 389 959  
DIRECCION *LA FLORIDA*  
TELEFONO 312 270 5674  
ESTADO CIVIL *soltera*  
ACTIVIDAD ECONOMICA *soltera*

COPIA QUE EN  
LOS  
DIAS DE  
MES DE  
CONFORME A  
MIRIAM CONSUELO LASO MEDINA  
NOTARIA SEGUNDA DE PASTO

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Ca285381164

**FORMULARIO DE CALIFICACION  
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Página: 1

Impreso el 11 de Octubre de 2018 a las 03:46:30 pm

Con el turno 2018-240-6-17977 se calificaron las siguientes matrículas:

240-256829 240-256830

**Nro Matricula: 240-256829**

CIRCULO DE REGISTRO: 240 PASTO No. Catastro: 000100060014000  
MUNICIPIO: FLORIDA DEPARTAMENTO: NARINO VEREDA: PANCHINDO TIPO PREDIO: SIN INFORMACION

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

1) SECTOR PANCHINDO DEL MUNICIPIO DE LA FLORIDA LOTE N° 1 Y CASA DE HABITACION

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 24/9/2018 Radicación 2018-240-6-17977  
DOC: ESCRITURA 2702 DEL: 13/9/2018 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: GOMEZ SALAS NERY DEL CARMEN CC# 27285310  
DE: VALENCIA CABRERA YOLANDA ELENA CC# 27285211  
A: GOMEZ SALAS CAMILO JOSE CC# 98389959 X

**Nro Matricula: 240-256830**

CIRCULO DE REGISTRO: 240 PASTO No. Catastro: 000100060805000  
MUNICIPIO: FLORIDA DEPARTAMENTO: NARINO VEREDA: PANCHINDO TIPO PREDIO: SIN INFORMACION

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

1) SECTOR PANCHINDO DEL MUNICIPIO DE LA FLORIDA LOTE N° 2

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 24/9/2018 Radicación 2018-240-6-17977  
DOC: ESCRITURA 2702 DEL: 13/9/2018 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO VALOR ACTO: \$ 1.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0126 COMPRAVENTA PARCIAL - LOTE DE TERRENO DENOMINADO BELLAVISTA ÁREA 7.227 M2.  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: VALENCIA CABRERA YOLANDA ELENA CC# 27285211  
A: GOMEZ SALAS NERY DEL CARMEN CC# 27285310 X  
FOLIOS DERIVADOS DE LA ANOTACION  
240-285719 LOTE DE TERRENO DENOMINADO BELLAVISTA

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 24/9/2018 Radicación 2018-240-6-17977  
DOC: ESCRITURA 2702 DEL: 13/9/2018 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE - LOTE DE TERRENO ÁREA DE 8.273 M2.  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: VALENCIA CABRERA YOLANDA ELENA CC# 27285211 X

Página: 2

Impreso el 11 de Octubre de 2018 a las 03:46:30 pm

DOC: ESCRITURA 2702 DEL: 13/9/2018 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO VALOR ACTO: \$ 0  
 ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0344 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
 DE: VALENCIA CABRERA YOLANDA ELENA CC# 27285211 X  
 A: GOMEZ SALAS CAMILO JOSE CC# 98389959

**Nro Matricula: 240-285719**

CIRCULO DE REGISTRO: 240 PASTO No. Catastro:  
 MUNICIPIO: FLORIDA DEPARTAMENTO: NARINO VEREDA: PANCHINDO TIPO PREDIO: SIN INFORMACION

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

**ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 24/9/2018 Radicación 2018-240-6-17977**

DOC: ESCRITURA 2702 DEL: 13/9/2018 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO VALOR ACTO: \$ 1.000.000  
 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - LOTE DE TERRENO DENOMINADO BELLAVISTA ÁREA 7.227 M2.  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
 DE: VALENCIA CABRERA YOLANDA ELENA CC# 27285211  
 A: GOMEZ SALAS NERY DEL CARMEN CC# 27285310 X

**ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 24/9/2018 Radicación 2018-240-6-17977**

DOC: ESCRITURA 2702 DEL: 13/9/2018 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO VALOR ACTO: \$ 0  
 ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0344 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
 DE: GOMEZ SALAS NERY DEL CARMEN CC# 27285310 X  
 A: GOMEZ SALAS CAMILO JOSE CC# 98389959

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

Fecha:	El registrador(a)
Día   Mes   Año   Firma	

Usuario que realizo la calificación: 70110

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snr.banofondepago.gov.co/certificados/](http://www.snr.banofondepago.gov.co/certificados/)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 181120475816471089

Nro Matrícula: 240-285719

Página 1

Impreso el 20 de Noviembre de 2018 a las 02:35:44 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 240 - PASTO DEPTO: NARIÑO MUNICIPIO: FLORIDA VEREDA: PANCHINDO  
FECHA APERTURA: 09-10-2018 RADICACIÓN: 2018-240-6-17977 CON: ESCRITURA DE: 13-09-2018  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO DENOMINADO BELLAVISTA CON AREA DE ÁREA 7.227 M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2702, 2018/09/13, NOTARIA SEGUNDA PASTO. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2702, 2018/09/13, NOTARIA SEGUNDA PASTO. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

**COMPLEMENTACION:**

3 - ESCRITURA 2702 DEL 13/9/2018 NOTARIA SEGUNDA 2 DE PASTO REGISTRADA EL 24/9/2018 POR COMPRAVENTA PARCIAL DE YOLANDA ELENA VALENCIA CABRERA , A NERY DEL CARMEN GOMEZ SALAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-256830 .- 2. - ESCRITURA 3185 DEL 30/9/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE PASTO REGISTRADA EL 5/10/2015 POR COMPRAVENTA DE MARTHA ESTELLA VALENCIA CABRERA , A YOLANDA ELENA VALENCIA CABRERA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-256830 .- 1. - ESCRITURA 2476 DEL 13/8/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE PASTO REGISTRADA EL 14/8/2015 POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE YOLANDA ELENA VALENCIA CABRERA , A MARTHA ESTELLA VALENCIA CABRERA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-256830 .-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**

240 - 256830

**ANOTACION:** Nro 001 Fecha: 24-09-2018 Radicación: 2018-240-6-17977

Doc: ESCRITURA 2702 DEL 13-09-2018 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO DENOMINADO BELLAVISTA ÁREA 7.227 M2.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: VALENCIA CABRERA YOLANDA ELENA

CC# 27285211

**A: GOMEZ SALAS NERY DEL CARMEN**

CC# 27285310 X

**ANOTACION:** Nro 002 Fecha: 24-09-2018 Radicación: 2018-240-6-17977

Doc: ESCRITURA 2702 DEL 13-09-2018 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0344 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: GOMEZ SALAS NERY DEL CARMEN

CC# 27285310 X

**A: GOMEZ SALAS CAMILO JOSE**

CC# 98389959

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\***



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 181120475816471089

Nro Matrícula: 240-285719

Página 2

Impreso el 20 de Noviembre de 2018 a las 02:35:44 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2018-240-1-107463

FECHA: 20-11-2018

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO

la guarda de la fe pública





### ACTA DE CONCILIACIÓN

En el despacho de la Inspección de Policía del Municipio de La Florida-Nariño, a los dieciséis (16) días del mes de marzo de 2021, siendo las diez y cuarenta (10:40 a.m.) mediante audiencia pública de manera virtual asistieron la parte querellante el señor **CAMILO JOSE GOMEZ SALAS** identificado con cedula de ciudadanía No. 98.389.959 de Pasto Nariño, a través de su apoderado judicial el Doctor **FREDY ORLANDO MARTINEZ GOMEZ** identificado con cedula de ciudadanía No. 1.080.017.137 expedida en la Florida (N), portador de la tarjea profesional No. 293684 del CSJ, y por otra parte el querellado el señor **JHON FREDY PORTILLA RAMOS** identificado con cedula de ciudadanía No. 1.026.017.650 de la Florida Nariño a través de su apoderado judicial el Doctor **STEVEN GIOVANNY BENAVIDES TORRES** identificado con cedula de ciudadanía No. 1.085.293.250 portador de la tarjea profesional No. 283269 del CSJ, el cual las partes de forma libre y voluntaria pactan un acuerdo voluntario dentro del proceso policivo No. 2020-063.

### ANTECEDENTES

Comportamientos contrarios al derecho de servidumbre numeral 01, impedir, alterar o interrumpir el continuo uso de servidumbres por las vidas de hecho Ley 1801 de 2016.

### ACTA DE CONCILIACIÓN

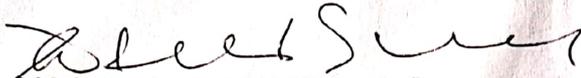
Que el señor **JHON FREDY PORTILLA RAMOS** como parte querellada se compromete a no realizar actos de perturbación a la servidumbre objeto de litigio.

Que el señor **JHON FREDY PORTILLA RAMOS** como parte querellada se compromete a colocar en corral los animales de su propiedad para evitar los actos de perturbación respetando un área de 4.5 de ancho de la servidumbre de manera provisional hasta que la autoridad respectiva determine las adecuaciones que amerita el caso, dicho corral se hará hasta el 30 de marzo del 2021.

Que el señor **CAMILO JOSE GOMEZ SALAS** como parte querellante se compromete a elevar solicitud ante la Unidad de Planeación y demás entidades encargadas de la Alcaldía Municipal de la Florida (N), con el fin de que realicen la visita de inspección técnica para autorizar el mantenimiento y adecuación de la servidumbre tránsito vehicular.

Se les explica a las partes que la presente conciliación es con el ánimo de mejorar la sana convivencia, la interacción pacífica, respetuosa y armónica entre las personas, aunando que el incumplimiento de la presente acta será sancionado de conformidad a las multas establecidas en el código de policía previa comprobación sumaria de los hechos,

Se firma la presente acta una vez leída y aprobada por las partes siendo las 01:36 p.m.



**CAMILO JOSE GOMEZ SALAS**  
C.C. No. 98.389.959  
Parte Querellante



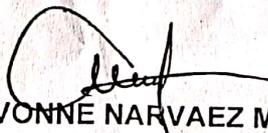
**FREDY ORLANDO MARTINEZ GOMEZ**  
C.C. No 1.086.017.137  
tarjea profesional No. 293884 del CSJ  
Apoderado Judicial  
Parte querellante



**JHON FREDY PORTILLA RAMOS**  
C.C. No. 1.086.017.850  
Parte querellada



**STEVEN GIOVANNY BENAVIDES**  
C.C. No 1.085.293.250  
Tarjea Profesional No. 283269 del CSJ  
Apoderado Judicial  
Parte querellada



**ANGELA IVONNE NARVAEZ MERA**  
Inspectora de Policía Municipal  
La Florida Nariño

**Señores**

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA FLORIDA-NARIÑO.**

**E. S. D.**

**Referencia: Proceso No. 2021-0019 Juzgado Promiscuo Municipal La Florida-Nariño**

**Prueba Pericial**

JOSE LUIS MONTERO MONTENEGRO, mayor y vecino de Pasto, identificado con la C.C. 87.452.354 expedida en Samaniego (Nariño) me permito de acuerdo a la solicitud presentada por los demandados hacer las siguientes manifestaciones, derivadas del mandato contenido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, respecto del dictamen pericial rendido en precedencia, así:

I.- En primer lugar, me permito manifestar bajo juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, y complemento el dictamen con la siguiente información:

1. Me identifico con la C.C. N° 87.452.354 expedida en Samaniego (Nariño).
2. Mi dirección es la carrera 33 No. 12A-06 Apto 301, Edificio Aurora, Barrio Aurora, Municipio de Pasto (Nariño) y mi teléfono celular es el 312 285 93 14
3. Mi profesión es Topógrafo, egresado de la I.U. CESMAG de Nariño, con Licencia Profesional N° 01-13845 expedida por el Concejo Profesional Nacional de Topografía, actúo como Perito, en mi condición de miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo, con Registro Nacional de Avaluadores N°3770 y Registro Abierto de Avaluadores Aval-87452354

Me permito para este efecto adjuntar los documentos que acreditan mi condición de Profesional de la Topografía que certifica mi experiencia profesional, y me acreditan como Perito en esta materia, de igual manera anexo el Certificado del Registro Abierto de Avaluadores, que acredita mi experiencia en las especialidades de Avalúo Urbanos y Rurales.

4. No he realizado publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, en los últimos diez (10) años.
5. He sido designado como perito en casos especialmente para determinar el avalúo comercial de lotes de terreno (urbanos y rurales), vías, hoteles, cultivos y viviendas, especialmente en los despachos judiciales de Samaniego-Nariño. A continuación, relaciono los procesos en otros municipios donde he participado como perito evaluador:
  - Avalúo comercial lote de terreno urbano, Carrera 19 No. 10A-139 Manzana M Lote 13, proceso ejecutivo 520014189001-2018-00899, Demandante, María Martha Cuaces de Patiño; Demandada, Yaneth del Rosario Maya López, interpuesta en el Juzgado de pequeñas causas y competencia múltiple.
  - Avalúo comercial lote de terreno Rural, Predio San Rafael, proceso ejecutivo personal singular No. 2018-284, medida cautelar, Demandante, Edgar Marino Bolaños M; Demandado, Carlos Cerón Arciniegas interpuesta en el Juzgado Cuarto Civil municipal de Pasto.
  - Avalúo comercial lote de terreno Rural, Predio Telás o Maicera, proceso Divisorio No. 2017-0042, Demandante, Sigilfredo Delgado Ayala; Demandado, Hernán Delgado Ayala y otro interpuesta en el Juzgado Promiscuo municipal de Funes.
  - Avalúo comercial lote de terreno rural y Bodega e Identificación del traslape entre dos planos topográficos, Lote 5 Vereda Pinasaco-Daza, proceso pertenencia 2018-00921, Demandante, Diego Fernando Rodríguez A.; Demandado, Raúl Fernando Mosquera M., Interpuesta en el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Pasto.

- Avalúo comercial inmueble Rural, Vereda Castillo Loma-Corregimiento de Genoy, Proceso Hipotecario, Embargo Ejecutivo con acción real No. 2018-00858, Demandante, Quiceno Díaz Diana María; Demandado, Criollo Delgado German Giovanni interpuesta en el Juzgado Cuarto Civil municipal de Pasto.
- Avalúo comercial inmueble Urbano, Manzana A Casa 3 Condominio Los Andes, Embargo Ejecutivo con acción personal singular No. 2018-000269-00, Demandante, Luis Gabriel Jurado Guerrero; Demandado, Oscar Farinango interpuesta en el Juzgado Segundo Civil municipal de Pasto
- Avalúo comercial inmueble Rural, Vereda Veracruz-Municipio de Buesaco, Demanda Restablecimiento del Derecho Proceso No. 2018-00544, Demandante, Constructora Arquitectura e Ingeniería Proyectar Nariño S.A.S.; Demandado, Municipio de Buesaco interpuesta en el Tribunal Administrativo de Nariño.
- Avalúo con propósitos judiciales; barrio San José Corregimiento del Pedregal, Municipio de Imués, PROCESO EJECUTIVO Radicación 520013103002-2016-00267-00.  
Ejecutante: JORGE ENRIQUE TIMANA RIVERA  
Ejecutados: GLORIA SHIRLEY SANTACRUZ NANDAR.  
interpuesta en el Juzgado Segundo Civil municipal de Pasto.
- Avalúo con propósitos judiciales; PROCESO: DECLARATIVO VERBAL 528353103002-2016-00072-00.  
Demandante: RICARDO REINEL SANTACRUZ.  
Demandado: FELIPE PINZON ORTIZ Y OTROS  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE TUMACO-NARIÑO  
PALACIO DE JUSTICIA PISO 3 CALLE MOSQUERA– TUMACO-NARIÑO
- Avalúo con propósitos judiciales; PROCESO: DEMANDA VERBAL DECLARATIVA REIVINDICATORIA 528353103001-2018-00026-00.  
Demandante: MARIA YENNY CORAL UNIGARRO, ROSAURA CORAL UNIGARRO, CLARA OMAIRA CORAL UNIGARRO y BRUNO GABRIEL CORAL ORTIZ y SAMIR ANTONIO CORAL ORTIZ.  
Demandado: CHRIS DIRK CORAL UNIGARRO  
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TUMACO-NARIÑO  
PALACIO DE JUSTICIA PISO 3 CALLE MOSQUERA– TUMACO-NARIÑO.
- Levantamiento Topográfico y Avaluo Comercial corresponde al PROCESO: DECLARATIVO VERBAL PRIMERA INSTANCIA 5200113103004-2020-00188-00 DEL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PASTO-NARIÑO.  
DEMANDANTE: ALBA DAZA DULCEY  
DEMANDADOS: INVERIONES SAN JACINTO DE NELVIC-SAS  
PREDIO: CALLE 17 No. 36-20 MUNICIPIO DE Pasto-Nariño  
Matricula inmobiliaria 240-1248 y 240-1249 De la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto.
- Informe Pericial corresponde al PROCESO: DEMANDA VERBAL REIVINDICATORIA 2021-0039-00 DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE EL TAMBO NARIÑO.  
DEMANDANTE: MARIA EVANGELINA BURBANO  
DEMANDADOS: MARIA LUISA SARMIENTO Y ARISTIDES OLMEDO ZAMBRANO  
PREDIO: CHAGRAURCO UBICADO EN LA VEREDA CHAGRAURCO, CORREGIMIENTO DE SAN PEDRO DEL MUNICIPIO DE EL Tambo-Nariño  
Matricula inmobiliaria 240 – 265497 De la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto

6. Manifiesto que no he sido designado como perito en procesos entre las mismas partes de este proceso.
7. Manifiesto que no me encuentro incurso en las causales de exclusión de la lista de auxiliares de la justicia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 50 del Código General del Proceso.
8. Declaro que los métodos y técnica profesional utilizada para este dictamen no son diferentes a los utilizados en peritajes rendidos en procesos anteriores, ni son diferentes a los que usualmente utilizo y aplico en el ejercicio regular de mi profesión.
9. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo y aplico en el ejercicio regular de mi profesión

II.- De la misma manera y de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 406 y 407 del Código General del Proceso, me permito presentar lo siguiente:

### **SOLICITUD**

De acuerdo a los títulos de propiedad, Informe de visita de Inspección Ocular para verificar escenarios de Riesgo emitido el 20 de abril de 2021, por Elsira Agreda Acosta Coordinadora Oficina Gestión del Riesgo, a inspección Ocular por parte de Mauricio Mesías director de Planeación de La Florida-Nariño y la visita técnica, Realizar un concepto técnico de los valores por metro cuadrado de La servidumbre vehicular constituida mediante Escritura 2702 del 13/09/2018 de la Notaria Segunda de Pasto y Anotación 05 dentro del Certificado de Libertad y Tradición 240-256830.

Determinar el porcentaje de afectación de un predio interno sin acceso directo a vía vehicular.

De acuerdo a la compra realizada de sus predios, por los propietarios, señores Camilo José Gómez Salas el 1 de octubre de 2015 y la compra 23 de noviembre de 2018 realizada por Servio Meneses Enríquez, determinar el valor comercial actual y a este valor realizar la afectación por no contar con acceso vial directo.

Solicitud presentada por los señores **CAMILO JOSE GOMEZ SALAS, SERVIO MENESES ENRIQUEZ Y DILIA GOMEZ SALAS**, actuales beneficiarios de la servidumbre vehicular.

### **INFORME PERICIAL**

El concepto pericial solicitado, es para dar claridad del valor comercial del predio en si y de los predios afectados dentro de la demanda, de una servidumbre Vehicular que se encuentra a favor de CAMILO JOSE GOMEZ SALAS, ubicada dentro de un predio rural llamado Lote No. 2, de propiedad del señor JHON FREDY PORTILLA RAMOS, en la vereda Panchindo, municipio de La Florida-Nariño.

Asunto: Demanda

Demandante: JHON FREDY PORTILLA RAMOS

Demandados: CAMILO JOSE GOMEZ SALAS, DILIA CLEMENCIA GOMEZ SALAS y SERVIO TULIO MENESES ENRIQUEZ.

Por lo tanto, me permito también cumplir con los requerimientos que el concepto pericial establece en este tipo de demandas así

### **ACTIVO BRUTO**

**PREDIO "SERVIDUMBRE VEHICULAR "**: constituida mediante Escritura 2702 del 13/09/2018 de la Notaria Segunda de Pasto y Anotación 05 dentro del Certificado de

Libertad y Tradición 240-256830, a favor de CAMILO JOSE GOMEZ SALAS, quien manifiesta haber realizado su apertura y junto con los señores DILIA CLEMENCIA GOMEZ SALAS y SERVIO TULIO MENESES ENRIQUEZ, estar usando constantemente como entrada hacia sus fincas ubicadas al otro lado del Río Panchindo, de igual manera estaban en proceso de realizar un mantenimiento general a la Servidumbre Vehicular que la conforman la vía como tal y el puente en madera que atraviesa el Río Panchindo.

También manifiestan que La Servidumbre se constituyó mucho antes de que se construyera la casa del señor JHON FREDY PORTILLA RAMOS, teniendo conocimiento de la existencia jurídica y de uso permanente de esta vía.

### **TRABAJO DE CAMPO**

En la visita técnica los señores de CAMILO JOSE GOMEZ SALAS, DILIA CLEMENCIA GOMEZ SALAS y SERVIO TULIO MENESES ENRIQUEZ, nos indican la servidumbre, sin tener acceso directo, nos ubicamos desde sus predios en la parte posterior después del puente del Río Panchindo, solicitando los siguientes aspectos:

### **DATOS GENERALES DEL PREDIO**

El área por Resolución 072 del 09-03-2020, de Planeación municipal de La Florida es:

Área de Terreno: 380 m<sup>2</sup>

Área Construida 50.4 m<sup>2</sup>

En la visita al predio se determina que el área construida no corresponde a la realidad y el área del terreno se debe realizar un levantamiento topográfico para verificar su magnitud superficial, ya que esta se toma del título de propiedad, teniendo un rectángulo de 20 x 19 de acuerdo a sus linderos, que por observación directa no se identifican claramente.

### **TITULO DE PROPIEDAD y LINDEROS**

La escritura de propiedad en donde se encuentra inmerso la Franja de vía o Servidumbre vehicular corresponde:

Escritura 0553 del 13/03/2020 de la Notaria Segunda de Pasto

Matrícula Inmobiliaria 240-300111

Número Predial 523810001000000060805000

### **LINDEROS:**

**CABECERA:** En una extensión de 20 metros con Vía que conduce al municipio de Sandoná

**PIE:** En una extensión de 20 metros con el Río Panchindo

**COSTADO DERECHO:** En una extensión de 19 metros con propiedades de Yolanda Valencia

**COSTADO IZQUIERDO:** En una extensión de 19 metros con predios de la señora Rosa Muñoz

### **DATOS DE LA SERVIDUMBRE**

Como se había manifestado la servidumbre de acuerdo a inspección Ocular por parte de Mauricio Mesías director de Planeación de La Florida-Nariño, tiene las siguientes dimensiones:

Longitud de la vía vehicular 27 metros por un ancho de 4.5 metros.

Área de vía= **121.5 m<sup>2</sup>**

Longitud del puente 10.5 metros por un ancho de 1.4 metros

Área de puente= **14.7 m<sup>2</sup>**

<b>DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS</b>	
PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	La Servidumbre, objeto de estudio y las construcciones dentro del predio y aledaños, se desarrollan sobre suelos que aparentemente presentan alguna inestabilidad geológica, derivados de Erosión, Paso de la vía Circunvalar al Galeras y primordialmente por el paso del Río Panchindo. En caso de ser intervenidas se recomienda el estudio técnico, teniendo de base los lineamientos del Esquema de Ordenamiento Territorial de La Florida. El mantenimiento periódico y rutinario, mitigación del impacto ambiental, legalización del predio afectado para la total construcción y mantenimiento de la vía.
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	Actualmente en el sector no se presenta un Impacto Ambiental o alguna condición desfavorable de Salubridad.
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	Tanto el Lote de terreno como la construcción presente dentro del predio con matrícula inmobiliaria 240-300111, se ve afectado por el paso de la vía Circunvalar al Galeras, se evidencia que las construcciones realizadas en este predio no guardan el paramento de aislamiento y/o reserva vial para esta clase de vías. De igual manera la construcción existente no tiene el aislamiento Hídrico legal permitido. La Servidumbre actualmente sin uso, la cual puede ser intervenida técnicamente para su funcionamiento legal para que sea habilitada para uso y goce legítimos así constituidos dentro de los títulos de propiedad.
SEGURIDAD	El sector no presenta problemas de orden público relevantes que afectan al inmueble desde el punto de vista de la seguridad.
PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS	No se evidencian actualmente.
<b>DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS</b>	
De acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron la siguiente metodología:	
<b>PARA EL TERRENO: MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO</b>	
Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Haciendo las averiguaciones a través de encuestas con personas confiables en materia de conceptos del mercado inmobiliario del sector y sobre los inmuebles donde las condiciones generales de mercadeo y características de los mismos sean similares a las del predio objeto de avalúo.	

**INVESTIGACIÓN INDIRECTA:**

Para el Método de Comparación o de Mercado En la investigación de mercado en el sector de La Vereda Panchindo, se encontraron las siguientes ofertas

**DEPURACION DEL MERCADO**

DESCRIPCION							FACTORES DE HOMOGENIZACION		Sumatoria	VALOR DEPURADO
Inmueble	Contacto	AREA TERRENO /m2	AREA CONSTRUCCION/ m2	VALOR OFERTA	VALOR CONSTRUCCION	Vr. X m2 TERRENO	Localización	Comercialización		
	FUENTE						+/- 20%	+/- 20%		
VEREDA PANCHINDO sector la loma	OFERTA 1 3146962649	264,00	120,00	200.000.000,00	1.200.000,00	212.121	-15%	-15%	-30%	148.484,85
VEREDA PANCHINDO	OFERTA 2 EDMUNDO GOMEZ	72,00	0,00	15.000.000,00	0,00	208.333	-15%	-15%	-30%	145.833,33
VEREDA PANCHINDO	OFERTA 3 HERNAN VILLARREAL	150,00	0,00	24.000.000,00	0,00	160.000	-5%	-3%	-8%	147.200,00
<b>Promedio</b>										<b>147.172,73</b>
<b>Desviación Estándar</b>										<b>1.325,97</b>
<b>Coefficiente de Correlación</b>										<b>0,90%</b>
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>										<b>148.498,70</b>
<b>LÍMITE INFERIOR</b>										<b>145.846,76</b>

**1.-** Realizar un concepto técnico de los valores por metro cuadrado de La servidumbre vehicular constituida mediante Escritura 2702 del 13/09/2018 de la Notaria Segunda de Pasto y Anotación 05 dentro del Certificado de Libertad y Tradición 240-256830.

**Respuesta 1/** Una vez realizado el registro fotográfico y la inspección desde los predios de los señores CAMILO JOSE GOMEZ SALAS, DILIA CLEMENCIA GOMEZ SALAS y SERVIO TULIO MENESES ENRIQUEZ, se identifica que el inmueble, se localiza aproximadamente a 800 metros del casco urbano de La Florida, en la Vereda Panchindo, del municipio de La Florida-Nariño, en donde se encuentra construida una vivienda de dos pisos y terraza.

De acuerdo a la investigación de Mercado se pudo determinar que el valor por metro cuadrado de terreno en el sector de lotes de terreno es de \$147.000/m<sup>2</sup>; teniendo en cuenta las afectaciones viales y de Ronda Hídrica se tiene:

**VALORACION EN RONDA HIDRICA y AFECTACION VIAL**

Por el Lindero Cabecera se tiene el paso de la via Nacional Circunvalar al Galeras y por el Pie se tiene el paso del Rio Panchindo, afectando en su totalidad el predio.

Considerando que no existe una metodología especial para valorar estas áreas, nos referimos a los antecedentes valuatorios realizados de esta clase de predios, con el apoyo de las investigaciones adelantadas por miembros de la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo y por los Doctores Oscar Borrero (Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá) y Flavio Lugo (Lonja de Propiedad Raíz del Tolima), relacionadas con el tema, teniendo en cuenta que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi se ha basado en la división del predio en Unidades Fisiográficas para de algún modo dar un valor acorde a cada zona determinada.

Es así que el predio se ve afectado en su totalidad, se determina asignar un valor de afectación del 60 %, con respecto al valor comercial, quedando de la siguiente manera:

Valor área sin afectación: \$147.000

Porcentaje de afectación (Ronda Hídrica y afectación vial): 60%

Área: 27 m. x 4.5 m. =121.5 m<sup>2</sup>

Valor área afectada= \$147.000 x 60%= **\$88.200 / m<sup>2</sup>**

### **PARA LA SERVIDUMBRE**

De acuerdo a la visita de inspección al inmueble se determinan, los factores de afectación del predio, los cuales serán sumados al valor calculado del terreno objeto de avalúo y en consecuencia los porcentajes a considerar serán los siguientes:

Tipo de Predio:	Rural	Porcentaje de Afectación : + 1%
Uso :	Agrícola y pecuario	Porcentaje de Afectación : + 0.5%
% de Afectación :	5% < x < 50 %	Porcentaje de Afectación : + 5%
Productividad:	Permite	Porcentaje de Afectación : + 0.5%
Porcentaje Adicional :	Comercialización	Porcentaje de Afectación : + 5%

En consecuencia, se considera que el valor comercial del terreno intervenido, por efecto del paso de la vía, se ve disminuido en su posible valor comercial en un 12%.

Valor área Servidumbre= **\$88.200 / m<sup>2</sup> x (-)12% = \$77.616/m<sup>2</sup>**

**Rta 1.** El valor por metro cuadrado en el área de servidumbre sería de **\$77.616/m<sup>2</sup>**

**2.-** Determinar el valor o porcentaje de afectación de un predio interno sin acceso directo a vía vehicular, Solicitud presentada por los señores CAMILO JOSE GOMEZ SALAS, SERVIO MENESES ENRIQUEZ Y DILIA GOMEZ SALAS, actuales beneficiarios de la servidumbre vehicular.

**Respuesta 2/** Para determinar el % de afectación en lotes internos o que no tienen acceso directo sobre vía rural, nos referimos a las unidades fisiográficas determinadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en donde se dividen los predios por pendiente, topografía, uso, servicios públicos, acceso, productividad, cercanía a centros de consumo, entre otros; para nuestro caso en particular acudimos a la Encuesta a Profesionales o Encuesta, como apoyo al proceso de valoración de este tipo de predios, en donde exponemos todas las características particulares de los predios.

### **ANALISIS:**

Analizadas las ofertas encontradas podemos concluir que dentro del mercado del sector todas las ofertas se comercializan por metro cuadrado, también concluimos que ninguna oferta se puede tomar como referente como valor de metro cuadrado para nuestro lote objeto de avalúo teniendo en cuenta todas las características particulares principalmente de uso, acceso, ubicación, área, topografía, entre otras.

Por tal motivo acudimos a la Consulta a Expertos Avaluadores o Encuestas, debido que no se encontraron ofertas de predios de condiciones similares que permitieran deducir el valor comercial del terreno, en donde se presenta a los profesionales la información física y normativa de los inmuebles, obteniendo de estos su opinión en cuanto al valor unitario por metro cuadrado o hectárea del terreno de inmuebles internos sin vía de acceso directa.

Se expusieron las características particulares de los predios internos objeto de avalúo; que a saber son:

- Los predios de característica rural sin vía vehicular directa.
- Se debe tener en cuenta el principio fundamental del Mayor y Mejor uso en base a la potencialidad y la norma que rige al predio.
- Los lotes objeto de avalúo se ubican muy cerca a centros de consumo y comercialización.
- En sus linderos los predios poseen escorrentías y huecadas con agua potencialmente utilizadas en labores agropecuarias de la finca.
- La valoración de predios de mayores áreas se negocian por hectárea y los cercanos a las vías por metro cuadrado.
- los inmuebles no poseen pendientes mayores a 25%.

### INVESTIGACION DIRECTA

NOMBRE	OCUPACION	% AFECTACION PREDIOS INTERNOS
Ing. Francisco Artega	Perito Lonja de Nariño y Putumayo	12,00
Top. Alvaro Hidalgo	Perito Lonja de Nariño y Putumayo	13,00
Zotec. Orlando Caicedo	Perito Banco BBVA	12,00
Ing. Livio Nestor Bolaños	Perito Banco Davivienda	12,00
Top. Alvaro Eraso	Perito Lonja de Nariño y Putumayo	13,00
Promedio		<b>12,40</b>
Desviacion		0,55
Coficiente		4,42%
Límite Superior		12,95
Límite Inferior		11,85

Como el Coeficiente de Correlación es Inferior al 7.5%, los valores obtenidos en el análisis estadístico se podrán adoptar como el más probable valor por metro cuadrado de terreno asignable para el predio objeto de avalúo.

YO, JOSE LUIS MONTERO MONTENEGRO, DEJO CONSTANCIA BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE LA UTILIZACIÓN DE ESTA MODALIDAD SE DEBE A QUE EN EL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO NO SE PUDO OBTENER UNA INFORMACION CONFIABLE SOBRE OFERTAS DE VENTA, ARRIENDO, NI TRANSACCIONES DE BIENES COMPARABLES AL DEL OBJETO DE ESTIMACIÓN EN LOS ULTIMOS SEIS MESES DEL PRESENTE AÑO.

De esta manera y expuestas las consideraciones anteriores se determina asumir por aproximación al promedio el valor de afectación por quedar como un lote interno para el lote de terreno en **12,40% menor al valor comercial.**

**Rta 2. El menor al valor comercial para predios internos es del 12,40% (-)**

**3.-** De acuerdo a la compra realizada de sus predios, por los propietarios, señores Camilo José Gómez Salas el 1 de octubre de 2015 y la compra 23 de noviembre de 2018 realizada por Servio Meneses Enríquez, determinar el valor comercial actual y a este valor realizar la afectación por no contar con acceso vial directo.

**Rta 3.** La consulta directa que se realiza a los señores Camilo José Gómez Salas de acuerdo a la compra hecha por escritura pública el 1 de octubre de 2015, y la compra por escritura el 23 de noviembre de 2018 realizada por Servio Meneses Enríquez, manifiestan:

**PREDIO DE CAMILO JOSÉ GÓMEZ SALAS:**

El señor Camilo Gómez, manifiesta que aunque dentro de la escritura de adquisición 3203 del primero de octubre de 2.015 de la Notaria Segunda de Pasto, el valor de compra, en este caso de \$10.400.000, no corresponde al verdadero valor de la transacción, que para este caso fue por un valor de \$65.000.000.

Se puede constatar en la mencionada escritura que el área es de 14.500 m<sup>2</sup>, sin embargo, el señor Gómez Salas nos informa que el área de terreno negociada y transada fue de 6.600 m<sup>2</sup>, en donde se encuentra una casa de habitación.

**Nota:** se recomienda realizar un aclaratorio de la escritura 3203 del primero de octubre de 2.015 de la Notaria Segunda de Pasto; ya que no coincide con la realidad, ni en área, ni tampoco en su lindero PIE.

En cuanto a área el título dice "**14.500 m<sup>2</sup>**", y en cuanto a colindancia PIE, en el título dice "**Con La carretera nacional que de Pasto conduce a Sandoná**"

**PREDIO DE SERVIO MENESES ENRIQUEZ:**

El señor Servio Meneses, manifiesta que aunque dentro de la escritura de adquisición 3610 del 23 de noviembre de 2.018 de la Notaria Segunda de Pasto, el valor de compra, en este caso de \$1.000.000, no corresponde al verdadero valor de la transacción, que para este caso fue por un valor de \$65.000.000 de acuerdo a Contrato de compraventa anexo a este informe.

Se puede constatar en la mencionada escritura que el área es de 7.227 m<sup>2</sup>, el señor Servio Meneses nos ratifica, cuya área corresponde a potreros.

**Nota:** El contrato de compraventa suscrito el 14 de agosto de 2017, entre la promitente vendedora Yolanda Elena Valencia Cabrera y la Promitente Compradora, señora Nery del Carmen Gómez Salas, se encuentra el parágrafo 2, que reza: "***Se aclara que el predio tiene entrada vehicular de seis (6) metros de ancho que va desde la vía Nacional que de Pasto conduce a Sandoná, hasta el predio en cuestión y el predio colindante del señor Camilo Gómez Salas. Servidumbre que debe aparecer en la escritura según lo acordado entre las partes***".

**ANALISIS Y DETERMINACION DEL VALOR**

En base a la solicitud de los señores Camilo José Gómez Salas y Servio Meneses Enríquez, Se tiene que a partir de los valores de los lotes de terreno, de tipo rural, que tienen acceso directo sobre vía vehicular, se acude a la consulta de los valores por medio de La Encuesta a Profesionales o Encuesta, dicho resultado corresponde al valor actual del predio y a este le aplicamos el porcentaje de afectación, ya calculado en el Item anterior, quedando de la siguiente manera:

**INVESTIGACION DIRECTA**

NOMBRE	OCUPACION	VALOR POR Ha, con vía vehicular de acceso
Ing. Francisco Artega	Perito Lonja de Nariño y Putumayo	100.000.000,00
Top. Alvaro Hidalgo	Perito Lonja de Nariño y Putumayo	105.000.000,00
Zotec. Orlando Caicedo	Perito Banco BBVA	95.000.000,00
Ing. Livio Nestor Bolaños	Perito Banco Davivienda	105.000.000,00
Top. Alvaro Eraso	Perito Lonja de Nariño y Putumayo	102.000.000,00
Promedio		<b>101.400.000,00</b>
Desviación		4.159.326,87
Coefficiente		4,10%
Límite Superior		105.559.326,87
Límite Inferior		97.240.673,13

Como el Coeficiente de Correlación es Inferior al 7.5%, los valores obtenidos en el análisis estadístico se podrán adoptar como el más probable valor por metro cuadrado de terreno asignable para el predio objeto de avalúo.

YO, JOSE LUIS MONTERO MONTENEGRO, DEJO CONSTANCIA BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE LA UTILIZACIÓN DE ESTA MODALIDAD SE DEBE A QUE EN EL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO NO SE PUDO OBTENER UNA INFORMACION CONFIABLE SOBRE OFERTAS DE VENTA, ARRIENDO, NI TRANSACCIONES DE BIENES COMPARABLES AL DEL OBJETO DE ESTIMACIÓN EN LOS ULTIMOS SEIS MESES DEL PRESENTE AÑO.

De esta manera y expuestas las consideraciones anteriores se determina asumir por aproximación al promedio el valor de un lote de terreno con vía de acceso vehicular de **\$101.400.000/Ha.** como valor comercial en las condiciones actuales.

**RESULTADO DEL AVALUO**

Luego de analizar las características particulares de los inmuebles objeto de avalúo, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y nuestra experiencia profesional, se estima el valor comercial del inmueble en las condiciones actuales y de acuerdo a la solicitud requerida, encontrándose en consecuencia la siguiente liquidación:

<b>AVALUO COMERCIAL</b>					
ITEM	AREA	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUB-TOTAL	SUB-TOTAL CON VIA DE ACCESO
<b>TERRENO y CONSTRUCCIONES</b>					
Lote de Terreno Camilo Gómez Salas	0,660	Ha	101.400.000,00	66.924.000,00	<b>91.424.000,00</b>
Casa Camilo Gómez Salas	70,000	m2	350.000,00	24.500.000,00	
Lote de Terreno Servio Meneses Enriquez	0,723	Ha	101.400.000,00	73.281.780,00	<b>73.281.780,00</b>

Los valores comerciales de los predios quedarían:

**PREDIO DE CAMILO JOSÉ GÓMEZ SALAS**

Con Vía de Acceso: **\$91.424.000**

% de afectación sin vía de acceso = **-12%=\$10.970.880**

Valor del predio sin vía de acceso = **\$80.453.120**

**PREDIO DE SERVIO MENESES ENRIQUEZ**

Con Vía de Acceso: **\$73.281.780**

% de afectación sin vía de acceso = **-12%=\$8.793.813,6**

Valor del predio sin vía de acceso = **\$64.487.966,4**

**ANEXO:** Lo expuesto.

***Es Mi concepto.***

Esperando que la información suministrada sea de utilidad y permita dar claridad a los términos en los cuales fue rendido el dictamen.

Visita técnica realizada el 28 de junio de 2021.

Atentamente,



**Top. JOSE LUIS MONTERO MONTENEGRO**

**L.P. 01-13845 C.P.N.T.**

**Registro Abierto de Avaluadores R.AA.- AVAL-87452354**

**Cel. 3122859314 Correo: joseluismontero99@gmail.com**

**REGISTRO FOTOGRAFICO  
VIA DE ACCESO CIRCUNVALAR AL GALERAS**



**VIA DE ACCESO Y ENTRADA A LA SERVIDUMBRE**



**SERVIDUMBRE VISTA GENERAL**



**VISTA FRONTAL FRENTE A LA CIRCUNVALAR**



**PUENTE DE MADERA SOBRE RIO PANCHINDO**



**PUENTE DE MADERA SOBRE RIO PANCHINDO**



**VISTA DE PREDIOS BENEFICIARIOS DE LA SERVIDUMBRE**



**PREDIO DE CAMILO GOMEZ SALAS**



**PREDIO DE SERVIO MENESES ENRIQUEZ**



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**IDENTIFICACION PERSONAL**  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **87.452.354**

**MONTERO MONTENEGRO**

APELLIDOS

**JOSE LUIS**

NOMBRES

*Jose Luis Montero M.*  
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **22-SEP-1968**

**SAMANIEGO**  
(NARIÑO)

LUGAR DE NACIMIENTO

**1.75**  
ESTATURA

**A+**  
G.S. RH

**M**  
SEXO

**27-FEB-1987 SAMANIEGO**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sanchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-2300100-00130617-M-0087452354-20081122      0006682135A 1      6830020958

REGISTRADORA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

 **República de Colombia** 

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFIA**

Nombre: JOSE LUIS MONTERO MONTENEGRO

Cédula: **87,452,354**

Licencia Profesional No: **01-13845**

**Resolución: 02-3846 - 30/08/2012**

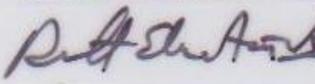
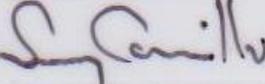
\* Experiencia o fecha de grado: **29/03/1996**

TECNÓLOGO EN TOPOGRAFÍA  
CESMAG - PASTO



Esta tarjeta forma parte integral de la Licencia Profesional  
Junto con la Resolución Motivada y el Certificado de Vigencia  
la documentación integral acredita al titular para ejercer la profesión  
de TOPOGRAFO en la República de Colombia de acuerdo a la  
Ley 70 de 1979 y el Decreto Reglamentario 690 de 1981

\*La experiencia se contará a partir de la fecha de grado para  
Los efectos de posesión de cargos públicos únicamente.

RUTH ELENA ACUÑA AGUDELO    HENRY ISAIAS CARRILLO RODRIGUEZ  
PRESIDENTE    DIRECTOR EJECUTIVO

Para cualquier información comunicarse con el Consejo Profesional Nacional  
de Topografía. Email: info@cpnt.org. calle 33 No.7-27 Of.502 Tel:2881490



PIN de Validación: a86209c4



<https://www.raa.org.co>



462

**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) JOSE LUIS MONTERO MONTENEGRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87452354, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-87452354.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE LUIS MONTERO MONTENEGRO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>		17 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>		17 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul>		07 Nov 2019	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Puentes , Acueductos y conducciones</li> </ul>		09 Dic 2019	Régimen Académico



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li></ul>	<b>Fecha</b> 09 Dic 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>	<b>Fecha</b> 07 Nov 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul>	<b>Fecha</b> 09 Dic 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>	<b>Fecha</b> 09 Dic 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares</li></ul>	<b>Fecha</b> 09 Dic 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>	<b>Fecha</b> 07 Nov 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico



PIN de Validación: a86209c4

<https://www.raa.org.co>

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>		07 Nov 2019	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares</li> </ul>		09 Dic 2019	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</li> </ul>		09 Dic 2019	Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO

Dirección: CARRERA 33 N° 12A - 06 APARTAMENTO 301 EDIFICIO AURORA

Teléfono: 3122859314

Correo Electrónico: joseluismontero99@gmail.com



PIN de Validación: a86209c4



**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE LUIS MONTERO MONTENEGRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87452354.**

**El(la) señor(a) JOSE LUIS MONTERO MONTENEGRO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

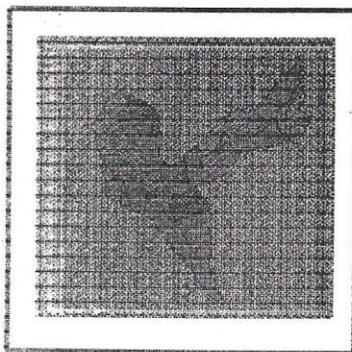
**a86209c4**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dieciseis (16) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Ajuste 2004 por el #10  
cual se incorpora el componente  
urbano ya que en 2004 NO se  
tuvo en cuenta.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE NARIÑO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA FLORIDA



**BASE NORMATIVA  
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL**

**ACUERDO MODIFICATORIO AL ACUERDO No  
038 DE SEPTIEMBRE 3 DE 2001 – POR EL CUAL  
SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL USO DEL  
SUELO**

LA FLORIDA, DICIEMBRE DE 2004

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE NARIÑO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA FLORIDA

### EXPOSICION DE MOTIVOS

Que es función de la Administración y del Concejo Municipal, formular y adoptar el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Florida.

Que el Esquema de Ordenamiento Territorial, se constituye en el instrumento básico de planificación para adelantar y desarrollar el proceso de ordenamiento territorial municipal, que articula y dinamiza el Plan de Desarrollo Municipal y los distintos planes sectoriales.

Que se hace necesario modificar y ajustar el Acuerdo Municipal No. 038 de septiembre 3 de 2001, en sentido principal de determinar una nueva área de expansión urbana, de acuerdo a los requerimientos técnicos y necesidades futuras para el desarrollo urbano de la cabecera municipal.

Que se hace necesario modificar y ajustar dicho Acuerdo, en el sentido de determinar el uso del suelo del perímetro urbano.

ALVARO SAMUEL OBANDO ESRASO  
Alcalde Municipal

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE NARIÑO  
MUNICIPIO DE LA FLORIDA

ACUERDO No 028  
(Diciembre 30 del 2004)

Por medio del cual se modifica el Acuerdo No. 038 de Septiembre tres (3) del año Dos Mil Uno (2001).

El Honorable concejo Municipal de La Florida – Nariño, en uso de sus atribuciones legales y constitucionales y en especial las conferidas por el Artículo 313 de la Constitución Nacional, la Ley 388 de 1997 y Decreto Reglamentario No. 879 de 1998 sobre Ordenamiento Territorial.

ACUERDA

**ARTICULO 1.** Modifíquese el Artículo 25 del Reglamento del Uso del Suelo del Municipio de La Florida, contenido en el Acuerdo No. 038 de septiembre 3 de 2001, el cual quedará así:

**ARTICULO 25.** Delimitación. El perímetro urbano para todos sus efectos estará determinado por los siguientes parámetros:

Se determinara el área urbana de la cabecera Municipal de la Florida, tomando como referencia los siguientes puntos:

**ORIENTE:** Comienza desde el Sector la VICTORIA, *URBANIZACION BOSQUES DE ZARAGOZA*; POLIDEPORTIVO Y SECTOR ORIENTAL.

**OCCIDENTE:** Desde la casa del señor LEONARDO GUSTÍN, baja por el RÍO PANCHINDO a la desembocadura al RÍO BARRANCO.

**NORTE:** RÍO BARRANCO

**SUR:** LA FLORESTA EL SECTOR ORIENTAL

*El nuevo perímetro urbano tiene un área de 73.6 hectáreas que representa el 0.53% del total del área del Municipio.*

**ARTICULO 2.** Modifíquese el Artículo 120 del Reglamento del Uso del Suelo del Municipio de La Florida, contenido en el Acuerdo No. 038 de septiembre 3 de 2001, el cual quedará así:

LA FLORIDA, DICIEMBRE DE 2004

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE NARIÑO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA FLORIDA

### EXPOSICION DE MOTIVOS

Que es función de la Administración y del Concejo Municipal, formular y adoptar el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Florida.

Que el Esquema de Ordenamiento Territorial, se constituye en el instrumento básico de planificación para adelantar y desarrollar el proceso de ordenamiento territorial municipal, que articula y dinamiza el Plan de Desarrollo Municipal y los distintos planes sectoriales.

Que se hace necesario modificar y ajustar el Acuerdo Municipal No. 038 de septiembre 3 de 2001, en sentido principal de determinar una nueva área de expansión urbana, de acuerdo a los requerimientos técnicos y necesidades futuras para el desarrollo urbano de la cabecera municipal.

Que se hace necesario modificar y ajustar dicho Acuerdo, en el sentido de determinar el uso del suelo del perímetro urbano.

ALVARO SAMUEL OBANDO ESRASO  
Alcalde Municipal

“Las coordenadas planas quedaran así:

**MUNICIPIO DE LA FLORIDA, COORDENADAS PERÍMETRO URBANO**

PROPUESTO, 2004		
<u>PUNTO DE REFERENCIA</u>	<u>COORDENADAS X (E)</u>	<u>COORDENADAS Y (N)</u>
1	957491.10	634555.41
2	957651.42	634858.69
3	957557.07	634885.95
4	957514.26	635038.69
5	957475.06	635124.47
6	957572.41	635137.52
7	957665.10	635150.36
8	957766.56	635139.80
9	957912.00	635070.32
10	957974.04	635087.81
11	958021.71	635053.13
12	958054.61	635117.34
13	958133.56	635124.45
14	958194.98	635174.19
15	958307.89	635092.36
16	958481.31	635078.95
17	958592.87	634989.24
18	958760.86	634967.75
19	958936.43	634863.90
20	959351.36	634703.80
21	959567.48	634608.78
22	959637.79	634083.08
23	959582.98	634820.20
24	959578.28	634884.35
25	959405.01	634912.20
26	959252.77	635007.73
27	959011.81	635031.82
28	958939.51	635236.68
29	958855.10	635280.93
30	958663.76	635374.76
31	958688.40	635253.21
32	958696.40	635185.86
33	958363.53	635148.47
34	958414.06	635202.01
35	958312.01	635256.86
36	958067.58	635347.94
37	958019.12	635424.86
38	957910.86	635481.60

39	957777.16	635515.15
40	957706.20	635531.79
41	957665.00	635566.69
42	957513.27	635419.27
43	957300.68	635437.52
44	957258.16	635412.03
45	957263.78	635335.17
46	957240.96	635551.26
47	957233.67	634996.11
48	957294.20	634888.22
49	957360.36	634810.00

**ARTICULO 3.** Modifíquese y adiciónese el siguiente párrafo al Artículo 29 del Reglamento del Uso del Suelo del Municipio de La Florida, contenido en el Acuerdo No. 038 de septiembre 3 de 2001, el cual quedará así:

“**ARTICULO 29.** Zonas de Expansión Urbana: Es la porción del territorio Municipal destinada a la expansión urbana al suelo urbano, los instrumentos que desarrollen el Esquema de Ordenamiento Territorial de La Florida - Nariño deberán determinar porcentajes del nuevo suelo para ser destinado a programas de vivienda de interés social y de uso Institucional.

*PARAGRAFO: Al suelo urbano se incorporan tres (3) zonas: Zona I: Corresponde a la parte alta del Sector Oriental, desde la casa del señor Hernán Pastichaná hasta la vivienda del Señor Enrique Ramos; Zona II correspondiente a la parte baja de las manzanas 3, 1 y 28 Casco Urbano, es decir la franja desde el nuevo matadero hasta la rivera del río Barranco, y una Zona III que corresponde a la parte baja de la manzana 32 hasta la rivera del río Panchindo. Estas áreas incorporadas al perímetro urbano corresponden a 5.1 hectáreas.*

**ARTICULO 4.** Modifíquese el Artículo 120 del Reglamento del Uso del Suelo del Municipio de La Florida, contenido en el Acuerdo No. 038 de septiembre 3 de 2001, el cual quedará así:

“La zonificación urbana propuesta del municipio de la Florida se establece mediante la siguiente clasificación.

➤ **Suelo Urbano** Se constituyen en el área comprendida por las coordenadas establecidas en el siguiente cuadro y comprenden y abarcan igualmente el perímetro de servicios y corresponde a las áreas para la vida comunitaria, con alta densidad e intensa interacción que corresponden a las necesidades del desarrollo a nivel productivo, de consumo e intercambio, a la construcción de infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado. *El suelo urbano incorporadas las tres zonas de expansión tiene un área de 73.6 hectáreas, que corresponde al 0,53% del área total del municipio.*

➤ **SUELO RURAL:** De acuerdo a la delimitación del perímetro urbano propuesto, el suelo rural se establece por fuera de las coordenadas en el cuadro del perímetro urbano

propuesto y su reglamentación esta determinada por la propuesta que se ha realizado en el suelo rural. *Este tiene un área de 13.826,4 hectáreas, lo que corresponde al 99.47% del total del área del Municipio.*

➤ **SUELO DE PROTECCIÓN. (RONDA DE RÍOS)** El área de protección, corresponde a las rondas del río BARRANCO Y PANCHINDO. Estas zonas se caracterizan por la presencia de fuentes de agua que atraviesan el casco urbano en sentido oriente – occidente, en su entorno presenta una vegetación de tipo foráneo como lo son los eucaliptos que en nada contribuyen a la protección de los cauces, necesariamente deben ser susceptibles a modificaciones puesto que estando dentro del casco urbano se consideran como espacios públicos destinados a la conservación y protección ambiental. Debido a la irregularidad en la distribución temporal de las lluvias, es de especial relevancia al estudio de los efectos que se pueden dar el mal control de los caudales y por los posibles inundaciones que pueden azotar a la región recomienda y reglamenta una franja de protección de 30 metros a cada lado tomando como eje central el río y restringir totalmente la construcción y prohibir los asentamientos humanos sobre estas rondas.

➤ **ZONAS DE DESLIZAMIENTO, DERRUMBES Y ALTA PENDIENTE.** En el esquema de ordenamiento de la Florida se han detectado y el municipio a sido influenciado por varios fenómenos geológicos, debido a este aspecto existe la necesidad de declarar de protección a estas zonas teniendo en cuenta no solo el área afectada sino su influencia a los asentamientos que ahí se pueden localizar. (Ver plano de Amenazas)

Otro variable para declarar zonas de protección es la presencia de altas pendientes dentro del casco urbano. El mayor porcentaje de estas áreas se localiza el sector sur donde su inclinación alcanza el 50% sobre la rasante; el resto zonas corresponden a las zonas nor-occidentales donde se calcula una inclinación del 40%.

➤ **SUELO SUBURBANO.** El suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y centro urbano, diferentes a las clasificadas como suelos de expansión y que pueden ser objeto de

**PARAGRAFO1.** La división político administrativo se determina en la cartografía de la división política del municipio de la Florida en el mapa No. 16, el cual es parte integrante de este acuerdo y se encuentra dividido por 6 corregimientos los cuales son: *Corregimiento de Matituy, Tunja, Las Plazuelas, Especial, Robles y el Rodeo de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del Municipio.*

**ARTICULO 5.** Modifíquese y adiciónese los tres párrafos soporte al Artículo 83 del Reglamento del Uso del Suelo del Municipio de La Florida, contenido en el Acuerdo No. 038 de septiembre 3 de 2001, el cual quedará así:

**\*ARTICULO 83.** Clasificación de los Usos del Suelo Urbano: Para la clasificación de los usos se han tenido en cuenta varios aspectos que delimitan y definen el tratamiento de cada una de las áreas, las cuales son:

- Aspectos Demográficos y Sociales: Población y Densidad.
- Aspectos Económicos: Actividades económicas de valorización.
- Aspectos Físicos: Capacidad de la infraestructura vial y de servicios públicos, equipamiento urbano, uso del suelo actual, acceso, estado de las construcciones, tipología residencial, valores ambientales, urbanísticos, históricos y arquitectónicos.

Los usos del suelo dentro del casco urbano estarán orientados con criterios de conservación urbanística y ambiental, tratando de mantener las características físicas formales y volumétricas de aquellas áreas y/o elementos urbanos que son representativos en el desarrollo urbanístico e histórico del Municipio.

Para todos los efectos se clasifican de usos serán:

✦ **Uso residencial - Re:** Es el uso destinado a ser habitado o servir de residencia a las personas. En este uso se puede ubicar viviendas unifamiliares o multifamiliares, definidas de la siguiente manera:

a- **Vivienda Unifamiliar:** Cuando en la unidad predial se construye una sola unidad habitacional.

b- **Vivienda Multifamiliar:** Cuando en la unidad predial se construye mas de una unidad habitacional.

✦ **Comercial y de servicios - Cs:** Uso de suelo destinados a la prestación de servicios al público. En este se pueden ubicar establecimientos de comercio, información, administración, asesoría de comercio, información, administración, asesorías, actividades financieras, hospedaje y otras similares.

Para efectos de ordenamiento urbano se define en las siguientes categorías:

a- **Comercio:** Es el uso comercial y de servicios del suelo. En el cual se puede ubicar establecimientos de comercio relacionados con el suministro directo de la mercancía al público mediante ventas a por mayor y al detal.

b- **Oficinas:** El uso Comercial y del suelo en el cual se pueden ubicar establecimientos destinados a prestar servicios profesionales, empresariales, administrativos, técnicos y financieros, realizando básicamente a partir del manejo y transmisión de información.

c. **Recreativo:** Es el comercial y de servicios del suelo en el cual se pueden ubicar establecimientos destinados para desarrollar para desarrollar actividades ligadas al esparcimiento, consumo de comidas y/o bebidas. En este uso se puede localizar los siguientes establecimientos:

- ✦ Establecimientos para el consumo de comidas.
- ✦ Salas de reuniones (billares, canchas de sapo, tejo y bolos), restaurantes, discotecas y bares.
- ✦ Establecimientos de juegos de azar:
- ✦ Establecimientos para espectáculos

◆ Establecimientos para el consumo de bebidas embriagantes y ejercicios de la prostitución como cantinas, prostíbulos, etc.

d- **Hospedajes:** Establecimientos destinados a proporcionar alojamiento temporal como apartahoteles, moteles, hoteles residenciales, hostales y hosterías.

◆ **Industria - IND:** Es el uso del suelo en el cual se pueden ubicar establecimientos destinados a actividades de transformación, producción y elaboración de bienes y materiales primas. Para fines del ordenamiento urbano se distinguen las siguientes categorías:

a- **Uso industrial Artesanal**

b- **Uso Industrial Mecánico:** Actividades relacionadas con las transformaciones agropecuarias, cría y levante de especies mayores y menores. Parques Industriales, actividades de transformación de alto impacto ambiental como curtiembres, ladrilleras, porquerizas, galpones y actividades avícolas, caballerizas, establos y pesebreras.

◆ **Uso Institucional - INT:** Los usos institucionales son su objetivo específico y el tipo de servicio que presentan en :

1. **Social:** Ubicación de establecimiento para la prestación de los servicios de adecuación, cultura, salud, culto y servicios funebres.

2. **Deportivo y recreativo:** Es el uso institucional del suelo donde se permiten escenarios utilizados para el desarrollo de actividades recreativas y de esparcimiento, como canchas múltiples, polideportivos, parques barriales, estadios, coliseos, pistas, piscinas, etc.

3. **Seguridad:** Es el uso destinado a garantizar la tranquilidad de la población, prestar ayuda en caso de siniestros, entre estos se tiene los Bomberos, Defensa Civil, Cruz Roja, centros de formación, Cuarteles, DAS, SUN, CTI y demás cuerpos de seguridad.

**Servicios de Administración Pública:** Es el uso del suelo donde el Estado cumple las funciones administrativas, gestión, control, seguimiento, transporte de justicia (Abastecimiento y comercialización, Organismos de Justicia, Servicio de aseo, plazas de feria, inmuebles para el servicio de transporte y terminales de transporte).

*PARAGRAFO 1: El uso del suelo para la manzana 31 pasa de uso recreacional a uso industrial, ya que en el Municipio no existe un sitio adecuado para la instalación de infraestructura que cause un alto impacto sobre el uso del suelo.*

*PARAGRAFO 2: Las manzanas 36 y 40 se dividen en dos partes: las manzanas 36 y 40 que tienen un uso residencial y las manzanas 36ª y 40ª que tomarán un uso del suelo mixto II, ya que se encuentran en zona de alto riesgo volcánico y por esta razón tendrán un tratamiento urbanístico especial, el cual consiste en disminuir la densidad de viviendas por hectárea y la intensidad de construcción; la densidad disminuye de 67 viv./Ha. a 15 viv./Ha. y el índice de construcción será máximo de dos pisos.*

*PARAGRAFO 3: Las manzanas 65, 66, 67, 68 y 70 de uso mixto por encontrarse en la zona de alto riesgo volcánico también tendrán el mismo tratamiento que las manzanas 36ª y 40ª.*

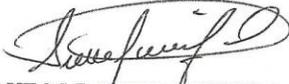
Cuadro No.4: MATRIZ DE REGLAMENTOS DE USO DEL SUELO URBANO

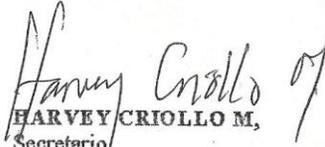
AREA DE CIVIDAD, MANZANA O SECTOR.	USOS				TRATAMIENTO
	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO	
Mixto (residencial y comercial) : 2, 3, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 26 y 27	Residencial VI, V2	CS1, CS2, INT1, INDI	INT2, R1	INT3, IND2, IND3, CS3, R2, R3	Mejoramiento integral consolidación
Residencial 9, 10, 13, 14, 22, 29, 69, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62	Residencial VI, V2	CS1, R1	CS2, INT1, INDI, R2	CS3, INT3, R3, IND2, INT2	Desarrollo consolidación
Recreacional y deportivo. 15, 43, 63, 64,	Recreacional R1, R2	VI	R3, CS1	IND3, IND2, INDI, INT3, INT2, CS3, CS2, V2	Desarrollo Conservación
Institucional. 7, 30, 44	INT 1.2.	R1, CS1	VI, V2, R2, CS2	INT 3, IND3, IND2, IND1, V1, V2, R3, CS3	Desarrollo conservación.
Protección. 4, 5, 6, 8, 34, 45, 32, 33, 28, 25	Protección (P)	=	R1	INT1, INT2, INT3, IND1, IND2, IND3, R2, R3, V2, VI, CS1, CS2, CS3	Recuperación, Protección Ambiental
Comercial y de Servicios 31	Comercial y de servicios CS3	IND 1 y IND 2	CS1, INT3	VI, V2 y V3, R1, R2, R3, INT1, INT2,	Mejoramiento integral consolidación
Mixto II 36, 40, 63, 66, 67, 68 y 70	Mixto VI	R1 y INT1	V2	V3, R2, R3, INT2, INT3, INDI, IND2 y IND3	Mejoramiento integral consolidación

**ARTICULO 6.** El presente acuerdo rige y deroga las disposiciones que le sean contrarias a partir de la fecha de su expedición, sanción y publicación .

**COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal de la Florida, hoy a los Treinta (30) días del mes de Diciembre del año Dos Mil Cuatro (2004).

  
**SANTOS DANIEL CRIOLLO**  
Presidente

  
**HARVEY CRIOLLO M.**  
Secretario

# 33  
19-09-91  
*[Handwritten signature]*

**CONCEJO MUNICIPAL DE LA FLORIDA  
LA FLORIDA-NARIÑO**

**ACUERDO NUMERO 038  
septiembre 3 de 2001**

**POR EL CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL USO DEL SUELO**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA FLORIDA EN USO DE SUS ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES Y LEGALES Y EN ESPECIAL DE LAS CONFERENCIAS POR LA CONSTITUCIÓN NACIONAL DE 1991 ARTICULO 7, 80, 131, 334, 325, LEY 38 DE 1997, LEY 9 DEL 1989, LEY 136 DE 1994, LEY 142 DE 1994, LEY 367 DE 1997, LEY 60 DE 1993 (CÓDIGO RÉGIMEN MUNICIPAL, ART. 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37), DECRETO LEY 2811 DE 1974 (ART. 43), DECRETO 789 DE 1992.**

**ACUERDA**

**TITULO PRELIMINAR  
MARCO LEGAL**

**CAPITULO UNICO**

**DEFINICIÓN, NORMAS Y PRINCIPIOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 1º.** Esquema e ordenamiento territorial. Definición.

El esquema de ordenamiento territorial es un instrumento básico de planeación y normativo por el medio del cual el Municipio en común acuerdo con la comunidad fijan objetivos, metas y políticas que orienten el desarrollo del territorio y la utilización del suelo urbano y rural mejorando las condiciones socio económico, culturales y ambientales del Municipio.

**ARTICULO 2º. OBJETO.** El ordenamiento territorial Municipal tiene como objeto ordenar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

La definición de las estrategias territoriales del uso, ocupación y manejo, del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CONSTITUCIÓN POLITICA COLOMBIANA 1991, establece los principios para la organización del Estado otorgando relevancia al Ordenamiento Territorial como política fundamental para la planeación de desarrollo y la ocupación y administración del territorio.

Constitución Política de Colombia fue define al municipio como la entidad territorial de división y organización política administrativa del estado (CP Art. 311) Su papel catalítico de gestión pública lo convierte en una importante entidad territorial para el desarrollo del país.

Ordenamiento Territorial es una política de Estado y un instrumento de Planeación que permite una apropiada organización política administrativa de la Nación, los departamentos, los municipios y la proyección espacial de las políticas sociales, económicas, ambientales y culturales de la sociedad, garantizando un nivel de vida adecuado para la población y la conservación del medio ambiente.

Como política del Estado, el Ordenamiento Territorial orienta la planeación del desarrollo que considere los problemas desde en punto de vista global e involucra dentro de las respectivas esferas los aspectos particulares económicos, sociales, ambientales, y culturales tradicionalmente tratados en forma sectorial y plantea directrices de actuación a largo plazo. Como guía para la planeación estratégica del mediano y corto plazo.

LA LEY 388 DE 1997, DE DESARROLLO TERRITORIAL Y EL DECRETO REGLAMENTARIO 878 DE 1998, define los procesos, procedimientos y contenidos para la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, señalan los principales instrumentos para la Gestión Urbana y Rural. Define responsabilidades generales a las diferentes instituciones municipales, departamentales y nacionales. El artículo noveno del C, define para los municipios con población inferior a 30000 habitantes, la elaboración de un ESQUEMA D ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El artículo décimo determina el sometimiento ante el Consejo Municipal para la aprobación del mismo.

LA LEY 507 DE 1999 Y EL DECRETO REGLAMENTARIO 1086 DE 2000. Amplio el marco para formular y aprobar los planes de Ordenamiento Territorial

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Promueve el desarrollo socio económico en armonía con la naturaleza, garantizando el acceso a los diversos sectores poblacionales a los servicios de vivienda, infraestructura, suelos, equipamiento y la plena relación de los derechos humanos, de tal forma que se eleve la calidad de vida y se alcance un desarrollo sostenible. De acuerdo a la armonización de la Ley 9/89 de la reforma Urbana Ley 99/93 de Creación de Medio Ambiente, y Ley 152/94 del Plan de Desarrollo, con los principios de la Constitución Nacional, fortaleciendo el proceso de centralización y garantizando la participación ciudadana en el ordenamiento del territorio.

3  
3 **LA LEY 9 DE 1989 DE REFORMA HUMANA.** Señala los criterios para la realización de actividades en áreas urbanas, tratamientos y prioridades para la ocupación y usos de las mismas. Así mismo aporta los mecanismos para la elaboración de los planes y reglamentos del uso del suelo a nivel municipal.

4 **LA LEY 152 DE 1994 DEL PLAN DE DESARROLLO.** Establece para la nación y las entidades territoriales funciones en materia de planificación con referencia a sus competencias y autonomía, en materia de planeación del desarrollo económico, social y de gestión ambiental.

5 **LA LEY 99 DE 1993 DE LA CREACIÓN DEL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE,** regula el uso y manejo, conservación, restauración en relación con el medio ambiente y los recursos naturales renovables, estableciendo las reglas y criterios de ordenamiento ambiental del uso del territorio para asegurar el aprovechamiento sostenible.

6 **LA LEY 136 DE 1994 DE LA MODERNIZACIÓN DE LOS INTERESES TERRITORIALES MUNICIPALES,** establece el régimen municipal de la materia de la distribución de las funciones y competencias de la Nación y las entidades territoriales y los regímenes de la planeación y presupuesto definido por las correspondientes leyes orgánicas de conformidad con lo dispuesto por la Constitución Política Nacional.

7 **LA LEY 139 DE 1994 MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA,** establece las normas fundamentales por las que se regirá la participación democrática de las organizaciones civiles regula la iniciativa popular legislativa y normativa el referendo; la consulta popular, del orden nacional, departamental, distrital, municipal y local; la revocatoria del mandato; el plebiscito; el cabildo abierto.

8 **LA LEY 60 DE 1993 DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS Y RECURSOS.** Establece las distribuciones de la transferencia y participaciones que corresponden a los departamentos, distritos y municipios, sus competencias y la forma de ejercerlas. Avances en las funciones de coordinación. Complementariedad y concurrencia en la gestión municipal.

9 **LA LEY 142 DE 1994 DE SERVICIOS PÚBLICOS,** Establece la normatividad que se aplica en los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, distribución de gas combustible, telefonía pública conmutada y la telefonía local móvil en el sector rural.

10 **LA LEY 60 DE 1994 DEL SISTEMA NACIONAL DE REFORMA AGRARIA DESARROLLO RURAL CAMPECINO Y REFORMA DEL INCORA,** establece el sistema nacional de la Reforma Agraria y el Desarrollo Rural campesino; sobre reforma agraria: Reforma el INCORA, establece normas de subsidio y crédito y negociación y adquisición de las tierras y exportación de las unidades y recuperación de baldíos, extinción del dominio sobre tierras incultas, baldíos nacionales, colonización, zona de reserva campesina y desarrollo empresarial.

⊙ **LA LEY 101 DE 1993 DE DESARROLLO AGROPECUARIO Y PESQUER.** Establece normas sobre la protección y desarrollo del sector agropecuario y pesquero, prevención de créditos para estos sectores, incentivos a la capacitación rural, comercialización, tecnología, asistencia técnica, desarrollo social, y rural y participación ciudadana.

⊙ **LA LEY 105 DE 1993 BASICA DEL TRANSPORTE.** Establece competencias sobre transporte y vías para la Nación, Departamentos y Municipios entre otros aspectos.

**LA LEY 141 DE 1994 DEL FONDO NACIONAL DE REGALIAS - COMICIÓN NACIONAL DE REGALIAS.** Establece la normatividad sobre la distribución de las regalías provenientes de la explotación de recursos naturales para las entidades territoriales.

**EL DECRTO 918 DE 1989,** constituye el sistema Nacional para la prevención de desastres y competencias y funciones en la material

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE NARIÑO  
MUNICIPIO DE LA FLORIDA

PROYECTO DE ACUERDO No-----  
(FECHA 2001)

**POR EL CUAL SE APRUEBA EL RECLAMAMIENTO DEL USO DEL SUELO**

CONSEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE LA FLORIDA EN USO DE SUS  
ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES Y LEGALES Y EN ESPECIAL DE LAS  
DISPOSICIONES POR LA CONSTITUCIÓN NACIONAL DE 1991 ARTICULO  
153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

# ACUERDA

TITULO PRELIMINAR  
MARCO LEGAL

CAPITULO UNICO

DEFINICIÓN, NORMAS Y PRINCIPIOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 1. Esquema de ordenamiento territorial. Definición.

El esquema de ordenamiento territorial es un instrumento básico de planeación y normativo por medio del cual el municipio en común acuerdo con la comunidad fijan objetivos, metas y políticas que orienten el desarrollo del territorio y la utilización del suelo urbano y rural, mejorando las condiciones socio económico, y culturales, ambientales del municipio.

ARTICULO 2. OBJETO. El ordenamiento territorial municipal tiene como objeto implementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

La definición de las estrategias territoriales del uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.

- Diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afecten la estructura del territorio municipal.
- La definición de programas y proyectos que concretan estos propósitos.

**ARTICULO 3. Normas que sustentan el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de la florida.**

Las normas que sustentan el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de la florida son los siguientes:

- Constitución política de Colombia.
- Ley 99 de 1993 (ley ambiental)
- Ley 9 de 1989 (de reforma urbana)
- Ley 136 de 1994 (modernización de los municipios)
- Ley 60 de 1993 (distribución de competencias y recursos)
- Ley 142 (de servicios públicos)
- Ley 152 de 1994 (ley orgánica del plan de desarrollo)
- Ley 2811 de 1974 (código de recursos naturales)
- Ley 397 de 1997 (ley de la cultura)

**ARTICULO 4. Normas legales que subsidian el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de la florida:**

Las normas que subsidian al Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de La Florida son las siguientes:

- Decreto ley 2811 d 1974 (código de recursos naturales)
- Decreto ley 2655 de 1985 (código de minas)
- Decreto 1333 de 1986 (código de régimen político municipal)
- Decreto 879 de 1998 (reglamentario del plan de ordenamiento territorial)
- Decreto 2111 de 1997 (licencias de construcción y urbanismo)
- Decreto 1599 de 1998 (reglamentario de participación en plusvalía)
- Decreto 1420 de 1998 (reglamentario del tema de avalúos)
- Decreto 1504 de 1998 (reglamentario del espacio publico)

**ARTICULO 5. Normas especiales del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de la florida.**

Además de las normas relacionadas en el artículo precedente, sustentan la cultura, etnia y fuero indígena el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de la florida.

Ley 21 de 1991.

- Decreto 1142 de 1978.
- Decreto 473 de 1986.
- Decreto 1811 de 1990.
- Decreto 1080 de 1993.
- Decreto 1809 de 1993.

## **ARTICULO 6. Principios de Ordenamiento Territorial.**

Según la ley 388 de 1997, los principios que orientan el Ordenamiento Territorial en Colombia son:

- Función social y ecológica de la propiedad.
- Prevalencia del interés general sobre el particular.
- Distribución equitativa de las cargas y beneficios.

**ARTICULO 7. Función pública del urbanismo.** El Ordenamiento Territorial constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

- Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
- Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en áreas del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.
- Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
- Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

## **ARTICULO 8. Participación Democrática.**

En ejercicio de las actividades que conforman la acción urbanística, la administración municipal deberá fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones.

Conc. Art. 1, 40, 41, 103 Constitución Política, Ley 134 de 1994.

## **TITULO I**

### **COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **CAPITULO I**

#### **MARCO CONCEPTUAL**

**ARTICULO 9. Modelo general del Esquema de Ordenamiento Territorial: del municipio de La Florida.**

El modelo de ordenamiento territorial para el municipio de la Florida está sustentado en el desarrollo de tres niveles de actuación:

1. Espacio local: la Florida un municipio urbano y rural estructurado, equilibrado y consolidado.

9 Área urbana: La cabecera municipal de la florida, tendiendo a ser ciudad organizada dentro de los límites fijados por la Constitución Política y de las leyes, se dispuso de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regula la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socio económico, en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales. La consolidación y densificación de los predios en su interior que no están cumpliendo ninguna función social y la implementación del equipamiento de interés social colectivo en un área específica que potencialmente lo soporte, con el objeto del fortalecimiento del desarrollo del municipio deseado.

10 Área rural: Una estructura protegida en sus recursos naturales y ecosistemas estratégicos; especialmente en las microcuencas que abastecen sistemas de acueducto rural; productiva en los sectores agrícola, pecuario, minero, agroindustrial y artesanal; con sentido de armonía y complementariedad.

**ARTICULO 10. Vigencia.** La vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial de la florida se establece así:

- Componente general: largo plazo, nueve (9) años - 2001-2009.
- Componentes urbano y rural: mediano plazo seis (6) años -2004-2006.
- Componentes urbano y rural: corto plazo, tres(3) años -2001-2003.

#### **ARTICULO 12. Objeto general.**

El objeto general del Esquema de Ordenamiento Territorial de la florida es:

Consolidar política, económica, social, ambiental y espacialmente a la florida como un municipio gobernable, equitativo, sostenible y con territorialidad, para incrementar el nivel de vida de la población mediante la implementaron de procesos de desarrollo socioeconómico sostenibles en el tiempo.

#### **ARTICULO 13. Objetos específicos.**

Los objetivos específicos del Esquema de Ordenamiento Territorial de la florida son:

1. Formular una política de uso y ocupación del territorio, de conformidad con los objetivos metas y estrategias del Plan de desarrollo y los diferentes planes sectoriales.
2. Sensibilizar y concientizar a la ciudadanía respecto a los riesgos naturales y antropicos para prevenir y mitigar los desastres y su incidencia en los asentamientos humanos.
3. Establecer los instrumentos y estrategias que permitan al municipio, promover y continuar con el proceso de ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo tanto urbano como rural y la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural, con el fin de dar pie al municipio deseado en un futuro próximo.
4. Consolidar una propuesta concertada para la regulación de los usos del suelo y la localización funcional de las actividades e infraestructuras.
5. Garantizar que la utilización del suelo urbano y rural por parte de su propietario se ajuste a la función social de la propiedad y las políticas y normas establecidas para cada zona.

6. Mejorar la accesibilidad, cobertura y calidad en la prestación de los servicios sociales, públicos e infraestructura urbana y rural para satisfacer las necesidades de la población.
7. Velar por el desarrollo de los derechos constitucionales en el acceso a la vivienda y a los servicios públicos básicos domiciliarios y el espacio público, teniendo en cuenta la protección del medio ambiente y la mitigación de riesgos y desastres.
8. Promover procesos productivos, agro industriales y microempresariales que generen valor agregado y empleo en el municipio.
9. Optimizar los canales de comercialización, especialmente de los productores agropecuarios con el objetivo de regular precios, asegura el abastecimiento de la población y generar ingresos a los habitantes de la región.
10. Promover la armoniosa concurrencia del municipio, las autoridades ambientales y las instancias administrativas y de planificación en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al estado el ordenamiento territorial, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
11. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluían de 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.
12. Contribuir a la distribución equitativa y equilibrada de la inversión pública, según los requerimientos y condicionantes actuales y futuros del municipio en:
  - Espacio público
  - Infraestructura física
  - Red vial
  - Equipamientos urbanos y rurales
  - Servicios públicos domiciliarios y servicios básicos
13. Fortalecer las relaciones entre gobernantes y gobernados sustentadas en los principios de eficacia y eficiencia.

#### ARTICULO 14. ESTRATEGIAS GENERALES.

El Esquema de Ordenamiento Territorial de la Florida, establece las siguientes estrategias:

1. Comunicación e información tendientes a la participación ciudadana activa.
2. Optimización y manejo transparente de los recursos públicos.
3. Consolidación de la estructura administrativa del ente territorial.
4. Control, seguimiento y evaluación del gasto público.
5. Planeación y gestión participativa concertada.
6. Fortalecimiento de la inversión social, especialmente rural, beneficiando mayor cantidad de población.
7. Facilitar el acceso de la población de menores recursos al desarrollo socio económico del municipio.
8. Ampliación de la cobertura y mejoramiento de la calidad en la prestación de los servicios sociales básicos, servicios públicos domiciliarios y servicios de infraestructura para los sectores urbanos y rural.
9. Adecuación y mejoramiento del sistema vial urbano y rural, servicios públicos domiciliarios, sociales básicos y de equipamiento.

- Capacitación y formación de la mano de obra. Instaurar un proceso de capacitaciones y formación técnico profesional que garantice la formación y el incremento de la productividad en el largo plazo.
11. Desarrollar programas de asistencia técnica y de capacitación para el sector productivo agropecuario que incrementen la calificación y diversificación de la mano de obra en el área rural.
  12. Fortalecimiento de la capacidad de las organizaciones rurales, tales como cooperativas, asociaciones campesinas, empresas mixtas y empresas autogestionarias y familiares.
  13. Ampliar de la participación de las organizaciones campesinas, mujeres del campo, cooperativas y asociaciones gremiales, en el desarrollo agropecuario.
  14. Promover el financiamiento público de adquisición de tierras tendiendo por el establecimiento del sistema productivo en el municipio.
  15. Implementar proyectos productivos sostenibles, orientados a aumentar la productividad y transformación de materia prima agropecuaria en las zonas más vulnerables del municipio.
  16. Orientar la inversión pública hacia el mejoramiento de infraestructura para producción sostenible y comercialización, en áreas que presentan desventajas comparativas.
  17. Implementación de un sistema de información agropecuario que permita al productor contar con información para la toma de decisiones en materia de: cultivos insumos cosechas, precios y comercialización.
  18. Recuperación, conservación y preservación de los ecosistemas.
  19. Coordinación intra e interinstitucional para el manejo y gestión ambiental.
  20. Fortalecimiento de los programas de manejo de recursos naturales renovables que incentiven la reproducción y revegetación forestal y agroforestal sostenible en el marco de la ecoeficiencia.
  21. Fomento a la investigación y divulgación de las distintas manifestaciones del patrimonio natural y cultural local y regional.
  22. Desarrollo urbano y rural planificado, armónico y equitativo.
  23. Recuperación y validación del conocimiento ancestral y la memoria cultural de la población.

#### ARTICULO 15. POLÍTICAS GENERALES.

Establecimiento de los mecanismos de corto, mediano y largo plazo, que permitan al municipio de la Florida, 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 localizados en el ámbito territorial y la prevención de desastres en zonas de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

1. Modernización de la estructura administrativa y financiera del municipio.
2. Identificar y reforzar el carácter de zonas urbanas y rurales de acuerdo a sus valores ambientales, históricos y culturales, reafirmando la identidad del municipio.
3. Optimizar el uso de los recursos de infraestructura Equipamiento básico y plan vial existente, aplicando políticas de integración y desarrollo de zonas marginadas.

Prever la adecuada prestación de todos los servicios básicos domiciliarios y no domiciliarios, en la perspectiva de la eficiencia y eficacia en calidad y cobertura.

Optimizar la prestación de los servicios comunitarios, teniendo en cuenta la oferta actual y la futura demanda.

Generación de empleo productivo Urbano - Rural.

Identificar los planes, programas y proyectos necesarios para orientar e incentivar el desarrollo de las políticas planteadas.

Prever las potencialidades actuales y futuras para la financiación del proceso de Ordenamiento Territorial en el marco de la realidad socioeconómica existente en el municipio.

Reglamentar la conservación, desarrollo y/o explotación de áreas que posean valor ambiental, ecológico, paisajístico o agrológico.

**ARTICULO 16. Planes, programas y proyectos del Esquema de Ordenamiento Territorial de la Florida.**

#### • DIMENSIÓN AMBIENTAL.

#### ◆ SUBPROGRAMA: FISICO-BIOTICO

#### PROYECTOS

1. Delimitación de la zona de amortiguamiento del área de influencia del parque natural El Galeras y programas de educación ambiental, control y vigilancia.
2. Manejo integral de residuos sólidos en el área urbana del municipio de La Florida.
3. Recuperación de la microcuenca del río Barranco.
4. Elaboración del inventario de flora u fauna del municipio de La Florida.
5. Formulación del plan de gestión ambiental del municipio de La Florida.
6. Masificación del uso del gas en la zona rural del municipio.
7. Elaboración e implementación del plan de atención y prevención de desastres.
8. Compra de tierras para la conservación de los nacimientos de agua, de la rivera de los ríos y quebrada de los acueductos veredales y corregimentales.
9. Construcción de viveros permanentes y transitorios, aislamiento de zonas de alta fragilidad o de interés ecológico e identificación y caracterización de áreas protectoras y productoras.
10. Manejo de la cobertura vegetal, revegetalización y repoblamiento en zonas de conflictos de uso.
11. Descontaminación de ríos y quebradas por el lavado del fique.
12. Conformación de la red para el control y vigilancia de los recursos naturales renovables.
13. Conformación del cuerpo de bomberos voluntarios del municipio de La Florida.
14. Implementación de una fosa de relleno manual en la zona rural del municipio de La Florida.

## • DIMENSION ECONOMICA

### ◆ SUBPROGRAMA: DESARROLLO ECONÓMICO

#### PROYECTOS

1. Montaje de empresas de producción agraria sostenible (EMPAS) como experiencias demostrativas en los seis corregimientos del municipio de La Florida.
2. Creación de una empresa mixta para la prestación del servicio de apoyo a la producción agropecuaria en el municipio.
3. Construcción de centros de acopio en los corregimientos de Matituy, Robles y Especial.
4. Montaje de distritos de riego en los corregimientos de Las Plazuelas, Matituy, Rodeo, Tunja Grande y en la Vereda de Catauca.
5. organización y capacitación de artesanos del municipio de La Florida.
6. Conformación de red de reeditores técnicos.
7. Fomento y tecnificación de la caña panelera.
8. Fomento de la piscicultura de clima frío y cálido en el municipio.
9. Establecimiento de bosques dendroenergéticos.
10. Establecimiento de plantaciones de Guadua.
11. Fomento de la producción de café orgánico en tierras optimas en el municipio de La Florida.
12. Fomento a la producción de prefabricados con fibra de fique.
13. Montaje de una planta procesadora de leche.
14. Asistencia técnica agropecuaria a pequeños productores en el municipio de La Florida.
15. Fortalecimiento del fondo de solidaridad en el municipio de La Florida.
16. Adecuación de trapiches en zonas paneleras del municipio.
17. Construcción, dotación y mantenimiento de la casa artesanal del municipio.
18. Fomento de las especies menores en el municipio de La Florida.

## • DIMENSIÓN SOCIAL - CULTURAL

### ◆ SUBPROGRAMA: EDUCACIÓN

#### PROYECTOS

1. Construcción, mejoramiento y dotación de restaurantes escolares.
2. Construcción, ampliación y remodelación de centros educativos del municipio.
3. Construcción de la concentración escolar para primaria y bachillerato.
4. Capacitación e innovaciones educativas para docentes.
5. Subsidio educativo para el fomento de la educación básica primaria, secundaria y media.
6. Creación e implementación de un centro educativo para adultos.
7. Fortalecimiento de los programas de educación no formal para adultos y jóvenes.

Construcción y dotación de un centro de prácticas agro-empresariales en el colegio Nuestra Señora del Carmen.

Construcción de la escuela rural del sector El Carmelo y reconstrucción de la escuela Santo Domingo Savio del Sector Urbano.

Dotación de material didáctico, mobiliario y laboratorios a los establecimientos educativos del municipio.

### **SUBPROGRAMA SALUD**

#### **PROYECTOS**

Terminación y dotación del Centro Hospital del Municipio de La Florida.

Actualización del SISBEN y ampliación de la cobertura.

Fortalecimiento de la Dirección Local de Salud.

Ampliación y dotación de los Puestos de salud de los seis corregimientos.

Implementación de una droguería en el corregimiento de Tunja Grande y mejoramiento de la droguería de Matituy.

Implementación del servicio médico permanente en los corregimientos del municipio.

Implementación de un laboratorio clínico en el corregimiento de Matituy.

Convertir al Centro Hospital del municipio en una empresa social del Estado.

Implementación de un centro Gerontológico en el municipio de La Florida.

3. Ampliación de la cobertura del PAB y las acciones de promoción y prevención.
1. Programa de atención integral a la niñez y la familia.
2. Apoyo integral a la población desplazada por conflictos sociales.

### **SUBPROGRAMA CULTURA**

#### **PROYECTOS**

Implementación y dotación del instituto municipal de cultura.

Fortalecimiento de los procesos comunicativos radiales, televisivos e impresos.

Impulso al turismo recreativo, cultural, religioso y el ecoturismo.

### **SUBPROGRAMA RECREACIÓN Y DEPORTE**

#### **PROYECTOS**

Construcción del coliseo cubierto en el municipio de La Florida.

Construcción, adecuación y mantenimiento del parque recreacional y las piscinas.

Fortalecimiento de las escuelas de formación deportiva.

Construcción y adecuación de los escenarios deportivos polifuncionales en las veredas.

## • SUBPROGRAMA EQUIPAMIENTO DE INTERES COLECTIVO

### PROYECTOS

1. Compra de lote, construcción e implementación del matadero municipal.
2. Reconstrucción e implementación de los mataderos de los corrogimientos de Tunja, Matituy, Robles y Rodeo.
3. Compra de lote y construcción de parras comunitarias en el sector Urbano del municipio.
4. Compra de lote y construcción de la plaza de mercado del municipio.
5. Compra de lote y construcción de la plaza de ferias del municipio.

## • DIMENSION POLÍTICA-ADMINISTRATIVA

### SUBPROGRAMA FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL

#### PROYECTOS

1. Diseño e implementación de un sistema de información y archivo.
2. Mejoramiento del clima laboral en la administración municipal.
3. Diseño e implementación de un proceso de reestructuración administrativa.
4. Dotación de la secretaría de desarrollo comunitario.
5. Elaboración e implementación del plan de atención y prevención de desastres.
6. Promoción de escuelas de gestores de lo público para el fortalecimiento de la sociedad civil.
7. Implementación del estatuto tributario en el municipio de La Florida.
8. Creación del Banco de proyectos municipal.

## • DIMENSION FISICO-ESPACIAL

### SUBPROGRAMA AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO

#### PROYECTOS

1. Construcción de filtros sedimentadores para los acueductos del municipio con sistemas automáticos de lavado.
2. Construcción de sistemas colectivos de abastecimiento de agua potable para las veredas de Garcés, Yunguilla, Picacho, La Floresta, Catauca, Achupallas, Cacique Bajo y San Francisco.
3. Adecuación, mejoramiento y ampliación de abastecimientos de agua potable en las veredas de Loma Larga, Chaupiloma, Barranco, Rodeo, Bellavista, Matituy, Tunja Grande, Rosapamba y San Francisco.
4. Construcción y mejoramiento de sistemas de recolección y disposición final de aguas residuales de Matituy, Tunja Grande, Rosapamba y San Francisco.

Construcción y mejoramiento de sistemas de recolección y disposición final de  
cretas (pozos sépticos)

Estudio de preinversión para el mejoramiento y construcción de sistemas de abasto de  
gua potable y saneamiento.

Adecuación y construcción de la empresa de servicios públicos en el municipio.

Ampliación del alcantarillado del casco urbano del municipio de La Florida.

Ampliación del alcantarillado de la vereda el Barranco.

Fortalecimiento técnico y administrativo de las juntas administradoras de acueductos y  
alcantarillados.

Construcción de casetas de cloración en acueductos del municipio.

Capacitación a comunidades en el manejo del recurso hídrico, los recursos naturales y  
reservación del medio ambiente.

Construcción del acueducto de la vereda La Floresta y ampliación de la acometida para  
educto del Casco Urbano.

Construcción del acueducto del corregimiento de Santa Cruz de Robles.

Tecnificación del acueducto interveredal del corregimiento de Tunja Grande (tercera  
capa)

#### ▲ SUBSECTOR VIAS

##### PROYECTOS

1. Formulación del plan vial y de infraestructura del municipio de La Florida.

2. Adecuación y mantenimiento del sistema vial rural.

3. Adecuación y mantenimiento del sistema vial urbano.

4. Apertura de nuevas vías en la zona rural del municipio.

5. Pavimentación y/o adoquinamiento del sistema vial de las cabeceras corregimentales.

6. Compra y mantenimiento de maquinaria pesada.

7. Construcción de puentes vehiculares en Quebrada Honda, Garcés, Cariaco, El Salado y  
Barranco.

8. Apertura y/o adecuación de nuevas vías en el Casco Urbano del municipio.

#### ▲ SUBSECTOR ELECTRIFICACION, TELEFONIA Y VIVIENDA

##### PROYECTOS

1. Adecuación del sistema de electrificación rural del municipio.

2. Adecuación del sistema de electrificación Urbano del municipio.

3. Adecuación del alumbrado público en el corregimiento Especial.

4. Adecuación del sistema de alumbrado público en las cabeceras corregimentales del  
municipio de La Florida.

5. Adecuación y ampliación del servicio de telefonía en el corregimiento Especial del  
municipio de La Florida.

6. Adecuación y ampliación del servicio de telefonía en el sector rural del municipio.

7. Mejoramiento de vivienda y saneamiento básico en la zona rural del municipio de La Florida.
8. Construcción de vivienda de interés social en la zona rural del municipio.
9. Compra de lote para la construcción de vivienda de interés social y otros usos en la zona urbana del municipio.
10. Compra de lote para construcciones multifuncionales en el sector Urbano del municipio.
11. Construcción de la Registraduría Municipal del Estado Civil en el municipio de La Florida.

## CAPITULO II

### ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL TERRITORIO

**ARTICULO 17. Elementos estructurales del territorio municipal.** Son los elementos estructurales del territorio municipal los sistemas estructurantes y las acciones estratégicas urbanas y rurales.

**ARTICULO 18. Sistemas estructurantes urbano: Naturales y creados.** Son sistemas estructurantes urbanos los siguientes:

1. sistema de infraestructura básica y complementaria
  - a. subsistema de equipamiento urbano
  - b. subsistema de espacio público
  - c. subsistema vial urbano
  - d. subsistema de servicios públicos domiciliarios
2. sistema de recursos ambientales y naturales
  - a. subsistema de parque y zonas verdes
  - b. sistema de amenaza y riesgo

**ARTICULO 19. Acciones estratégicas urbanas.** Son acciones estratégicas urbanas son las siguientes:

1. Plan vial: pavimentación y/o adoquinamiento de la parte urbana.
2. Plan de servicios públicos: optimización de los servicios públicos e implementación de infraestructura social y creación de empresas recicladora.
3. Consolidación y Densificación sector urbano: Aprovechamiento de las ventajas comparativas que tiene el suelo urbano.
4. Zonas de Expansión urbana: logra un desarrollo integral urbano ambiental y paisajístico.

**ARTICULO 20. Sistema estructurantes rurales: Naturales y creados.** Son los sistemas estructurantes rurales son los siguientes:

1. Sistema ecológico, estratégico y ambiental.
  - a. Subsistema de áreas de equilibrio ecológico y biodiversidad.
  - b. Subsistema hidrográfico
2. Sistema productivo
  - a. Forestal
  - b. Agrícola

Pecuario  
 Minero.  
 Sistema paisajístico y Ecoturismo.  
 Sistema de infraestructura básica y complementaria.  
 Subsistema de equipamientos.  
 Subsistema de espacio público.  
 Subsistema de servicios públicos domiciliarios.  
 Sistema de amenazas naturales y antropicas

#### ARTICULO 21.

Conservación del recurso hídrico y la biodiversidad.  
 Conservación y recuperación para el aprovechamiento sostenible.

### CAPITULO III

#### SUELO MUNICIPAL

ARTICULO 22. Clases de suelo. El Esquema de Ordenamiento Territorial clasifica el territorio del municipio de la Florida en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases se establece las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

ARTICULO 23. Suelo urbano. El suelo urbano lo constituye las áreas del territorio municipal destinada a usos urbanos y delimitadas por un perímetro, cuenta con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitando su urbanización y edificación. También pertenece a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación y que se definen como áreas de mejoramiento integral.

ARTICULO 24. El perímetro urbano. Es la línea que limita la extensión del área urbana de la cual se proyecta el suministro de los correspondientes servicios públicos.

ARTICULO 25. Delimitación. El perímetro urbano para todos sus efectos estará determinado por los siguientes parámetros:

Se determina el área urbana de la cabecera municipal de la Florida, tomando como referencia los siguientes puntos:

ORIENTE: comienza desde sector la VICTORIA, URBANIZACIÓN LA FLORIDA;  
 POLIDEPORTIVO Y SECTOR ORIENTAL.  
 OCCIDENTE: desde la casa del Señor LEONARDO GUSTI, baja por el RÍO  
 PANCHINDO a la desembocadura al RÍO BARRANCO.  
 NORTE: RÍO BARRANCO.  
 SUR: LA FLORESTA EL SECTOR ORIENTAL.

**PARAGRAFO 1:** en caso que el perímetro coincida con una vía, esta se coincidiría en su totalidad como franja perimetral urbana y cuando sea por un cuerpo de agua se tomará como franja de aguas al medio.

**PARAGRAFO 2:** las entidades públicas, privadas o mixtas y los funcionarios que asignen responsabilidad de los servicios públicos domiciliarios para suelos urbanos a predios ubicados por fuera del perímetro urbano será responsable civil, penal y disciplinariamente.

**PARAGRAFO 3:** El área enmarcada dentro del perímetro urbano dentro del territorio municipal corresponde La Floresta y se encuentra definida en la respectiva cartografía que contiene el perímetro Urbano y el perímetro de expansión Urbana el que hace parte integrante de este acuerdo.

**PARAGRAFO 4:** La incorporación del área que comprende la Urbanización, el perímetro urbano propuesto estará supeditada por los siguientes aspectos:

La implementación de un óptimo sistema de eliminación de residuos líquidos (alcantarillado, acueducto), en el cual se deposita en la planta de tratamiento de residuos sólidos.

**PARAGRAFO 5:** La ubicación de criaderos e animales dentro del perímetro Urbano tanto en viviendas como en lotes vacíos, estará restringida el número máximo de crianza para el consumo. Número que será fijado por Consejo Municipal y también estará encargado para determinar las sanciones pertinentes para aquellas personas que infrinjan lo acordado en el presente acuerdo.

Los determinantes que se tome el Consejo Municipal son respecto a la crianza de animales en las viviendas y predios ubicados dentro del perímetro urbano estará acorde con la legislación Sanitaria vigente (código, 2257 de 1986)

**ARTICULO 26.** La presentación de servicios Públicos dentro del perímetro Urbano y de los asentamientos que se refiere el artículo, anterior en cuanto a los servicios de acueducto y alcantarillado, estarán sometidos a las restricciones impuestas por las limitaciones técnicas y financieras por el normal desarrollo de las etapas de ampliación de las redes respectivas.

**ARTICULO 27.** Las redes de servicio públicos de los nuevos desarrollos urbanísticos serán constituidas por el urbanizador y cedidas gradualmente a la entidad encargada de su mantenimiento quien fijara previamente las especificaciones requeridas según la ubicación del predio.

**ARTICULO 28.** Sólo serán de prestaciones de servicios aquellos periodos que se desarrollan desacuerdo con la norma establecida en el presente acuerdo.

**ARTICULO 29. Zonas de Expansión Urbana:** Es la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana al suelo urbano, los instrumentos que desarrollen el esquema de ordenamiento territorial de La Florida Narifio: deberán determinar porcentajes del nuevo suelo para ser destinado a programas de vivienda de interés social.

**ARTICULO 30. Clasificación de la Zona de Expansión Urbana:** Para el Esquema de Ordenamiento Territorial de La Florida la zona de expansión se la determinó para la zona sur del municipio, desde el colegio San Bartolomé hasta la nueva urbanización Bosques de la Florida.

**ARTICULO 30. Clasificación de la Zona de Expansión Urbana:** Para el Esquema de Ordenamiento Territorial de La Florida, deberán determinar los límites del nuevo suelo para ser destinado a programas de interés social.

**ARTICULO 31. Suelo Rural:** El suelo rural es el área constituida por terrenos no aptos para usos urbanos por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

**ARTICULO 32. Delimitación del Suelo Rural:** Corresponde al suelo del municipio de La Florida ubicado por fuera del perímetro urbano y zonas de expansión urbana.

**ARTICULO 33. Suelo Suburbano:** Constituye esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como área de expansión urbana, que puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y de densidad, garantizando el acceso a servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. podrán formar parte de esta categoría los predios correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

**ARTICULO 34: Clasificación del Suelo Suburbano:** La zona propuesta como suburbana, comprende el corredor de 75 m sobre la vía Circunvalar, en el tramo Panchindo - La Florida (ver mapa de zonificación urbana), con un área de 11 Ha.

**ARTICULO 35. Perímetro Suburbano:** Con base en el artículo anterior se podrá fijar el límite del suelo suburbano. La oficina de Planeación Municipal o el Alcalde, en concordancia con el honorable Concejo de La Florida, determinará los predios a incorporar dentro del área suburbana de acuerdo a la necesidad de desarrollo del municipio y capacidad en la cobertura de servicios.

**ARTICULO 36. Suelo de Protección:** Son zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases de suelo, que por sus características geográficas, físicas, económicas y ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la construcción de infraestructura en la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas amenazadas y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, en cualquier caso podrán ubicarse. Este tipo de suelo comprende aproximadamente 33 Ha.

**ARTICULO 37. Clasificación del Suelo de Protección Urbana:** El suelo de protección urbana se clasifica en:

Parques y zonas verdes ambientales y recreacionales.  
Ecosistemas estratégicos de alto y mediano riesgo.

propensas a inundaciones.

sistemas estratégicos para el abastecimiento de la población y los procesos  
tivos (agua, aire, energía y recreación)

**CULO 38. Clasificación del Suelo Rural:** El suelo rural se clasifica en:

sistema estratégico para el mantenimiento del equilibrio ecológico y la biodiversidad:  
uario de Flora y Fauna del Volcán Galeras.

sistemas estratégicos para el abastecimiento de la población y los procesos  
ctivos.

os y quebradas que abastecen los acueductos municipales (Barranco, Panchindo,  
rada Honda, San Francisco, Ventanillas, Cerrillo y Chaupiloma)

bosques naturales y plantados, localizados principalmente en las faldas del volcán  
ras y en los nacimientos de ríos y quebradas del municipio.

o verdes y recreacionales, localizadas en las riveras del río Barranco.

ecosistemas estratégicos de alto y mediano riesgo.

Areas propensas a deslizamientos y erosión en suelos con pendientes altas, localizadas  
i en la totalidad del municipio.

Areas propensas a deslizamientos o derrumbes en taludes en la vía principal que conduce  
Pasto a La Florida.

\* Corredores bajo líneas de conducción eléctrica de alta tensión.

\* Zonas propensas a incendios forestales, localizada principalmente en la zona de Catauca,  
lto Barranco y en general en todo el municipio.

\* Zonas de amenazas naturales y antropicas, volcánicas, sísmicas, erosión, heladas,  
actores contaminantes, accidentes terrestres, aéreos, inundaciones.

## TITULO II

### COMPONENTES URBANOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### CAPITULO I

#### LINEAMIENTOS PARA EL ORDENAMIENTO URBANO

**ARTICULO 39. Modelo de Ordenamiento Territorial para el municipio de La Florida:**  
El modelo de ordenamiento territorial para el área urbana del municipio de la Florida es la  
siguiente:

La cabecera municipal de La Florida, tendiendo a ser ciudad organizada dentro de los límites  
fijados por la C.P y las Leyes, se dispuso de instrumentos eficientes para orientar el  
desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regula la utilización, transformación y  
ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico, en  
armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales. La consolidación y  
densificación de los predios en su interior que no están cumpliendo ninguna función social y  
la implementación del equipamiento de interés social colectivo en un área específica que

cialmente lo soporte. El desarrollo de un plan vial que optimice la accesibilidad y actividad del área urbana en su interior y con el sector rural.

**ARTICULO 40. Políticas para el Ordenamiento Territorial Urbano:** Las políticas para el ordenamiento del territorio urbano del municipio de La Florida, son:

1. Establecer los mecanismos que permitan al municipio promover el Ordenamiento de su esfera municipal, con base en la utilización racional del suelo de acuerdo a la función social, en defensa y preservación del patrimonio ecológico y cultural.

2. Definir instancias que permitan a los ciudadanos hacer utilización óptima del suelo y permitan el desarrollo del derecho constitucional de la consecución de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.

3. Consolidación del Casco Urbano con la relimitación de sus vías, redes maestras y definir actuaciones urbanísticas en defensa y creación del espacio público.

4. Potencializar las actuaciones urbanísticas en donde confluyan en forma integral la iniciativa popular, la organización y la gestión municipal con la política urbanística nacional.

5. Identificar y reforzar el carácter de zonas urbanas de acuerdo a sus potencialidades y limitantes, teniendo como fundamento sus valores ambientales, históricos y culturales.

6. Incorporar como áreas urbanas las zonas aledañas al perímetro urbano, que han perdido su vocación como tal y que adquieren vocación urbana en virtud de su accesibilidad y posibilidad en la prestación de los servicios públicos a menores costos y cuando se haya determinado que el uso urbano es el más adecuado para satisfacer las necesidades sociales.

7. Delimitar las reservas de espacio urbanizado para atender la demanda de vivienda de interés social, en áreas previstas para uso residencial.

8. Delimitación de los tratamientos especiales en el casco urbano como: Áreas de consolidación y densificación, áreas de expansión urbana, zonas de rehabilitación y corredor vial.

9. Optimizar el uso de los recursos físicos de infraestructura y plan vial existente, aplicando políticas de densificación y desarrollo de áreas vacantes, más que la ocupación de nuevos espacios.

10. Conservación de la identidad urbana a través de programas de restauración y conservación de edificaciones o sectores que permitan garantizar la permanencia y recuperación de valores urbanísticos.

11. Prever la adecuada prestación de los servicios complementarios de infraestructura para toda el área urbana.

12. Mejorar la prestación de los servicios básicos tanto domiciliarios como no domiciliarios, teniendo como punto de referencia la ampliación de la cobertura y la optimización de los servicios.

13. Identificar la demanda por infraestructura tanto en servicios básicos como complementarios y posibilitar su financiación en el corto, mediano y largo plazo.

14. Reglamentar las actuaciones urbanísticas en el área urbana para urbanización, construcción, parcelación, remodelación y/o demolición, como también en áreas identificadas como patrimonio ambiental, ecológico, paisajístico o cultural.

## CAPITULO II

## SISTEMA ESTRUCTURANTES DEL AREA URBANA

**ARTICULO 41. Definición y clasificación de los sistemas estructurantes del área urbana del municipio de La Florida:** Es el conjunto de elementos ordenados y planeados que condicionan y potencializan el desarrollo urbano de La Florida, encontrándose dentro de los siguientes sistemas: De infraestructura básica y complementaria, de recursos naturales y ambientales y de amenazas y riesgos.

**ARTICULO 42. Sistema de infraestructura Básica y Complementaria:** Es el conjunto de calles, espacios e inmuebles de uso público o privado destinados a la vivienda; esta categoría está compuesta por los siguientes subsistemas: de equipamientos, de espacio público y de servicios públicos.

**ARTICULO 43: Subsistema Equipamiento Urbano:** Es el espacio y construcciones de uso público o privado que sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales distintas a la vivienda. Constituyen elementos principales y ordenadores de la estructura urbana, en cuya localización interviene el municipio con el fin de asegurar un impacto social óptimo de los servicios existentes y futuros.

**ARTICULO 44: Clasificación del Equipamiento Urbano:** El equipamiento urbano se clasifica en: Por su propiedad y servicio; por su naturaleza y por su cobertura

**ARTICULO 45: Por su Propiedad y Servicio.**

- Equipamiento Público: Construido por el Estado para el cumplimiento de sus funciones como: Centros de Salud, Colegios, Escuelas, Estadio y Polideportivos.

**ARTICULO 46: Por su Naturaleza.**

- Equipamiento Económico: Necesario para el desenvolvimiento y desarrollo de las actividades de producción, transformación y comercialización que soportan la economía, como establecimientos para el abastecimiento, intercambio y compraventa. Lo constituyen los pequeños negocios ubicados en la planta baja de las residencias. También hacen parte de este equipamiento la plaza de mercado, matadero y plaza de ferias propuestas para ser implementadas en la zona urbana para el desarrollo de interés social colectivo.

- Equipamiento Social: Utilizado en la satisfacción de las necesidades básicas de la población y se clasifican en:

a Equipamiento de Salud: Comprende los equipamientos destinados a la prestación del servicio médico o quirúrgico en el régimen ambulatorio o con hospitalización, entre ellos están:

- Centro Hospital La Florida

- Establecimientos administrativos y privados que realicen actividades inherentes a la salud.

Las instalaciones e implementaciones de nuevos equipamientos deben regirse por lo establecido en la Ley 09 de 1979 y Resolución 4445 de 1996 expedida por el Ministerio de Salud y Decretos 1753 de 1994 sobre licencias ambientales, 1594 de 1984 sobre

vertimientos líquidos, 02 de 1982 y 948 de 1993 sobre emisiones atmosféricas, 2104 sobre manejo y tratamiento de residuos con su Decreto reglamentario 0605.

b. Equipamiento de Educación: Destinado a la formación y capacitación humana e intelectual de las personas, estos son:

- Escuelas urbanas Santo Domingo Savio, Niño Jesús de Praga y el colegio San Bartolomé de La Florida, los cuales se encuentran dentro del perímetro urbano del municipio

Los establecimientos educativos deben adecuar sus instalaciones a las recomendaciones dadas por el Ministerio de Educación, Ley 361 de 1997.

b. Equipamiento de Cultura: Comprende los establecimientos destinados a la creación, preservación y difusión del conocimiento y manifestaciones del arte y la cultura, como:

- Salas de teatro y actos.

El equipamiento destinado a actividades culturales debido a su uso público y flujo temporal o permanente de personas deben habilitarse arquitectónicamente para que cumpla los mecanismos de integración social de las personas con limitaciones físicas contenidas en la Ley 361 de 1997 y disponer de zonas de estacionamiento y parqueo.

c. Equipamiento Religioso: Son las instalaciones relacionadas con la práctica de cultos y servicios de asistencia religiosa a la población, entre ellos están: la Iglesia y la Casa parroquial de La Florida.

d. Equipamiento Deportivo: Son las instalaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, el deporte y las exhibiciones deportivas como:

- Escenarios deportivos: Estadio municipal y Polideportivos del Municipio de La Florida.

- Equipamiento Institucional: Requerido para la prestación de servicios relacionados con la administración y el gobierno, Se clasifican en:

a. Mantenimiento y limpieza: Instalaciones para el mantenimiento y limpieza del espacio público y otros servicios complementarios para la ciudad, incluye: Disposición final de basuras (sitios para disposición final de basuras se implementarán fuera del perímetro urbano, cumpliendo previamente los requisitos técnicos, ambientales, de salubridad, seguridad y sociales para la ubicación, instalación, operación, manejo y cierre exigidos por las autoridades competentes. Coso Municipal: Instalación para el albergue provisional de animales ambulantes.

b. Salubridad Ciudadana, Defensa y Justicia: Instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas, bienes y honra, defensa de la soberanía nacional y mantenimiento de la paz.

d. Abastecimientos Alimenticios: Son instalaciones especializadas en el proceso de recepción, embalaje, almacenaje y distribución de productos procesados, incluye:

- Hacen parte de este equipamiento la plaza de mercado y matadero municipal, los que han sido propuestos para ser implementados en la zona urbana para el desarrollo de interés social colectivo.

Las condiciones ambientales y de salubridad se determinan conforme a la normatividad legal vigente y deberán ser sometidas a la aprobación por las entidades competentes.

La identificación del área apta para la construcción del equipamiento mencionado se la puede observar en la cartografía del perímetro urbano.

e. **Servicios Funerarios:** Son aquellos que proporcionan inhumación y actividades complementarias.

- Cementerio Municipal de La Florida.

Los equipamientos de servicios funerarios deben garantizar zonas de parqueo y estacionamiento. La localización no podrá hacerse sobre suelos con aptitud agropecuaria.

- **Equipamiento Físico:** Son elementos necesarios para la interrelación de los usos urbanos, incluye las redes viales y de servicios públicos, el ornato y el amoblamiento urbano entre otros, desarrollados en el subsistema de espacio público.

**ARTICULO 47. Por su Cobertura:** Por su cobertura o ámbito de prestación de los servicios, el equipamiento se divide en:

1. **Regional:** Son edificaciones o infraestructuras que prestan servicios regionales y locales, relacionados con las actividades socioeconómicas y físicas de los procesos y líneas vitales de la región. Entre estos están el colegio San Bartolomé, el Centro de Salud, Estadio municipal y la Iglesia.

**ARTICULO 48. Reglamentación de Condiciones sobre Equipamientos Existentes:** Los equipamientos existentes a la fecha de adopción del presente Esquema de Ordenamiento Territorial para cualquier proceso de transformación, ampliación o mejoras se realizarán teniendo en cuenta los nuevos requerimientos urbanísticos particulares expedidos en el presente acuerdo.

**ARTICULO 49. Equipamientos en Nuevo Desarrollo y Areas de Expansión:** La localización de equipamientos en nuevos desarrollos y áreas de expansión debe ser asumida como parte del proceso planificador de los proyectos.

Hacen parte de este equipamiento la plaza de mercado, matadero, plaza de ferias y parras comunitarias, las cuales han sido propuestas para ser implementadas en la zona urbana, para el desarrollo de interés social colectivo.

**PARÁGRAFO.** En caso de reubicación o relocalización, los nuevos equipamientos deberán dotarse de la infraestructura física para optimizar el funcionamiento y desarrollo, además cumplirán con las condiciones ambientales, de salubridad y seguridad exigidas por las entidades competentes.

**ARTICULO 50. Subsistema de Espacio Público:** Es el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su

uraleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, los intereses individuales de los habitantes.

inc. Art. 5 Ley 9° de 1989, Art. 2 D.R. 1504 de 1998

**ARTICULO 51. Conformación del Espacio Público:** El espacio público en el área urbana del municipio de La Florida esta conformada por elementos constitutivos y complementarios. Los elementos constitutivos se clasifican en naturales, artificiales o construidos. Los elementos complementarios están conformados por los componentes de vegetación natural e Intervenido y amoblamiento urbano.

**ARTICULO 52. Manejo Integral del Espacio Público:** Entendiéndose por manejo integral del espacio público cualquier clase de intervención sobre el mismo, en las que los escenarios arquitectónicos, socio-cultural y ambiental se tratan de manera indisoluble.

**PARÁGRAFO.** El Estatuto de espacio público, usos de suelo y normas urbanísticas del municipio de La Florida, desarrollarán en forma detallada lo concerniente al espacio público.

**ARTICULO 53. Elementos Constitutivos Artificiales o Construidos del Espacio Público:** Estos son:

- Espacios integrantes de la estructura de movilidad
- Lugares articuladores del espacio público y de encuentro
- Sectores para la conservación y preservación de las obras de interés público y de patrimonio cultural en todas sus manifestaciones.

**ARTICULO 54. Espacios Integrantes de la Estructura de Movilidad:** Son las áreas del espacio público construidas, destinadas al tránsito de peatones y vehículos: comprende:

1. Componentes de los perfiles viales tales como: andenes, sardineles, cunetas, calzadas y carriles.

Componentes de los cruces o intersecciones tales como: esquinas y orejas.

**PARÁGRAFO.** Los proyectos que involucren diseño, construcción, apertura, ampliación y mejoramiento de tramos, calles, carreras y prolongaciones viales contemplaran el componente ambiental a través de propuestas de manejo integral del espacio público.

**ARTICULO 55. Lugares articuladores del espacio Público y de Encuentro:** Son espacios físicos de permanencia que hacen posible y accesible la recreación y el esparcimiento de los habitantes de la ciudad y se clasifican en:

1. Espacios de manifestación: Forman parte del equipamiento urbano, reconocidos como lugares o áreas permanentes para la recreación y esparcimiento, como plazas, escenarios deportivos y culturales, encontrándose la plaza central del La Florida, el Estadio municipal de La Florida y el polideportivo ubicado en el sector el Bosque y en el Sector Oriental.

Para alcanzar el índice mínimo de áreas para la recreación masiva, pasiva y activa, éstas se deberán proponer e implementar a través de los proyectos propuestos.

2. **Espacios Residuales de evento:** Son producto de la superposición de una trama vial con otra o por el retroceso de edificaciones y zonas de cesión.

En áreas consolidadas, deberán adecuarse para la recreación pasiva para mitigar el déficit de espacio público existente en el municipio.

**ARTICULO 56. Sectores para la Conservación y Preservación de las Obras de Interés Público y de Patrimonio cultural en todas sus Manifestaciones:** Son sectores que por su valor e importancia en la memoria colectiva de los habitantes del municipio y/o por ser estructuradores de la identidad urbana y rural, merecen ser catalogados y preservados como bienes de patrimonio público.

**ARTICULO 57. Elementos de los Sectores para la conservación y Preservación de las Obras de Interés Público y de Patrimonio Cultural:** Estos se clasifican en:

1. **Urbanísticos:** Son conjuntos urbanos conformados por manzanas, costados de manzana que contienen elementos arquitectónicos religiosos o con características propias del periodo colonial, republicano o moderno, con valores morfológicos que identifican y contienen espacios de manifestación colectiva y hacen parte de los bienes públicos.
2. **Arquitectónicos:** Son elementos de interés colectivo constituidos por inmuebles individuales tales como: fachadas y cubiertas de valor patrimonial, que forman parte del alineamiento espacial vial.
3. **Artísticos:** Son elementos del espacio público donde se manifiestan las expresiones artísticas y culturales que guardan memoria colectiva.
4. **Arqueológica:** Son aquellos muebles o inmuebles originarios de culturas desaparecidas o que pertenecen a la época colonial, así como los restos humanos y orgánicos relacionados con estas culturas.
5. **Igualmente forman parte de dicho patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y los representativos de la tradición e identidad cultural perteneciente a la comunidad indígena de La Florida.**

**PARÁGRAFO.** La investigación y estudio sobre los bienes de interés cultural que conforman el patrimonio histórico, cultural, arqueológico y arquitectónico del municipio, será realizado por el Concejo Municipal de Cultura, órgano asesor o instancia de concertación. Este será creado por la administración municipal en cumplimiento de los objetivos y políticas del proceso de ordenamiento territorial, de acuerdo a las disposiciones de la Constitución Política en los Artículos 70, 71 y 72; Ley 60 de 1993; Art. 22 de la Ley 115 de 1994; Art. 141 de la Ley 397 de 1997 o Ley General de la Cultura; Art. 58, 60 y 61 de la misma Ley.

**ARTICULO 58. Espacios Privados de Uso Público:** Son elementos construidos y naturales que, siendo parte de edificaciones o inmuebles privados, inciden estéticamente o funcionalmente en el espacio físico del municipio.

**ARTICULO 59. Elementos de los Espacios Privados de Uso Público:** Son componentes de los elementos complementarios del subsistema de espacio público.

1. **Vegetación natural o intervenida**

## 2. Amoblamiento urbano

**ARTICULO 60. Vegetación Natural o Intervenida:** Conformada por elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, como vegetación herbáceas o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales y árboles o bosques.

**ARTICULO 61. Señalización:** La señalización urbana: es un elemento informativo, normativo y de identificación que facilita la accesibilidad y movilidad de los habitantes y transeúntes de la ciudad, entre estos se tiene nomenclatura domiciliaria, vías y equipamientos. Los elementos de señalización vial orientan, informan, controlan, previenen y reglamentan la movilidad peatonal y vehicular.

**ARTICULO 62. Subsistema Vial Urbano:** Es el elemento estructurante del desarrollo socioeconómico físico espacial de la ciudad, las cuales deben estar articulada entre sí, conectadas a su vez con las vías perimetrales de acceso y conexión, municipal, regional, nacional e internacional a través de la red vial.

**ARTICULO 63. Plan vial urbano: Criterios para la definición:**

1. La máxima utilización del sistema vial existente.
2. La recuperación de vías externas y la proyección de nuevas vías para lograr la racionalización del tráfico vehicular.

**ARTICULO 64. Propuesta vial: La clasificación de la red vial existente:** En el municipio es de carácter secundario y terciario, siendo estas unas definiciones de carácter funcional. La clasificación de las vías urbanas del municipio de La Florida son las siguientes:

1. Vía Urbana de Primer Orden (VU-1): Vía urbana que por sus especificaciones facilita el enlace entre los puntos importantes de la cabecera municipal. Vía de mayor tráfico urbano y sirve para definir los sectores y la relación de enlace entre estos.

- Ancho total: 9 metros

- Ancho y número de calzadas: 2 calzadas de 3.5 metros cada una.

- Ancho de andenes 1.3 metros en zonas de vivienda

- Radio mínimo de empate: 5 metros

- Estacionamiento en un solo costado

Retrocesos: En zonas mixtas: 2 metros mínimo para dar lugar a la construcción de pasajes cubiertos (voladizos) y en zonas de vivienda 3 metros de paramento propuesto para antejardín.

2. Vías Urbanas de Segundo Orden: Son las vías de penetración a sectores y veredas.

- Ancho total: 10 metros

- Ancho y número de calzadas: 1 calzada de 7 metros

- Andenes: 1.3 metros

- Radio mínimo de empate: 5 metros

- Uso: Tránsito vehicular y ocasionalmente peatonal

Retrocesos: en zonas mixtas 2 metros mínimo; en zonas de vivienda 2 metros mínimo a partir del paramento propuesto.

3. Vías Urbanas de Tercer Orden o Vía Urbana Peatonal (VU-3): Estrictamente peatonal

- Ancho total: 4 metros

cho de andenes: 1 metro

**ARTICULO 64.** En zonas consolidadas, las vías que no cumplen con las especificaciones las en el presente acuerdo conservarán su estructura original.

**ARTICULO 65. La implantación del plan vial:** Contempla la siguiente clasificación:

- Vías Urbanas de Primer Orden: Calle 3ª desde la carrera primera hasta la carrera 7ª.
- Vías Urbanas de Segundo Orden: Calle 2ª desde el punto antes de la carrera 1ª hasta el punto denominado El Cementerio; la calle 1ª desde la carrera 1ª hasta la carrera 3ª, y la calle 1ª desde la carrera 3ª hasta la salida al municipio de Sandoná.
- Vías Urbanas de Tercer Orden: Carreras 1ª, 2ª, 4ª, 5ª, 6ª y 7ª.

**ARTICULO 66.** La oficina de Planeación o el Alcalde municipal, previo concepto de la Junta Municipal de Planeación queda facultada para definir las características, detalles de localización y trazado general de las vías que no figuren en el Plan de conformidad con las disposiciones contenidas en las normas vigentes.

**ARTICULO 67.** El trazado de las vías VU-1, VU-2 y VU-3, en las áreas por desarrollar deberán regirse por las siguientes normas:  
Deben mantenerse la continuidad de las vías del mismo tipo existente en el sector, dándole continuidad con el mismo material indicado.

En el caso en que sea inevitable las intersecciones de las vías VU-1, VU-2 y VU-3 con las vías VRS, se deberá eliminar la continuidad de las vías menores hacia el interior del sector.

**ARTICULO 68. Zonas de reserva para vías e intersecciones del Plan vial.**

Corresponde a las zonas previstas, destinadas al buen desenvolvimiento del tránsito vehicular y peatonal.

Los diseños urbanísticos y construcciones deberán condicionarse a las características técnicas del Plan vial.

Los diseños urbanísticos que se vaya a desarrollar y este afectada por el plan vial deberá ser al municipio de La Florida, las áreas requeridas para la ejecución de las obras del Plan vial.

**ARTICULO 69.** El municipio podrá construir cualquier vía del plan vial y recuperar el costo de las obras, mediante el cobro de contribución de valorización el cual será definido y establecido por el Honorable Concejo Municipal.

**ARTICULO 70.** Con el objeto de dar continuidad a la estructura vial, normalizar su funcionamiento, suplir las necesidades y reactivar el desarrollo urbano del municipio, se dará la ejecución de vías urbanas del Plan municipal y se incluirán en los planos viales del presente acuerdo, con previo visto bueno de la oficina de Planeación o el Alcalde municipal.

**ARTICULO 71. Subsistema de Servicios Públicos Domiciliarios:** Componente esencial de la estructura urbana y funcional. Su importancia se deriva de la doble condición que posee como generadora de suelo urbanizable y determinante del nivel de vida.

La prestación de los servicios públicos domiciliarios es una actividad de interés general realizada por el sector público y/o los particulares, encaminada a satisfacer las necesidades básicas de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, distribución de gas y telefonía pública básica conmutada, en cumplimiento a lo establecido por los artículos 365 a 370 de la Constitución Política.

El subsistema de servicios públicos domiciliarios esta compuesto por:

1. **Acueducto:** Conformado por las redes de distribución, líneas de conducción, tanques de almacenamiento, planta de tratamiento, bocatomas, tanques de lavado y elementos complementarios que son utilizados para el aprovisionamiento, tratamiento, almacenamiento y distribución del agua potable para usos domésticos y comerciales en el área urbana de La Florida, con observancia de las prescripciones contenidas en la Ley 99 de 1993 y 142 de 1994.
2. **Alcantarillado:** Infraestructura constituida por la planta de tratamiento, lagunas de oxidación, redes de conducción y demás elementos que evitan los vertimientos directos o indirectos, puntuales o no puntuales de aguas servidas a los cuerpos y corrientes de agua del territorio municipal. El plan de alcantarillado deberá ajustar los programas y proyectos que lo conforman con la propuesta de ordenamiento y desarrollo del área urbana y suelo de expansión urbana contenida en el presente acuerdo y/o los instrumentos que lo desarrollen.
3. **Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Público:** Infraestructura que permite el transporte y distribución de energía eléctrica a los inmuebles públicos y privados con destino a usos domiciliarios y comerciales y espacios públicos. Comprende todos los elementos principales y complementarios que hacen parte del servicio de distribución de energía eléctrica y alumbrado público de la cabecera municipal.
4. **Telefonía:** Infraestructura que permite la prestación del servicio público domiciliario básico conmutado mediante la transmisión de voz a través de la red telefónica y con acceso generalizado al público.
5. **Recolección, selección, tratamiento y disposición final de residuos sólidos:** Servicio de recolección de residuos, complementado con el transporte, tratamiento, aprovechamiento y disposición final de los mismos.
6. **Relleno Sanitario:** Areas determinadas como zonas de manejo especial.  
a. Vereda Las Plazuelas.

**PARÁGRAFO.** La entidad responsable de la prestación de los servicios públicos domiciliarios, sea de carácter oficial, privado o mixta garantizará la prestación de los mismos (en calidad y cobertura) a largo plazo, mediante la ejecución de los planes y proyectos definidos en el componente general de este Acuerdo.

Conc. Ley 142 de 1994.

**ARTICULO 72. Planes de Servicios Públicos Domiciliarios:** El plan de servicios públicos domiciliarios contempla las siguientes acciones y proyectos con el fin de satisfacer las necesidades actuales y futuras del municipio tanto en su área urbana como rural.

- El servicio de acueducto del sector urbano, cubre el 100% de la población.
- Para el sector rural es necesario adecuar los sistemas de conducción del agua con el objeto de tener mayor abastecimiento y cobertura, los proyectos para el sector en parte solucionan

los problemas de abastecimiento de agua a la comunidad campesina, además hay que concientizar a la población en general sobre la importancia de conservación del recurso agua.

- El desalojo de las aguas residuales del casco urbano se lo realiza sin ninguna clase de tratamiento, por esta razón es de gran importancia terminar de implementar el sistema o planta de tratamiento para las aguas residuales, con el fin de evitar la contaminación del río Barranco.

- En lo que se refiere al sector rural, este no cuenta con el servicio de alcantarillado. La implementación para la construcción de sistemas de alcantarillado para las zonas rurales donde es factible su dotación es de máxima prioridad y en casos contrarios la implementación de programas para la utilización de pozos sépticos colectores que cumplan con las normas técnicas de salubridad, de la misma manera se puede hacer para los programas de letrinización rural.

- La Administración y la comunidad deben tomar las correspondientes actuaciones para lograr que el relleno sanitario cumpla con el objetivo de su construcción y no se convierta en otro más de los botaderos de basura del municipio, por lo que se hace evidente, la necesidad de implementar un adecuado plan de manejo ambiental, el cual debe solucionar el problema existente del relleno sin ningún tipo de tratamiento, para así tratar esta zona como de manejo especial.

- Conformación de una empresa para el manejo integral de residuos sólidos en el municipio, la cual generara fuentes de empleo directos e indirectos y por ende ingresos para mejorar las condiciones económicas de las familias beneficiarias de los proyectos. Este proyecto estará dirigido especialmente a las familias de bajos recursos y con un alto índice de MBI, (comunidad de Las Plazuelas) Con la implementación de este proyecto se contribuirá a la conservación y protección de los recursos naturales del municipio.

**PARÁGRAFO.** La clasificación de las necesidades correspondientes a los servicios públicos para la cabecera municipal y los dos centros poblados se han plasmado en el documento resumen que hace parte integrante del presente acuerdo.

**ARTICULO 74. Sistema de Recursos Naturales y Ambientales:** Conformados por parques, zonas verdes y elementos de paisaje con cobertura sectorial.

1. Parques Ambientales y Zonas Verdes de Primer Nivel: Conformados por parques ambientales y zonas verdes que por su carácter recreacional, ambiental y paisajístico revisten gran importancia dentro y en el entorno de la cabecera municipal de La Florida.

Dentro de esta categoría se encuentran las zonas verdes y parque recreacional propuesto para la zona de protección y recreación, zona propuesta para la implementación de un parque recreacional con zonas verdes.

2. Parque y Zonas Verdes de Segundo Orden: Constituidas por elementos que coadyuvan a la sostenibilidad ambiental de la zona urbana del municipio.

**ARTICULO 75. Sistema de Amenazas y Riesgos:** Pertenecen a este sistema las zonas frágiles y deterioradas o propensas a inundaciones, amenazas volcánicas y sísmicas.

**ARTICULO 76. Clasificación de las Zonas de Amenazas y Riesgos:** Estas zonas están determinadas por:

1. **Áreas Propensas a Inundaciones:** Su ubicación es en las riveras de la parte media del río Barranco.
2. **Zonas de Amenaza Volcánica Media:** Incluye a todo el municipio, dado que se encuentra muy cercano al volcán Galeras.
3. **Zonas de Amenaza Sísmica:** Todo el municipio es susceptible de sufrir daños por la ruptura del equilibrio mecánico de la corteza terrestre producido a distintas profundidades bien sea originadas por la activación de fallas tectónicas, geológicas, fricción entre placas y/o por la penetración de una placa en el manto.

**ARTICULO 77. Tratamiento para el Sistema de Recursos Naturales y Ambientales:** Estos son: de preservación, prevención y mitigación.

**ARTICULO 78. Tratamiento de Preservación:** Busca asegurar la funcionalidad y/o integridad de las áreas que contienen el sistema de recursos naturales y ambientales, en especial aquellas que cuentan con valor ambiental, cultural e histórico y en las cuales se debe restringir la actuación humana. Este tratamiento se aplicará a la zona del Santuario de Flora y Fauna del Volcán Galeras.

**ARTICULO 79. Tratamiento de Prevención y Mitigación:** Permite intervenir los factores, en especial los de carácter antrópico, que generan riesgo para el territorio, requiriéndose desarrollar conocimientos sobre los peligros existentes, identificar asentamientos humanos y actividades productivas ubicadas en la zona de riesgo, formular políticas para su manejo y tratamiento y operacionalizar la capacidad organizativa, administrativa y comunitaria como elementos de acción en el caso de amenaza. Este tratamiento se aplicará en zonas de amenazas y riesgos por inundaciones, remociones en masa, amenazas volcánicas y sísmicas.

**ARTICULO 80. Acciones en el Sistema de Amenazas y Riesgos:** Para el área urbana se desarrollan las siguientes acciones:

En las áreas de preservación y mitigación, las acciones son de educación, información, sensibilización, zonificación, microzonificación sísmica, protección, restricción y reubicación de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo, además de la atención de desastres.

Conc. Ley 76 de 1985, Decreto 1222 de 1986, Decreto 919 de 1989 y Ley 46 de 1988.

### CAPITULO III

#### USO DEL SUELO

**ARTICULO 81. Definición:** Es el tipo de utilización o destinación asignado a un terreno, edificación, parte de estos o a los elementos materiales que conforman la estructura físico espacial del municipio para permitir el desarrollo de las actividades que realizan los habitantes.

**ARTICULO 82. Criterios de Asignación:** Para la implementación adecuada de los usos, estos deben contar con las características ambientales espaciales, urbanísticas y de infraestructura que respondan al área donde se van a establecer, sobre los siguientes criterios:

1. **Compatibilidad:** Los usos deben ser completamente compatibles con el modelo de ordenamiento adoptado en este Esquema, con la operación y/o proyecto estratégico que los involucre y con los sistemas estructurantes de ordenamiento. Cuando la zona donde se implanta el uso corresponda a un proyecto específico, debe igualmente responder a los lineamientos normativos que de estos se generen.
2. **Calidad:** Los usos deben ser ambientales y urbanísticamente apropiados para su efectivo desenvolvimiento, sin generar impactos negativos en su entorno inmediato y adecuando su funcionamiento a eventualidades externas.
3. **Magnitud:** Coincidencia entre la escala del uso y el sector de implantación.
4. **Soporte:** La estructura urbana debe permitir su funcionamiento de manera adecuada, sin generar impactos negativos sobre el espacio público.

**ARTICULO 83. Clasificación de los Usos del Suelo Urbano:** Para la clasificación de los usos se han tenido en cuenta varios aspectos que delimitan y definen el tratamiento de cada una de las áreas, las cuales son:

- Aspectos Demográficos y Sociales: Población y densidad.
- Aspectos Económicos: Actividades económicas de valorización.
- Aspectos Físicos: Capacidad de la infraestructura vial y de servicios públicos, equipamiento urbano, uso del suelo actual, acceso, estado de las construcciones, tipología residencial, valores ambientales, urbanísticos, históricos y arquitectónicos.

Los usos del suelo dentro del casco urbano estarán orientados con criterios de conservación urbanística y ambiental, tratando de mantener las características físicas formales y volumétricas de aquellas áreas y/o elementos urbanos que son representativos en el desarrollo urbanístico e histórico del municipio.

Para todos los efectos la clasificación de usos será:

- **Uso Residencial - R:** Es el uso destinado a ser habitado o servir de residencial a las personas. En este uso se puede ubicar viviendas unifamiliares o multifamiliares, definidas de la siguiente manera:
  - a. **Vivienda Unifamiliar:** Cuando en la unidad predial se construye una sola unidad habitacional.
  - b. **Vivienda Multifamiliar:** Cuando en la unidad predial se construye más de una unidad habitacional.
- **Comercial y de Servicios - C:** Usos del suelo destinado a la prestación de servicios al público. En este se pueden ubicar establecimientos de comercio, información, administración, asesoría de comercio, información, administración, asesorías, actividades financieras, hospedaje y otras similares.

Para efectos de ordenamiento urbano se definen en las siguientes categorías:

- a- **Comercio:** Es el uso comercial y de servicios del suelo. En el cual se pueden ubicar establecimientos de comercio relacionados con el suministro directo de la mercancía al público mediante ventas al por mayor y al detal.

**b- Oficinas:** El uso comercial y del suelo en el cual se pueden ubicar establecimientos destinados a prestar servicios profesionales, empresariales, administrativos, técnicos y financieros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información.

**c- Recreativo:** Es el uso comercial y de servicios del suelo en el cual se pueden ubicar establecimientos destinados para desarrollar actividades ligadas al esparcimiento, consumo de comidas y/o bebidas. En este uso se pueden localizar los siguientes establecimientos:

\* Establecimientos para el consumo de comidas

\* Salas de reuniones (billares, canchas de sape, tejo y bolos), restaurantes, discotecas y bares.

\* Establecimientos para juegos de azar.

\* Establecimientos para espectáculos

\* Establecimientos para consumo de bebidas embriagantes y ejercicio de la prostitución como cantinas, prostíbulos, etc.

**l- Hospedajes:** Establecimiento destinado a proporcionar alojamiento temporal como apartahoteles, moteles, hoteles residenciales, hostales y hosterías.

**- Industria - IND:** Es el uso del suelo en el cual se pueden ubicar establecimientos destinados a actividades de transformación, producción y elaboración de bienes y materias primas. para fines del ordenamiento urbano se distinguen las siguientes categorías:

**a- Uso Industrial Artesanal**

**b- Uso Industrial Mecánico:** Se permite desarrollar actividades de transformación, restauración, reparación y construcción de bienes, mecánica y cerrajería.

**c- Uso de Gran Industria**

**d- Uso de Agroindustria y Madereros:** Actividades relacionadas con las transformaciones agropecuarias, cría y levante de especies mayores y menores. Parques industriales, actividades de transformación de alto impacto ambiental como curtiembres, ladrilleras, porquerizas, galpones de actividades avícolas, caballerizas, establos y pesebreras.

**- Uso Institucional - INT:** Los usos institucionales son su objetivo específico y el tipo de servicio que prestan en:

**1. Social:** Ubicación de establecimiento para la prestación de los servicios de educación, cultura, salud, culto y servicios fúnebres.

**2. Deportivo y Recreativo:** Es el uso institucional del suelo donde se permiten escenarios utilizados para el desarrollo de actividades recreativas y de esparcimiento, como canchas múltiples, polideportivos, parques barriales, estadios, coliseos, pistas, piscinas, etc.

**3. Seguridad:** Es el uso destinado a garantizar la tranquilidad de la población, prestar ayuda en caso de siniestros, entre estos se tiene los Bomberos, Defensa Civil, Cruz Roja, centros de formación, Cuarteles, DAS, SIJIN, CTI y demás cuerpos de seguridad.

**4. Servicios de Administración Pública:** Es el uso del suelo donde el Estado cumple las funciones administrativas, gestión, control, seguimiento, transporte de justicia (Abastecimiento y comercialización, Organismos de Justicia, Servicio de Aseo, plazas de feria, inmuebles par el servicio de transporte y terminales de transporte)

**ARTICULO 84. Clasificación de los Usos de Suelo Según su Impacto:** Según su impacto este se clasifica en:

**1. USO DE BAJO IMPACTO:** Aquel que por naturaleza puede producir conflictos sobre las demás actividades desarrolladas en la zona de impactación.

Dentro de las actividades de bajo impacto se tienen:

**Use Residencial (V-1)**, viviendas unifamiliares.

**Use Comercial y de Servicios (CS-1)**, tiendas de barrio, carnicerías, droguerías, fruterías, tiendas de ropa, ventas de pintura, papelerías, lavanderías, perfumerías, antiques, lencerías, oficinas y consultorios atendidos por profesionales, comidas rápidas, bebidas no embriagantes, heladerías, panaderías y afines.

**Use Industrial (IND-1)**: Industria artesanal como: zapaterías, ebanisterías, talabarterías y producción de comestibles a pequeña escala.

**Use Institucional (INT-1)**: Destinado a la prestación de servicio social de educación (excepto colegios e instituciones de educación tecnológica y superior), cultura (excepto jardines botánicos), Salud (excepto hospitales y clínicas), bienestar social (excepto rehabilitación física, mental, social, orfenstos y ancianos) y culto (excepto seminarios y conventos) Se prohíbe los servicios fúnebres.

**Use Institucional Recreativo (R-1)**: Establecimientos deportivos y de esparcimiento, así como canchas múltiples, parques barriales, polideportivos, ciclovías, senderos verdes y áreas que no involucren gran infraestructura.

**2. USO DE MEDIANO IMPACTO**: Aquel que por su naturaleza puede producir conflictos mitigables de conformidad con los criterios de asignación. Entre estos están:

a. **Use Residencial V-2**: Viviendas multifamiliares con 4 o más habitaciones.

b. **Use Comercial y de Servicios CS-C2**: Licorerías, cigarrerías, venta de muebles, venta de computadores, supermercados, venta de repuestos, montallantas, venta de materiales de construcción, bancos de agencias de viaje, sitios para esparcimiento, consumo de bebidas y/o comidas, salas de reunión, juegos de azar y establecimientos para espectáculos, alojamiento temporal de personas, hoteles, apartahoteles, residenciales, y hosterías.

c. **Use Industrial IND-2**: Industria Metalmeccánica, cerrajería, carpintería y, metálica, mecánica automotriz.

d. **Use Institucional INT-2**: Prestación de servicios sociales de educación, salud, bienestar social, cultural, culto y servicios fúnebres (solo sales de velación), recintos universitarios, Bomberos, Defensa Civil, Cruz Roja, mercados móviles, y mercados satélite, minoristas de productos agropecuarios, fiscalías, personerías, defensorías, asamblea, alcaldía, concejo, institutos descentralizados de todos los niveles, terminales de carga y pasajeros y afines.

e. **Use Institucional Recreativo Re-2**: Formación deportiva de alto rendimiento, escuela de formación deportivas, clubes profesionales y demás afines que no requieran de gran infraestructura.

**3. USO DE ALTO IMPACTO**: Aquel que por su naturaleza y magnitud produce conflictos ambientales urbanísticos y/o sociales y que para su desarrollo requieren de áreas de servicios y/o infraestructura especial y resultan incompatibles con los demás usos. Entre estos están:

a. **Use Comercial y de Servicios CS-3**: Establecimientos mayores de 350 M<sup>2</sup> que requieren zonas de cargue y descargue como servitecas, ferreterías, venta de materiales de construcción, lavaderos de vehículos, talleres de mecánica, restaurantes y consumo de bebidas embriagantes, moteles, estaciones de gasolina, depósitos y venta de gases, centinas, bacas, prontifolios, casas de lenocinio, billares y demás equipamientos que causen detrimento ambiental y social.

b. **Use Institucional INT-3**: Cementerios, Crematorios, sanatorios, escenarios culturales, Estadios, coliseos, piscinas, rellenos sanitario, planta de tratamiento de aguas residuales y afines, instituciones de seguridad como batallones, guarniciones militares, DES, SIMIN, plazas de mercado y centrales mayoristas, tratamiento y manejo de los residuos sólidos, parqueaderos, plazas de feria y mataderos y demás afines.

**Uso Industrial IND-3:** Transformación, conservación, reparación de bienes y productos en serie de maquinaria especializada, productoras, embotelladoras de gas y licores, fábricas, ácteos, procesadoras de alimentos a gran escala, productos cárnicos, aserrios y depósitos de madera, curtiembres, ladrilleras, porquerizas, galpones de actividad avícola, trapiches, milladoras y tostadoras de café, harineras, procesadoras de fique, granjas pecuarias, solvoreras y demás afines que produzcan impactos ambientales y sociales de gran consideración.

**Recreativo R-3:** Grandes establecimientos para el espectáculo tales como estadios, boliseos, pistas múltiples, piscinas y afines que involucren el uso de una amplia y compleja estructura.

**ARTICULO 85. Clasificación de los Usos según su Interrelación:** Conforme al modelo de ordenamiento adoptado en este esquema, la compatibilidad y la caracterización de las actividades en que se estructura el territorio, los usos según su interacción se clasifican en:

1. **Uso Principal:** Establece el carácter funcional de la respectiva zona.
2. **Uso Complementario:** Aquel que se consolida con el principal contribuyendo a su adecuado funcionamiento y lo complementa sin generar conflicto.
3. **Uso restringido:** Aquel que se establece con limitantes y sujeto al cumplimiento de requisitos.

Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos, además deben contar con la vigilancia y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y a demás deben ser aprobadas por la Administración, con la debida divulgación a la comunidad.

4. **Uso Prohibido:** Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o incompatibilidad con los usos permitidos.

## CAPITULO IV

### NORMAS Y TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ARQUITECTONICOS

#### ARTICULO 86. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

**ARTICULO 87. TAMAÑO DEL LOTE,** Dentro del territorio municipal no se permite subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los sectores y subsectores. 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.

**PARÁGRAFO.** Frente mínimo de lote 6 metros.

Area mínima de lote 72 metros cuadrados.

**ARTICULO 88. DENSIDAD MÁXIMA,** Se expresa en números de viviendas por unidades de área ( lote, fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima. La

administración municipal determinará las densidades que por ningún motivo deben sobrepasar las 60-65 Viviendas por hectárea.

**PARÁGRAFO.** Para suelos suburbanos la densidad máxima permitida será de 10-15 viviendas por hectárea.

**ARTICULO 89. INDICE MÁXIMO DE INTENSIDAD,** Se hará explícito en cada uno de los sectores y subsectores y será aplicable a todos los usos permitidos. La administración municipal determinará la altura máxima permitida que por ningún motivo debe sobrepasar los 8 metros de altura.

**PARÁGRAFO.** Para suelos suburbanos el índice máximo de intensidad será de 5 metros por características paisajísticas no deben sobrepasar esta altura.

**ARTICULO 90. INDICES MÁXIMOS DE CONSTRUCCION,** Se hará explícito en cada uno de los sectores y será aplicable a todos los usos permitidos. La administración determinará los índices máximos que por ningún motivo deben sobrepasar el 60% de ocupación del lote.

**PARÁGRAFO.** Para las zonas suburbanas el índice máximo de construcción no debe sobrepasar el 50% de ocupación del lote.

**ARTICULO 91. CESIONES PUBLICAS,** Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

a. Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La administración municipal para nuevos proyectos y sus usos podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o por desarrollar.

b. Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: Redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública la franja afectada por estos conceptos, si son iguales o menores al 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbre deberán ser propuestas por la administración municipal, quien, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrá proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública), Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, el cual estará definido en la demarcación que expida el municipio. Si la superficie resultante no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en una cuenta especial a favor del municipio. Las dimensiones mínimas de antejardines:

3.00 sobre corredores viales.

2.00 sobre vías internas.

Area mínima jardines privados.(cuando existan): 10 % del lote.

**ARTICULO 92. CESIONES COMUNALES:** En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, estas deberán contar con un área privada comunal. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, acceso a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de GRUPACIÓN, Las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implementación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

**ARTICULO 93. REVEGETACION OBLIGATORIA,** Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y subsectores el municipio establecerá un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por el municipio; este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutada simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

**ARTICULO 94. OPCIONES DE INTERVENCIÓN:** Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción. Las siguientes obras:

- a. Restauración: En construcción de valor histórico reconocido (Conservación Arquitectónica)
- b. Reparación y mantenimiento general: Que no altere en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.
- c. Reformas y Adecuaciones: Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.
- d. Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas volumétricas y demás establecidas para el sector o subsector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

**ARTICULO 95. CERRAMIENTO DEL PREDIO**, todos los predios dentro del municipio serán estar amojonados, determinados y definidos por cerramiento acorde con las ordenanzas vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

**ARTICULO 96. VOLADIZOS**, En el casco urbano y corredores viales, los voladizos en primer piso deberán quedar a una altura mínima de 2.50 metros, con respecto al andén en su cota más alta y cuando existan terrenos con pendiente la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta, medida al nivel de andén.

**PARÁGRAFO.** La dimensión máxima de voladizos estará supeditada a la longitud de la fachada, la cual no puede ser mayor a 0.80 metros.

## CAPITULO V

### LICENCIAS Y SANCIONES URBANISTICAS

**ARTICULO 97. LICENCIAS:** La secretaria de Gobierno expedirá permisos o licencias para adelantar cualquier actividad en la Zona Urbana y Rural del Municipio previa consulta a la Secretaría de Gobierno y teniendo en cuenta lo establecido en los Decretos 1753 de 1994 y 2655 de 1988 y demás normas vigentes en la materia, teniendo en cuenta:

1. Licencia de construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
2. Licencia de demolición de edificaciones.
3. Licencia para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.
4. Licencia para explotación de recursos naturales no renovables y minería en general.

**ARTICULO 98.** Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Secretaría de Gobierno, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos de su diseño, dirección, supervisión y coordinación. Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

**ARTICULO 99.** Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en el municipio, el cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del municipio.

**ARTICULO 100.** Autorización de usos y funcionamientos: Para conceder autorización de uso y funcionamiento, el municipio deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambios de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo. El municipio a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para predios rurales según lo estipulado en el presente acuerdo.

**ARTICULO 101.** Licencia de Funcionamiento: Para obtener la licencia de Funcionamiento el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante el municipio pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso. A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde esta localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.
2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.
3. Cumplir con las exigencias ambientales de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijan para el funcionamiento del uso solicitado.
4. Una vez cumplidos estos requisitos la alcaldía expedirá la licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

**ARTICULO 102.** Licencias para Obras de Urbanismo. Para urbanizar o parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual el municipio fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.
3. Durante la ejecución de las obras la secretaria de Obras inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
4. Recibo de obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesión obligatoria y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del municipio, quien las recibirá a través de la personería municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.
5. Permisos de ventas: El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de vivienda, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el activo permiso de ventas expedido por el municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Secretaría de Obras, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que la obra lleva un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

**PARÁGRAFO:** Si durante la ejecución de las obras el municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la licencia de urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

**ARTICULO 103.** Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

1. Hacer la consulta o demarcación previa. Señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado. La Secretaría de Obras, teniendo como lineamiento de referencia los establecidos en el presente Acuerdo conceptuará sobre la

libilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a las que se deberá someter el proyecto de urbanización. La repuesta administrativa de la etapa de concepto previo tendrá una caducidad predeterminada por el municipio a partir de la fecha de expedición.

En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a las ordenanzas del IGAC y fotoreducción en escala 1: 5.000 y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior al noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización ( en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada. Los planos deben ir firmados por el propietario y por un ingeniero o Arquitecto inscrito ante el municipio.

Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales contemplará el proyecto.

Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Secretaría de obras ( Planos urbanísticos, diseños de redes de servicio y definición de áreas comunales y de cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuesto aprobados. Con las Licencias de Construcción de las obras de urbanismo se podrá solicitar los servicios públicos provisionales e hincar las obras aprobadas.

**ARTICULO 104.** Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de obras y las entidades prestadoras del servicio, efectuarán las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de las obras de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

**ARTICULOS 105.** Licencia de Construcción: Todos los proyectos de construcción requieren de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la secretaria de obras. Para obtener la licencia de construcción se debe efectuar los siguientes trámites:

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en el municipio o por solicitud de demarcación.

2. Con base en la reglamentación vigente se elaborará los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente. Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante el municipio tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de las fotocopias autenticadas de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización ( si existe) y el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal. Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes del predio si el municipio lo requiere. Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Arquitecto inscrito en el municipio.

3. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1.20, localización general del proyecto con la indicación del

amiento completo, altura, aislamiento, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, alturas, antejardines, y planos de los predios colindantes firmados por un arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura y experiencia de cinco años en el área.

Para obras de edificaciones de más de dos pisos o que contemplen uso combinado (residencial - comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se puedan determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el ingeniero civil con tarjeta profesional expedida por el Congreso Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura. Una vez obtenido la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor; del calculista estructural y del estudio de suelos. El municipio liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de vías correspondientes.

A. Presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, el municipio expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmado, sellado y con el número de la licencia que lo aprueba.

**ARTICULO 106.** Para EL desarrollo de los proyectos industriales, institucionales se requiere:

Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales según las características del uso solicitado.

Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.

En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

**PARÁGRAFO:** Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de licencia, debe ser presentada a la CAR, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

## CAPITULO VI

### OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR

**ARTICULO 107.** Los propietarios pueden proponer, al municipio, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se constituyen la primera etapa y bajo especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

• Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultáneas con la construcción de las obras de arquitectura al municipio, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad. Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

El interesado debe construir de común acuerdo con la Secretaría de obras las calzadas vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la nistración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los nas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo ridos por las entidades competentes ( Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente R, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción funcionamiento por parte del Municipio.

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos ro junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del to Ambiental.

Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales o cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona d en los sectores donde el uso sea permitido por este acuerdo, el interesado debe sentar:

- Estudio técnico de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o nsidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;
- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo por parte del municipio.
- Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional, sobre el ntrol de efectos ambientales.
- Aceptación de la CAR para el uso y vertimiento de aguas.
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Secretaria de Obras.

ARTICULO 108. Para el desarrollo de la subzona reglamentada anteriormente, se podrá de ar procesos de construcción, subdivisión, lote y/o agrupación debiendo cumplir con as siguientes condiciones: Los predios resultantes de subdivisión, lote y /o agrupación eben:

- Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y o comunal olindantes.
- Tener frentes sobre las vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.

## CAPITULO VII

### SANCIONES.

ARTICULO 109. El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcele, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndolas o cuando esta haya caducado, e en

vencción a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y cese de la obra y la suspensión de los servicios públicos excepto cuando exista prueba de habitación permanente de personas en el predio.

Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciente de esta, estando obligados a obtener, además de la orden policiva de funcionamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de habitación permanente de personas en el predio.

La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanísticas, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizado en contravención a lo previsto en la licencia.

Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques urbanos, zonas verdes y bienes de uso público, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o las administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y las zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

**PARÁGRAFO 1:** Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo. La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 ( Código de Régimen Municipal artículo 57-60) Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

**PARÁGRAFO 2:** Se sancionará las ocupaciones de las Vías y de espacio público sin el debido permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

**ARTICULO 110.** Los actos del Alcalde a los cuales se refiere el artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra y la restitución de las vías de que trata el Código Nacional De Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso - Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Consejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

**ARTICULO 111.** Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por la Secretaría de obras.

**ARTICULO 112.** El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el

etario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la acción o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea le determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo a la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y acción del Municipio.

**ARTICULO 113.** El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 9 de la Ley 11 de 1988, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no se ha permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgo para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

**ARTICULO 114.** Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las normas de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se han construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

**ARTICULO 115.** Las obras que se dispongan realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las realice en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración, se incluirá en los respectivos rubros de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso. Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

**ARTICULO 116.** En toda resolución que imponga sanciones por contravención del cumplimiento de la licencia, permiso o autorización previsto en este acuerdo, se ordenará dar curso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Constructor y Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

**ARTICULO 117.** Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de los dispuestos en este artículo hará incurso al responsable a causal de mala conducta.

**ARTICULO 118.** La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establezca la constitución y las leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

#### **EQUIPAMIENTO URBANO PROPUESTO.**

teniendo en cuenta las actuales necesidades del municipio en cuanto a equipamientos urbanos colectivos y considerando los requerimientos de las comunidades en los talleres de

certación, La Florida para los 9 años de proyección planteados en el Esquema de Ordenamiento Territorial requiere de los siguientes equipamientos:

#### **Plaza de mercado**

alternativa más viable para el municipio, teniendo en cuenta que este establecimiento requiere una ubicación estratégica que garantice accesibilidad, equidistancia, área suficiente para manipulación de productos y manejo de residuos, parqueos y atención al público, se considera el área que actualmente ocupa la escuela actualmente localizada en el sector norte de la cabecera, al respaldo de las oficinas de la UMATA. La escuela como se sabe es trasladada a la ciudadela educativa en el sector donde se ubica igualmente el Colegio San Bartolomé (Ver plano de propuesta de uso del suelo y equipamientos)

#### **Matadero Municipal.**

El actual matadero ubicado sobre la vía principal, a la salida hacia la ciudad de Pasto, no cuenta con área suficiente para realizar adecuadamente el faenado de ganado, por lo tanto no se ordenan las condiciones higiénicas y ambientales que se requieren para este tipo de establecimientos donde se manipulan y procesan productos para el consumo humano; por otro lado su funcionamiento está ocasionando problemas de salubridad en los sectores residenciales aledaños. Por lo anteriormente expuesto, se requiere reubicar el actual matadero hacia una zona periférica donde sea compatible su funcionamiento con los usos del suelo, donde haya disponibilidad de servicios públicos y suficiente área para el manejo de corrales, manejo de residuos y demás infraestructura relacionada. Estos lugares, con base en un análisis técnico ambiental preliminar pueden ser (Ver propuesta equipamientos y usos del suelo): Alternativas:

- Un lote de aproximadamente 225 m<sup>2</sup>, ubicados sobre la vía que conduce al corregimiento de Robles, aproximadamente a 250 m del área urbana por carretera. Las aguas residuales del matadero pueden ser enviadas al sistema de tratamiento de las aguas residuales municipales, previo tratamiento preliminar en el sitio.

- Un lote de aproximadamente 300 m<sup>2</sup> ubicado sobre el valle del río Barranco, aproximadamente a 50 m del río y a 120 m del sistema de tratamiento de aguas residuales del municipio en sentido oriente. Esta área puede ser acondicionada perfectamente implementando las respectivas áreas de protección hacia el río y el aislamiento necesario a través de barreras vivas con respecto a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, hacia donde pueden enviarse los residuales líquidos del matadero, previo tratamiento preliminar en el sitio.

#### **Plaza de ferias de ganado**

Este equipamiento puede ser construido de manera contigua al matadero municipal en el mismo lote, sin embargo es importante guardar por lo menos una distancia de 20 m. que sirvan como una franja de amortiguamiento donde se planten barreras vivas para evitar situaciones de invasión del local y mejorar las condiciones ambientales del área.

#### **Marranera Comunitaria**

Con el objeto de unificar las actividades de crianza de cerdos en una sola empresa de carácter comunitario que llene todas las expectativas económicas a nivel colectivo y cumpla con todas las normas sanitarias, ambientales y sobre todo que se orienten hacia el mejoramiento de la calidad del producto y su competitividad en el mercado, se pretende construir en un lote ubicado aproximadamente a 20 m. de la plaza de ferias de ganado, un establecimiento porcícola el cual tendrá la asociación de las familias dedicadas a estas

de tal forma que pueden erradicarse definitivamente los problemas de salubridad y los sociales que genera el funcionamiento de criaderos de animales en el sector contradiciendo lo dispuesto en el Decreto 2257/86.

Estos establecimientos de acuerdo a su diseño final, tendrán la respectiva conexión a servicios públicos y se comunicarán con el área urbana a través de la vía que conduce al puente de Robles hasta el puente sobre el río Barranco y en adelante mediante una vía que se proyecta en sentido paralelo al río, conservando el área de protección (ronda) superior a los 30 metros, la cual se extenderá hasta el nuevo matadero municipal.

## **PLAN MAESTRO DE SERVICIOS PUBLICOS**

Concerniente a los servicios públicos, es fundamental que el municipio estudie la posibilidad de crear la empresa de servicios correspondiente, con el objeto de administrar de manera eficiente y efectiva dicha labor en el municipio, con base en las directrices establecidas en la Ley 142/94.

### **Plan maestro de Residuos Sólidos**

El plan se encuentra adelantado en gran parte por el municipio con la construcción de la planta de manejo integral de residuos sólidos ubicada en el sector de las plazuelas, sin embargo es importante que a través de la inversión en este plan se logre optimizar dicha planta y mejorar las siguientes actividades:

- Ejecución de los sistemas de recolección urbana de residuos sólidos, con mayor eficiencia y cobertura. Dotar de la logística necesaria.
- Establecer un cobro por el servicio con base en la estratificación urbana, con el objeto de tener económicamente dicha actividad y así cumplir con la calidad y eficiencia esperada por la comunidad.
- Optimizar las labores de reciclaje, compostaje y relleno de los residuos sólidos en la planta de Plazuelas, dotándola de maquinaria, equipos y personal necesarios para los cumplimientos de sus objetivos.

### **Plan maestro de alcantarillado**

En este aspecto, a pesar de que el municipio ya ha construido el colector paralelo al río Barranco para interceptar las aguas servidas desde el sector de Bosques de Zaragoza, es fundamental que el plan retome y oriente sus actividades a las siguientes:

- Diagnostico del estado actual del sistema de alcantarillado
- Formulación del plan maestro con base en los requerimientos técnico ambientales y nuevas directrices del Plan de ordenamiento urbano.

La formulación tendrá como base de sus diseños el desarrollo de las etapas las siguientes:

- Segregación de las aguas residuales y lluvias

**Construcción del alcantarillado pluvial**

Construcción de interceptores para evitar la contaminación de las fuentes de

agua.

Ampliación y reposición de redes, incluyendo las áreas de expansión.

Construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales

Operación y mantenimiento adecuado de los sistemas de alcantarillado y del sistema de tratamiento de aguas residuales

Implantar el cobro del servicio a los usuarios con base en la estratificación urbana, con el objeto de mejorar la eficiencia y cobertura del servicio por parte del municipio de la empresa de servicios correspondiente.

**Plan Maestro de Acueducto**

Por el objeto de optimizar el servicio de acueducto en el área urbana, el plan maestro de acueducto debe elaborar como primera medida un diagnóstico técnico ambiental del estado actual del sistema de tal forma que permita formular unas propuestas correctivas acordes con las proyecciones planteadas por el Esquema de Ordenamiento Territorial.

El plan debe contemplar las siguientes actividades:

- Recuperación y conservación de la fuente abastecedora del acueducto, con el objeto de garantizar calidad y cantidad del recurso agua.
- Adecuación de los sistemas de captación del agua.
- Optimización de la red de aducción.
- Optimización de los sistemas de pretratamiento, almacenamiento y potabilización del agua.
- Optimización de la red de conducción y sistema de distribución urbana
- Adecuación e implementación de los sistemas de macromedición y micromedición
- Establecer el cobro de acuerdo a la estratificación urbana, con el objeto de mejorar la eficiencia y cobertura del servicio.

Los demás servicios públicos básicos como la telefonía y el alumbrado público se efectuarán a través de gestiones directas entre el municipio CEDENAR Y Telecom, con el objeto de mejorar cobertura y calidad en el servicio.

**PLAN DE OCUPACION DE SUELO URBANO.****ZONIFICACION URBANA PROPUESTA.**

La zonificación urbana propuesta del municipio de la Florida se establece mediante la siguiente clasificación.

**SUELO URBANO.** Se constituye en el área comprendida por las coordenadas establecidas en el siguiente cuadro y comprenden y abarcan igualmente el perímetro de servicios y corresponde a las áreas para la vida en comunidad, con alta densidad e intensa interacción, que corresponden a las necesidades del desarrollo a nivel productivo, de consumo e

bio, a la construcción de infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto  
rillado.

**EPIIO DE LA FLORIDA, COORDENADAS PERIMETRO URBANO  
ESTO, 2001.**

PUNTO DE REFERENCIA	COORDENADAS	
	X (E)	Y (N)
	963070	634840
	963260	634960
	963160	634990
	963120	635145
	963080	635230
	963180	635240
	963270	635258
	963370	635242
	963520	635172
	963580	635192
	963630	635160
	963660	635222
	963740	635230
	963800	635280
	963915	935200
	964090	635185
	964200	635094
	964370	635070
	964540	934970
	964960	634810
	965170	634715
	965245	634790
	965190	634925
	965185	634990
	965015	935020
	964860	635110
	964620	635175
	964550	635340
	964460	635385
	964390	635420
	964320	635355
	964330	635295
	964265	635255
	964030	635315
	963930	635380
	963710	635470

37	963555	635440
38	963495	635520
39	963440	635530
40	963380	635485
41	963250	635540
42	963120	635525
43	962940	635540
44	962875	635505
45	962890	635445
46	962855	635250
47	962840	635095
48	962820	634995
49	963010	634960

**SUELO RURAL.** De acuerdo a la delimitación del perímetro urbano propuesto, el suelo rural se establece por fuera de las coordenadas en el cuadro del perímetro urbano propuesto y su reglamentación esta determinada por la propuesta que se ha realizado en el suelo rural.

**SUELO DE PROTECCION. (RONDA DE RIOS)** El área de protección, corresponde a las rondas del río BARRANCO Y PANCHINDO. Esta zona se caracteriza por la presencia de fuentes de agua que atraviesan el casco urbano en sentido oriente - occidente, en su entorno presenta una vegetación de tipo foráneo como lo son los eucaliptos que en nada contribuyen a la protección de los cauces, necesariamente deben ser susceptibles a modificaciones puesto que estando dentro del casco urbano se consideran como espacios públicos destinados a la conservación y protección ambiental. Debido a la irregularidad en la distribución temporal de las lluvias, es de especial relevancia el estudio de los efectos que se pueden dar por el mal control de los caudales y por las posibles inundaciones que pueden azotar la región se recomienda y reglamenta una franja de protección de 30 metros a cada lado tomando como eje central del río y restringir totalmente la construcción y prohibir los asentamientos humanos sobre estas rondas.

**ZONAS DE DESLIZAMIENTOS, DERRUMBES Y ALTA PENDIENTE.** En el esquema de ordenamiento de la Florida se han detectado y el municipio a sido influenciado por varios fenómenos geológicos, debido a este aspecto existe la necesidad de declarar de protección a estas zonas teniendo en cuenta no solo el área afectada sino su influencia a los asentamientos que ahí se pueden localizar. (Ver plano de Amenazas.)

Otro variable para declarar zonas de protección es la presencia de altas pendientes dentro del casco urbano. El mayor porcentaje de estas áreas se localiza el sector sur donde su inclinación alcanza el 50% sobre la rasante; el resto zonas corresponden a las zonas nor-occidentales donde se calcula una inclinación del 40%.

**SUELO SUBURBANO.** El suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y centro urbano, diferentes a las clasificadas como suelos de expansión y que pueden ser objeto de

			Chiquito		
8	SAN FRANCISCO	Vrda. De Chaupiloma	Mpio. De Pasto	Vrda. De Loma Larga y Garcés.	Vrda. De Pescador, Granadillo y Quebrada Honda.
9	CHAUPILOMA	Mpio. Del Tambo.	Vrda. De San Francisco	Vrda. De Loma Larga	Vrda. De Maniry
10	LOMA LARGA	Mpio. Del Tambo	Vrda. De Garcés.	Vrda. De Plazuelas	Vrda. De Chaupiloma y San Francisco
11	GARCÉS	Vrda. De Loma Larga	Mpio. De Pasto	Vrda. De Plazuelas.	Vrda. De San Francisco.
12	PLAZUELAS	Mpio. del Tambo.	Mpio. De Pasto	Vrda. De Cacique Alto.	Vrda. De Loma Larga y Garcés
13	CACIQUE ALTO	Mpio. Del Tambo. De Robles.	Sector Oriental	Vrda. De Cacique Bajo	Vrda. De Plazuelas
14	SECTOR ORIENTAL	Vrda. De Cacique Alto	Vrda. De Barranco.	Vrda. De Barranquito, Placer y Bella Vista	Mpio. De Pasto
15	BARRANCO	Sector Oriental	Volcán Galeras	Mpio. de Sandoná y la Vrda. De La Floresta.	Mpio. De Pasto.
16	LA FLORESTA	Vrda. De Bella Vista y Placer	Mpio. De Sandoná y Vrda. Del Barranco	Mpio. De Sandoná.	Vrda. Del Barranco
17	BELLA VISTA	Vrda. Del Rodeo.	Vrda. De La Floresta.	Mpio. de Sandoná.	Sector Oriental y Vrda. De La Floresta y Placer
18	PLACER	Vrda. De Cacique Bajo	Sector Oriental.	Vrda. De Bella Vista	Vrda. De Barranquito
19	BARRANQUITO	Vrda. De Cacique Bajo	Vrda. De Placer.	Vrda. De Placer	Sector Oriental.
20	CACIQUE BAJO	Vrda. De Picacho y Robles	Vrda. De Placer y Barranquito.	Vrda. De Rodeo.	Vrda. De Cacique Alto.
21	EL RODEO	Vrda. De Picacho.	Vrda. De Maco.	Mpio. De Sandoná.	Vrda. De Cotacuilas y Robles
22	MACO	Vrda. De	Mpio. De	Mpio. De	Vrda. De

		Picacho	Sandoná.	Sandoná.	Rodeo y Bella Vista
23	PICACHO	Vrda. De Catauca, Catauquilla y Cacique Bajo.	Vrda. De Maco y Rodeo.	Mpio. De Sandoná.	Vrda. De Robles.
24	ROBLES	Vrda. De Chical, Pucara y Yunguilla.	Vrda. De Cacique Bajo y Alto.	Vrda. De Catauca, Catauquilla y Picacho.	Mpio. Del Tambo.
25	CATAUQUILLA	Vrda. De Robles y Catauca.	Vrda. De Picacho.	Vrda. De Catauca.	Vrda. De Robles.
	CATAUCA	Vrda. De Chical	Vrda. De Picacho.	Mpio. De Sandoná.	Vrda. De Robles y Catauquilla.
27	CHICAL	Mpio. Del Tambo.	Vrda. De Catauca.	Mpio. De Sandoná.	Vrda. De Yunguilla y Robles.
28	YUNGUILLA	Mpio. Del Tambo.	Vrda. De Pucara	Vrda. De Chical.	Mpio. del Tambo.
29	PUCARA	Vrda. De Yunguilla.	Vrda. De Robles	Vrda. De Chical.	Vrda. De Yunguilla.
30	GRANADILLO	Vrda. De Pescador.	Vrda. De Quebrada Honda	Vrda. De San Francisco.	Vrda. De Tunja Chiquito.
31	QUEBRADA HONDA	Vrda. De Granadillo.	Mpio. de Pasto.	Vrda. De San Francisco.	Vrda. De Tunja Grande.

**PARAGRAFO 1.** la división político administrativo se determina en la cartografía de la división política del Municipio de La Florida en el mapa No 16, el cual es parte integrante de este acuerdo y se encuentra dividido por 6 corregimientos los cuales son: Corregimiento de Matituy, de Tunja, Las Plazuelas, Sector Oriental, Robles y el Rodeo, de acuerdo al acuerdo 007.

## CAPITULO II

### LINEAMIENTOS PARA EL ORDENAMIENTO RURAL DEL MUNICIPIO DE LA FLORIDA.

**ARTICULO 121** Criterios específicos para el ordenamiento de la zona rural del Municipio de La Florida.

El Esquema de Ordenamiento Territorial: se fundamenta en su parte rural, además de los principios legales, en los criterios específicos de:

1. **Habitabilidad:** criterio que busca propiciar mejores condiciones de vida en el área rural del municipio, con el fin de garantizar la permanencia de la población y su desarrollo humano sostenible.

2. **Seguridad:** criterio que busca garantizar la armonía, tranquilidad y convivencia física de la comunidad rural y el desarrollo normal de sus actividades.

**ARTICULO 122: Objetivos Específicos:** Son objetivos específicos para la zona rural del municipio de La Florida los siguientes:

1. Establecer los instrumentos y estrategias que permita al municipio, promover y continuar con el proceso de ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo rural y la protección y defensa del patrimonio ecológico y cultural, con fin de dar pie al municipio deseado en un futuro próximo.

2. Consolidar una propuesta concertada para regulación de los usos del suelo y la localización funcional de las actividades e infraestructuras.

3. Garantizar que la utilización del suelo rural por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y las políticas y normas establecidas para cada zona.

4. Velar por el desarrollo de los derechos constitucionales, en el acceso a la vivienda y a los servicios públicos básicos domiciliarios y el espacio público teniendo en cuenta la protección del medio ambiente y mitigación de riesgos y desastres.

5. Promover la armonía concurrencia del municipio, las autoridades ambientales y las instancias administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que perciben al Estado el Ordenamiento Territorial, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

6. Contribuir a la distribución equilibrada y equitativa de la inversión pública, según los requerimientos y condicionantes actuales y futuros del municipio en: Espacio público, estructura física, red vial, equipamientos, servicios públicos domiciliarios y servicios básicos.

### CAPITULO III

#### SISTEMA ESTRUCTURANTES DEL AREA RURAL

##### ARTICULO 123. Sistema Estructurante del Area Rural:

Los sistemas estructurantes rurales son: ecológico estratégico y ambiental, productivo, paisajístico y ecoturístico, e infraestructura básica y complementaria, de amenazas ambientales y antropicas.

##### ARTICULO 124. Sistema Ecológico Estratégico y Ambiental.

o de ecosistemas que demandan prioridad para su protección y conservación por sus ecológicos, culturales e históricos, por los beneficios directos a la población y al municipio y por la factibilidad del manejo, compuesto por los siguientes sistemas.

**Sistema hídrico:** articula todos los elementos hídricos y geográficos interrelacionados con cursos naturales, el medio ambiente, y la actividad humana.

de los subsistemas encontramos los siguientes:  
de las microcuencas de Barranco, Panchindo, Ventanillas, Cerrillo, Chaupiloma, San Pedro y Quebrada Honda y cuerpos de aguas, como reguladores de los caudales de las que abastecen los acueductos urbanos y rurales del municipio.  
Ronda, cauces y lechos naturales de corrientes hídricas.

**GRAFO.** El sistema hídrico se encuentra especializado en el mapa No 3.

**CULO 125. Sistema Productivo.** Conformado por los ecosistemas estratégicos para el crecimiento y los procesos productivos en los subsectores agrícolas, pecuarios y forestal, finalidad es satisfacer las necesidades de la población en agua, aire, alimentos, energía, activo y demás insumos básicos de estos procesos.

o de este sistema encontramos los siguientes:  
n áreas agropecuarias que presentan un relieve moderadamente inclinado o ondulado, sin erosión o con erosión ligera. Suelos profundos moderadamente profundos, que no limitan las labores con maquinaria agrícola, por lo cual pueden permitir una explotación controlada. Se identificaron las zonas de Tunja Chiquito, Granadillo, San Pedro, Quebrada Honda, Duarte Alto y Bajo.  
s zonas con mediana capacidad agrícola las cuales no tienen agua suficientes en algunas épocas del año, presentan un relieve ondulado a ligeramente ondulado, se identificaron las zonas de Loma Larga, Garcés, y Cacique Alto.  
a con relieve ondulado a ligeramente ondulado con vulnerabilidad a la erosión severa. Zonas con mediana capacidad agrícola y con grados mayores de pendientes y restricciones, por lo cual este suelo no permite la labranza en varias épocas del año. Se identificaron las zonas de Yunguilla, Chical, Catauca, Cataquilla, Picacho, Maco, Rodeo la, Cacique Bajo, Vista y Robles.

**GRAFO.** Sistema productivo se encuentra en el mapa 12.

**TICULO 126.** Sistema paisajístico y de investigación pertenecen a este sistema el área por su característica ambiental y cultural, histórica y paisajística, permite desarrollar actividades de ecoturismo, recreación, educación e investigación con las restricciones de uso establecidas en las normas ambientales. Se encuentran la zona de flora y fauna del volcán Lleras, chorrera el Güilque, Chorrera Cacique Bajo, Divino Rostro, Piedra de Simón Bolívar, Rehilando Santacruz, Casa Comunitaria, Gruta de La Virgen de la Pena el monumento SIMON Bolívar.

y 99 de 1993; decreto 2811 de 1974; decreto 622 de 1977.

**ARTICULO 127. Sistema de Infraestructura Básica:** Conjunto de redes, espacios e  
de uso publico o privado destinado a satisfacer las necesidades básicas de la  
municipalidad, compuesto por los siguientes subsistemas: de equipamientos, de espacios públicos  
y servicios públicos.

530

**ARTICULO 128. Subsistemas de Equipamientos:** Son todos los espacios y construcciones  
públicas o privadas que soporta el desarrollo de actividades multisectoriales distintas a  
las agrícolas. Constituyen elementos principales y ordenadores de la estructura rural, en cuya  
planificación debe intervenir el municipio con el fin de asegurar un impacto social óptimo de  
los servicios existentes y futuros.

**ARTICULO 130. Clasificación de Equipamientos:** Dependiendo de su naturaleza los  
equipamientos se clasifican en:

a) Al.  
b) Municipal.

**ARTICULO 131. Equipamiento Social:** Útil en satisfacción de las necesidades básicas de  
la población como salud, educación, bienestar social, cultura, religión y deportes.  
Incluye: equipamientos destinados a la prestación de servicios médicos, facilitando el  
desarrollo de las actividades de consulta médica general, atención odontológica, promoción y  
prevención, apoyo y diagnóstico, atención de urgencias, partos, cirugías ambulatorias y  
laboratorio clínico en el puesto de salud y centros.

La localización se realizara en lugares que no presentan problemas de contaminación,  
seguridad, riesgo y/o focos de insalubridad e inseguridad.

En la zona rural del municipio se encuentra los siguientes equipamientos de salud: puesto de  
salud en las veredas el Rodeo, Robles, Plazuelas, Yunguilla, Panchindo, Tunja y Matituy.

**ANEXO. MAGRAFO.** La instalación de nuevos equipamientos deben realizarse estableciendo la  
seguridad de 1979 y resolución No 4445 de 1996 expedida por el ministerio de salud.

**Educación:** Establecimientos destinados a la formación integral y capacitación de personas  
como colegios, escuelas, jardines y preescolares, en las diferentes veredas.

**Bienestar social.** Instalaciones destinadas a la promoción del desarrollo de la población  
mediante la información, orientación y prestación de servicios o ayudas colectivas para  
grupos específicos como los hogares de bienestar (madres comunitarias) en las diferentes  
veredas del municipio.

**Religioso.** Instalaciones relacionadas a la practica de Las diferentes cultos y proporcionar  
servicios de asistencia religiosa a la población, como templos y capillas en Sector Oriental,  
Corregimiento de Matituy, Tunja, Las Plazuelas, Rodeo, Robles.

**Deportivo.** Instalaciones destinadas a la practica del ejercicio físico al nivel recreativo,  
resultado de la gestión conjunta entre el Estado y la comunidad en los corregimientos de  
Sector Oriental, corregimiento de Matituy, Tunja, Las Plazuelas, Rodeo, Robles.

**ARTICULO 132. Equipamiento Institucional:** Requerido para la presentación de servicios administrativos y de gobierno, como mantenimiento y limpieza, seguridad ciudadana, defensa civil, abastecimiento alimentario, recintos feriales, instalaciones destinadas a la gestión y desarrollo de la administración pública, como:

Centro sanitario ubicado en el Corregimiento de Las Plazuelas. Esta localizado fuera del casco urbano.

Centros administrativos e instalaciones destinadas a la gestión y atención administrativa en el sector rural, como el centro administrativo localizado en el Sector Oriental.

**ARTICULO 133. Equipamiento Físico:** Son estructuras para el transporte, como redes viales y de servicio público.

**ARTICULO 134. Subsistema de Espacio Público:** Conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, a la afectación a la satisfacción de necesidades rurales colectivas que trascienden los intereses individuales de los habitantes del sector rural.

El espacio público rural esta conformado por los siguientes elementos:

- Elementos constitutivos naturales
- Elementos constitutivos artificiales o construidos
- Elementos complementarios.

**ARTICULO 135. Elementos Constitutivos Naturales:** Son elementos constitutivos naturales del espacio público rural los siguientes:

Elementos destinados para la conservación y preservación para el sistema hídrico compuestas por: Elementos naturales relacionados con corrientes de agua tales como: Microcuenca del Berranco, Atacillas, Cerrillo, Panchindo, San Francisco, Chaupiloma y Quebrada Honda y las cuencas hídricas y las zonas de manejo y protección ambiental, la que constituyen una franja paralela a la línea de del cause permanente de Ríos hasta de 30 metros de ancho, en las microcuencas hasta 10 metros de ancho y en nacimientos de agua una área de diámetro de 50 metros.

**ARTICULO 136. Elementos Constitutivos o Construidos:** Son elementos constitutivos o construidos del espacio público, son áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por los componentes viales como: áreas de control ambiental, zonas de mobiliario y señalización, andenes, cunetas, estacionamientos bajos espacio público, veredas y calzadas, los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, banquetas, etc. Las áreas del espacio público de este sistema se definen a continuación en el inventario vial municipal.

**Vía regional secundaria (VAS):** La vía regional secundaria es aquella que conecta el casco urbano y la carretera principal de orden departamental o nacional cumpliendo con las siguientes características.

- Retroceso: 20 mts a partir del centro de la calzada.
- Calzada : 10 metros mínimo.
- Pendiente máxima de longitud crítica: 50 mts con el 8%
- Vallas de propaganda: a 1° Mts de la Calzada.

**PARÁGRAFO.** Dentro del retroceso de 20 mts es conveniente exigir una zona de conservación ambiental mínima de 6 mts con uso exclusivo de forestación.

**Vía de penetración rural:** Las vías de penetración rural son aquellas que conectan las zonas urbana y rurales y cumplen con las siguientes características:

- Retroceso: 10 mts a partir del centro de la calzada.
- Calzada: 7 Mts
- Radio mínimo de curvatura: 30 Mts

Áreas articulados del espacio público y de encuentro tales como: Parque recreacional, polideportivo la vía principal de Sector Oriental corregimiento de Matitry, Tunja, Las Plazuelas, Rodeo, Robles zonas de cesión gratuita al municipio, escenarios deportivos localizados en las veredas de los municipios.

Áreas para la conservación y preservación de obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, arqueológicos, históricos, culturales, recreativos, arqueológicos, rurales como los sectores de territorio, calles en los poblados, inmuebles individuales, monumentos murales, esculturas, iglesias, fuentes ornamentales, zonas arqueológicas y accidentes geográficos identificándose como valor patrimonial los siguientes:

- La piedra de Simón Bolívar (Sector Oriental)
- Estatua de Simón Bolívar (Sector Orienta)
- Rehilando Santander (sector Oriental)
- Casa comunitaria (Sector Oriental)

Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada como: abiertas, fachadas, parámetros, pórticos y cerramientos. Estos elementos serán definidos por el Consejo Municipal de Cultura.

**PARAGRAFO 1.** en todos los proyectos vial deberá realizarse manejo integral del espacio público.

**PARAGRAFO 2.** de igual forma se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público, los integrantes de propiedad privada.

**ARTICULO 137. Elementos Complementarios:** Es el subsistema del espacio público de:

- La vegetación natural e intervenida: elemento para jardines, arborización y protección del paisaje, como vegetación herbacea o césped, jardines, arbustos, matorrales, árboles y bosque, en especial localizados en las microcuencas por ser protectores del agua.
- Componente del amoblamiento rural.

**Mobiliario:** Conformado por:

- elementos de recreación como juegos para adultos e infantil, como canchas de Chaza

**Señalización:** Conformado por elementos de señalización vial para la protección, formación, marcas y varias.

**ARTICULO 138.** El espacio publico debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de la manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, se este temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación o se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad de las normas establecidas en la ley 361 de 1997 y aquellas que le reglamentan.

**ARTICULO 139: Subsistema de Servicios Públicos Domiciliarios:** Esta constituido por la infraestructura para la generación, suministro, distribución, expansión y en general para la prestación de servicios públicos, como.

1. **Acueducto:** Es la infraestructura destinada a la conducción y suministro de agua a las veredas y centros poblados rurales, con observancia de las prescripciones contenidas en la ley 79 de 1993 y 142 de 1994. El abastecimiento debe sujetarse a las condiciones de conservación, preservación y recuperación de las microcuencas hidrográficas. Los acueductos existentes en las diferentes veredas con todo sus sectores.

2. **Alcantarillado:** La infraestructura destinada para la recolección y manejo de las aguas servidas por plantas de tratamiento, pozos sépticos, lagunas de oxidación y demás sistemas que evitan los vertimientos directos o indirectos puntuales o no puntuales a cuerpos de agua. En el sector rural no existe ninguno de estos sistemas, pero en el momento de implementarse estarán sujetos a las disposiciones que al respecto se reglamente en este acuerdo.

3. **Energía eléctrica rural y alumbramiento publico:** Es la infraestructura que permite el transporte de energía eléctrica rural desde las redes regionales de transmisión hasta el domicilio de los usuarios y las áreas de uso publico.

4. **Telefonia:** Es la infraestructura que permite la presentación del servicio, mediante la transmisión de voz a través de la red telefónica y con acceso generando al publico en el sector rural.

**ARTICULO 140. Sistema de Amenaza y Riesgos:** Las amenazas se catalogan de dos maneras amenazas naturales y antropicas. La identificación y la evolución de las condiciones que se dan en constituir en las amenazas naturales, hacen parte del análisis de los recursos físicos - bióticos.

Teniendo en cuenta las diferentes amenazas que esta expuesto el municipio de La Florida, se identificaron los siguientes riesgos, para adaptación de las diferentes medidas y acciones necesarias para afrontar las diferentes calamidades, dicha conducta se modificara de acuerdo a la intensidad, naturaleza, ubicación y otras características del evento.

**ARTICULO 141. Amenaza Naturales.**

- **Erosión:** las pendientes y las formaciones superficiales aumentan el peligro de la erosión especialmente en las Terracetas de las diferentes vías. La erosión en el municipio se presenta como erosión difusa y erosión moderada.

- **Amenaza Volcánica:** El municipio posee la infraestructura volcán. Galernas que se encuentra en una zona alta y media.

♦ **Amenaza baja:** Seria afecta por:

Caída de Piroclásticos

Proyectiles Balísticos

Hondas de Choque

Se ubican los Corregimiento de Matituy, Tunja, Las Plazuelas, Robles y Rodeo.

Amenaza Media

Proyectiles

Hondas de Choque

Piroclásticos

Flujos de lava flujo de lodos

Se ubican a lo largo de la rivera del río Barranco, en las veredas de Barranco, La Floresta, Barranquito, Cacique Bajo, Cacique Alto y El Rodeo.

Amenaza baja

flujo de piro clásticos

Proyectiles Balísticos

Hondas de Choque

Caída de piroclásticos

Flujos de Lava

Flujos de Lodo

Se ubican a lo largo de la rivera del río Barranco, en las veredas de Barranco, La Floresta, Barranquito, Cacique Bajo, Cacique Alto y El Rodeo.

#### AMENAZAS GEOLOGICA

- falla de Ancuya

- falla de Tamojoy

- falla de Manchabajoy

Afectando al municipio en general.

Deslizamientos. En el sector rural existen zonas con pendientes considerables, con prácticas de cultivos y de mal manejo de los mismos que incrementan la vulnerabilidad a la presentación de la erosión, la cual aumenta considerablemente en época de invierno, presentándose deslizamientos de tierra, derrumbos, los cuales afectan en mayor grado, el sistema vial especialmente en las vías de penetración rural y regional. Los deslizamientos se presentan en el corregimiento de Matituy, El Rodeo y Robles.

Inundaciones. El municipio de La Florida no sea presentado inundaciones históricamente, pero podría presentarse en el Ríos Barranco y Panchindo y las quebradas de San Francisco y Quebrada Honda.

Fenómeno del Niño (del Pacífico) Se desarrolla cuando una gran masa de agua calientes ubicadas en el Océano Pacífico oriental entre Australia e Indonesia, se desplaza a través del océano hasta las costas del sur de América, lo cual influye principalmente, el en la precipitación o en la temperatura sobre las cordilleras presentando en las madrugadas heladas.

eladas. En el municipio hay zonas en que el grado de incidencia es mayor sobre todo en aquellas zonas que son planas y desprotegidas del sistema montañoso y sistema de bosques en sitios de lomas y con ondulaciones el nivel de incidencia es menor.

#### ARTICULO 142: Amenazas Antropicas.

El proceso erosivo es moderado, con excepción de algunas zonas escarpadas donde se produce deslizamientos como en el sector de Matituy, Tunja y Rodeo por las practicas no conservacionistas como la utilización de tecnología no apropiadas en los manejos de los suelos.

Factores contaminantes. El uso inadecuado de los agroquímicos crea desequilibrio en los ecosistemas, especialmente en las poblaciones de animales e insectos, al parecer resistentes a determinado grupo químico y desaparecen especies benéficas para la agricultura como los polinizadores de plantas y depredadores de plagas. En cuanto a la salud humana estos productos son tóxicos en diferentes grados, tanto para las personas que intervienen en la producción y en la aplicación de los mismos como sobre los consumidores de alimentos por sus residuos.

Además se caracterizan por factores contaminantes los vertimientos y los desechos entre los cuales se encuentran los descargues, basuras y vertimiento de aguas residuales y residuos sólidos. En el curso de los ríos del Barranco y Panchindo y las quebradas de San Francisco, Chaupiloma y Quebrada Honda se observa en algunos sitios la presencia de lavanderas, las cuales utilizan detergente para la labor, de otra forma similar las áreas ganaderas aportan con desechos orgánicos que constituyen a la degradación de la calidad del agua y otro factor contaminante es el vado del fique y café en las riveras de los ríos y las quebradas.

Las disposiciones de basuras al nivel rural son a campo abierto pero existe algunas, sectores en donde sean improvisados botaderos aledaños a las vías rurales, ocasionados por la falta de concientización y sensibilización de las comunidades la importancia de la conservación ambiental.

Incendios y Quemas. En el municipio existen algunos lugares que son potencialmente factibles a la presencia de este riesgo, como bodegas para materiales textiles como cobijas, ropas y otras, que guardan cilindros de gas, lo cual es muy peligroso en el caso de presentarse un incendio, en el sector rural los incendios y quemas de carácter forestal, no se presentan por materiales combustible sino por acciones de la población para la utilización de los residuos como leña. Las zonas más vulnerables son los rastrojos en sectores como San Francisco, Matituy, Garcés, Pucara, Yunguilla, Picacho, Las Plazuelas, El Rodeo, El Maco, El Placer, El Barranco, Santana, Barranquito, Bellavista, la Floresta, Tunja, Duarte, Rosapamba, Quebrada Honda y Catauquilla y la quema de la vegetación natural para la ampliación agrícola y ganadera.

Accidentes de tránsito. Este tipo de accidentes sea presentado con algunas frecuencias, pero en momentos no han tenido mayor repercusión. Se presentan accidentes de atropellamiento generalmente a niños que imprudentemente juegan en las vías publicas como veredas del Barranco y La Floresta puesto que por allí pasa la vía que conduce la del municipio de pasto

pio de Sandoná la cual es muy transitada y accidentes de derrumbes de vehículos sector de Robles.

res aéreos. En el municipio no existe aeropuerto, mas sin embargo la cercanía de los tos, de Chachagüí, hace que el espacio aéreo de la localidad sea frecuentemente o por aviones que vuelan a una baja altura, lo cual no hace inferir riesgo por la ción eventual de este tipo de amenaza en los sectores como Duarte Bajo, Duarte Alto

IRAFO: Las zonas de amenaza de riego se encuentran delimitadas en los mapas No 8 y

## CAPITULO IV

### USO RURAL

r la practica de actividades agrícolas, pecuarias, forestales, y/o agroindustriales y sos especiales, para evitar procesos de deterioro ambiental por el uso de tecnologías piadas, con la consecuente reducción de la productividad y competitividad en estas lades.

**CULO 143. Tipo de Uso del Suelo:** Define los diferentes de uso del suelo.

Protección.

Conservación.

Revegetación

Rehabilitación.

Agricultura con tecnología apropiada.

Pastoreo extensivo.

Pastoreo semi-intensivo.

Comercio.

Industria.

Servicios.

Recreación.

Turismo.

Residencia campestre individual.

Residencial campestre agrupación.

Residencia urbana agrupación.

### CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO.

**CULO 144.** Para efecto de la reglamentación del uso del suelo, se zonifica el territorio municipio de la siguiente forma.

**ZONA DE PROTECCIÓN: Rondas del ríos y cuerpos de agua:** comprende las franjas paralelas a los cauces de las de los cuerpos de agua, de 30 metros para los ríos, 10 metros para quebradas y en nacimientos un diámetro de 50 metros. Entre estas están Río Panchindo, río

Jarranco, Q. El Cucho, Q. La Palma, el Roble, La Toma, Chorrera Negra, El Boquerón, Bellavista, El Hueco, El Capuli, El Diablo, Las Pilas, El Naranja, El Túnel, El Picacho, El Cajón, Cataquilla, Catauca, Yunguilla, Pucaurco, El Carmen, El Tala bosques, El Jumcal, El Nogal, El Granadillo, Chaupiloma, Los Pejes, San Francisco, El Chorro y Q. El Nacadero.

- Uso principal: 1 y 2
- Uso complementario: 3 y 4.
- Uso prohibido: 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14 y 15.

**Manejo especial:** ecosistemas de gran importancia ambiental por los servicios ecológicos que presentan en la actualidad (bosque primario intervenido y secundario)

- Uso principal: 1 y 2.
- Uso complementario: 4, 11 y 12.
- Uso restringido: 10, 11 y 8.
- Uso prohibido: 5, 6, 7, 9, 13, 14 y 15

**Reserva protector:** reserva forestal de propiedad pública o privada, cuya finalidad exclusiva es la protección de las aguas, suelos, flora, fauna, diversidad biológica y otros recursos naturales renovables (santuario de flora y fauna Volcán Galeras)

- Uso principal 1 y 2.
- Uso complementario 3, 4, 11 y 12.
- Usos restringidos 10.
- Usos prohibido: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15 y 16.

**Protector - productor:** área de reserva forestal de propiedad pública o privada, su finalidad es proteger los recursos renovables destinadas al mantenimiento o restablecimiento de la vegetación con plantaciones forestales, las cuales pueden ser objetos de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector se localiza las veredas de Yunguilla, Chical, Catauca, Picacho, Cataquilla, Maco, Cacique Bajo y el Rodeo.

- Uso principal: 3, 4 y 5
- Uso complementario: 1, 2, 6, 10 y 13.
- Uso restringido: 6, 7, 8, 9, 11, 12 y 14.
- Uso prohibido: 15 y 16.

**CULTIVOS LIMPIOS:** son áreas que presentan un relieve moderadamente ondulado inclinado sin erosión o con erosión ligera, suelos profundos moderadamente profundos, que no imposibilitan las labores con maquinaria agrícola con lo cual permiten una mecanización controlada, ubicada principalmente en el corregimiento de Matituy, Tunja, Cacique Alto, las Plazuelas, Loma Larga.

- Uso principal: 5, 6 y 14.
- Uso complementario: 1, 2, 3, 4, 10 y 13.
- Uso restringido: 8, 9, 11 y 12.
- Uso prohibido: 15 y 16.

Zonas de producción de praderas extensivas en donde se encuentran asociaciones de pastos naturales con especies de árboles introducidas como el eucalipto y el ciprés, estas zonas tienen restricciones por pendientes, estas se identificaron con el fin de lograr en el mediano y largo plazo un equilibrio ecológico.

Uso principal: 6

Uso complementario: 7, 10 y 13

Uso restringido: 6, 7, 8, 9, 11, 12 y 14

Uso prohibido 15 y 16

**NAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA:** Son aquellas que han sufrido deterioro y presentan diferentes tipos de degradación, bien sea por factores antrópicos y/o naturales o por causa de procesos individuales que requieren intervención.

Existen diferentes áreas como los nacimientos de agua y los ecosistemas frágiles como los arroyos ubicados en el corregimiento de Matituy, Las Plazuelas, Robles, Rodeo, Sector oriental y Tunja y los pajonales ubicados en las partes altas del corregimiento de Matituy y las veredas de Duarte Alto y Bajo.

Uso principal: 3 y 4

Uso complementario: 1 y 2

Uso prohibido: 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14 y 15

**ZONA SUBURBANA:** Subzonas de actividad múltiple son ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan el suelo urbano y las formas de vida del campo destinadas a las diferentes actividades compatibles.

- Uso principal: 5, 7, 8 y 10.

- Uso complementario: 1, 2, 3, 4 y 6.

- Uso restringido: 9, 11, 12 y 13.

- Uso prohibido: 14, 15 y 16.

**Zona recreacional:** Zonas aledañas al perímetro urbano vía circunvalar al Volcán Galeras.

- Uso principal: 1, 2, 13 y 14.

- Uso complementario: 3, 4 y 6.

- Uso restringido: 8 y 10.

- Uso prohibido: 5, 6, 7, 9, 13, 14, 15 y 16.

**ZONA DE MANEJO ESPECIAL:** Corresponde a las áreas localizadas y cartografiadas dentro de los límites del territorio municipal, las cuales son de interés general para la implementación de equipamientos colectivos y que por lo tanto necesitan un manejo especial integrado de diferentes componentes de sostenibilidad ambiental, productividad económica y beneficio social. Entre estas se encuentran: planta de tratamiento de agua residuales, relleno sanitario municipal, sumidero del alcantarillado urbano, planta de manejo de residuos sólidos.

En el momento en que se defina por medio de un estudio tanto de factibilidad financiera como de impacto ambiental la localización más apropiada de los diferentes equipamientos, las áreas determinadas como zonas de manejo especial descartadas retomarán el uso predominante de la Subzona. Por otra parte, posteriormente a la etapa de ejecución y funcionamiento de los equipamientos de los lugares localizados, se determinarán como áreas de recuperación ambiental.

Las zonas de manejo especial para cada equipamiento se localizan así: relleno sanitario, planta de tratamiento de aguas residuales y planta de manejo de residuos sólidos: Barranco y La Floresta.

## TRATAMIENTOS PARA EL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL DEL AREA RURAL

**ARTICULO 145. Asignación del Tratamiento para el Tratamiento Natural:** Se establecen los siguientes tratamientos: preservación estricta conservación activa, regeneración, mejoramiento, prevención y mitigación.

**ARTICULO 146. definición del Tratamiento de Prevención Estricta:** Asegura la funcionalidad o integridad de las áreas que contienen ecosistemas estratégicos, donde se debe evitar cualquier clase de actuación humana que conlleve a la alteración de la funcionalidad ecosistema.

**ARTICULO 147. Sector de Ampliación:** Se aplica en zonas que poseen elementos físico, bióticos o escenarios especialmente frágiles o valiosos y que cuenten con biodiversidad. A estos pertenecen: Subzonas de rondas de ríos y cuerpos de agua - zonas de protección por encima de los 3200 m.s.n.m. zonas de manejo especial y zonas de bosque protector.

**ARTICULO 148. Categorías Jurídicas.**

Las áreas con tratamientos de prevención estricta atienden jurídicamente las categorías establecidas en la ley 99 de 1993 y decreto 622 de 1997.

**PARÁGRAFO.** La reglamentación, delimitación espacial, declaración de categorías jurídicas definidas y procedimientos para la instrumentación de las plantas de manejo, se realizara previa evaluación diagnostica detallando el estado de conservación y uso y tratamiento específicos para cada área especifica, en coordinación con COORPONARINO.

**ARTICULO 149. Acciones en Areas con Tratamiento de Prevención Estricta.**

Se restringe cualquier clase de intervención activa humana que altere el normal funcionamiento de los ecosistemas naturales. Se permitirá realizar actividades siempre y cuando no exista alteración del ambiente natural o sean acciones de restauración, regeneración, investigación, educación y recreación pasiva, para los cuales se permitirá la localización de la estructura mínima necesaria para asegurar su desarrollo idóneo. Están prohibido los demás usos.

Conc. Decreto 622 de 1977 y decreto 2811 de 1974, ley 99 de 1993.

**PARAGRAFO 1.** El manejo en áreas de prevención estricta y las cuales en la actualidad están atropizadas o existe conflicto de uso para su reconversión se deberá establecer mecanismos e instrumentos de participación y concertación comunitaria e institucional para el uso y manejo de estas áreas de acuerdo a los preceptos contenidos en la constitución nacional.

**PARAGRAFO 2.** Para las áreas de prevención estricta se tendrá en cuenta las políticas, estrategias y objetivos definidos en los planes de manejo existentes y en los que se elaboren por parte de las entidades ambientales competentes durante la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento.

**ARTICULO 150. Definición del Tratamiento de Conservación Activa:** Busca proteger, conserva y recuperar los atributos estructurales o funcionales de los ecosistemas donde existen recursos en explotación, que deben ser conservados para evitar su agotamiento.

**ARTICULO 151. sectores d aplicación:** Se aplicarán en las siguientes áreas:

1. Zonas de rondas de ríos y cuerpos de agua, por debajo de las cotas de preservación estricta entre los 2800 m.s.n.m. y los 3200 m.s.n.m.
2. Zonas de bosque productor protector sea natural o plantado localizado por debajo de las cotas de preservación estricta, con pendientes inferior al 60% y que no formen parte de la vegetación protectora arbórea permanente de nacimientos de agua, márgenes de ríos, quebradas, y cuerpos de agua.
3. Áreas dedicadas al abastecimiento de la población y desarrollo de procesos productivos, agropecuarios, agroforestales, y silvopastoril, donde se encuentran las zonas agropecuarias. Áreas comprendidas en las cuencas del río entre las cotas 2800 3200 m.s.n.m.
4. Áreas afectadas por infraestructura de servicios públicos y equipamientos, rellenos sanitarios, planta de tratamiento de aguas residuales y demás equipamientos públicos. Localizados en las zonas de manejo especial.
5. Áreas afectadas por infraestructura de servicios públicos y tanques de almacenamiento canales de conducción de agua del río Panchindo hasta la planta de tratamiento del sector urbano, con un parámetro de 5 metros a partir del eje del canal al lado y lado.

**ARTICULO 152. Acciones en Areas con Tratamiento de Conservación Activa:** Se permiten acciones de investigación, educación, recreación y aprovechamiento sostenible, para actividades agrícolas pecuarias, forestales y pesqueras con localización de infraestructura mínima necesaria para asegurar su desarrollo.

**PARÁGRAFO.** Las actividades pesqueras deberán realizarse conforme a lo dispuesto en el decreto 1608 de 1978, por lo cual se prohíbe la pesca con atarraya, Chinchorro y/o dinamita, tendiendo por las acciones encaminadas a proteger los recursos Hidrobiológicos.

**ARTICULO 153. Definición del Tratamiento de Regeneración y Tratamiento:** Busca recuperar o rehabilitar espacios que han sufrido degradación por causas naturales y/o antropicas, evitando procesos de mayor impacto o contaminación visual por degradación del paisaje.

**ARTICULO 154. Sectores de Aplicación:** EL tratamiento de regeneración y mejoramiento se aplican en las siguientes áreas:

1. Zonas de redondas de ríos y cuerpos de agua.
2. Zonas de manejo especial.

**ARTICULO 155. Acciones en Areas con Tratamiento de Regeneración y Mejoramiento:** Se permiten acciones de protección, recuperación, restablecimiento, rehabilitación, para evitar procesos de mayor impacto o contaminación visual por degradación del paisaje.

**ARTICULO 156. Definición del Tratamiento de prevención y Mitigación:** Permite intervenir factores naturales y antropicos que generan riesgo para el territorio basados en el tipo de amenaza y grado de vulnerabilidad de la población.

**ARTICULO 157. Sector de Aplicación del Tratamiento de prevención y Mitigación:** Se aplica las zonas definidas en sistema de amenazas y riesgos contenidas en los artículos 166, 167 y 168 del presente acuerdo.

**ARTICULO 158. Acciones en Areas con Tratamientos de prevención y Mitigación:** Se permite acciones de educación, sensibilización, información, zonificación, microzonificación sísmica, protección, restricción y reubicación de asentamientos humanos, además de la atención desastres.

Conc. Leyes 76 de 1985 46 de 1988. Decretos 1222 de 1986 y 919 de 1989.

**PARAGRAFO 1.** Se acogerán como medidas de contingencia para cada una de las amenazas presentes en las diferentes zonas del municipio, las definidas por el Esquema de Ordenamiento Territorial en su documento técnico y/o las que las complementa por la Dirección Nacional para la prevención y atención de desastres y el respectivo comité local y departamental.

**PARAGRAFO 2.** La Administración Municipal en cabeza del Señor Alcalde deberá realizar las gestiones necesarias para el fortalecimiento y buen funcionamiento del Comité Local de Prevención y Atención de Desastres (ley 919 de 1989) y la creación de la Brigada Para la atención y prevención de las Quemas e Incendios Forestales, Urbanos y Rurales.

**ARTICULO 159.** Toda actividad minera deberá sacar su licencia de actividad ante el Minercol de acuerdo con el nuevo código de minas y su respectiva licencia ambiental en Coponariño.

**ARTICULO 160.** Toda actividad minera dentro del casco urbano queda totalmente prohibida.

**ARTICULO 161.** En zonas donde exista amenaza alta se restringe todo tipo de asentamiento humano.

**ARTICULO 162.** Cualquier proyecto de construcción de vivienda que se baya a ubicar en zonas de alta riesgo deberá presentar estudios específicos geológicos, geofísicos y geotécnicos que garanticen la ubicación del proyecto

## CAPITULO VI

### PROGRAMA DE EJECUCION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**ARTICULO 159. Definición:** El programa de ejecución son las actuaciones de carácter obligatorio sobre el territorio previstas durante el periodo de la correspondiente administración municipal.

**ARTICULO 160. Obligatoriedad del Programa de Ejecución:** Corresponde a la administración municipal elegida para el periodo 2001 -2003 adoptar el programa de ejecución en concordancia con lo que se defina en el plan de desarrollo municipal.

actividades agrícolas pecuarias, forestales y pesqueras con localización de estructura mínima necesaria para asegurar su desarrollo.

**ÁGRAFO.** Las actividades pesqueras deberán realizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 1608 de 1978, por lo cual se prohíbe la pesca con atarraya, Chinchorro y/o dinamita, además de las acciones encaminadas a proteger los recursos Hidrobiológicos.

**ARTICULO 153. Definición del Tratamiento de Regeneración y Tratamiento:** Buscar o rehabilitar espacios que han sufrido degradación por causas naturales y/o humanas, evitando procesos de mayor impacto o contaminación visual por degradación del paisaje.

**ARTICULO 154. Sectores de Aplicación:** EL tratamiento de regeneración y mejoramiento se aplican en las siguientes áreas:  
a) de redondas de ríos y cuerpos de agua  
b) zonas de manejo especial.

**ARTICULO 155. Acciones en Areas con Tratamiento de Regeneración y Mejoramiento:** Se permiten acciones de protección, recuperación, restablecimiento, rehabilitación, para evitar procesos de mayor impacto o contaminación visual por degradación del paisaje.

**ARTICULO 156. Definición del Tratamiento de prevención y Mitigación:** Permite intervenir factores naturales y antropicos que generan riesgo para el territorio basados en el nivel de amenaza y grado de vulnerabilidad de la población.

**ARTICULO 157. Sector de Aplicación del Tratamiento de prevención y Mitigación:** Se aplica las zonas definidas en sistema de amenazas y riesgos contenidas en los artículos 166, 167 y 168 del presente acuerdo.

**ARTICULO 158. Acciones en Areas con Tratamientos de prevención y Mitigación:** Se permiten acciones de educación, sensibilización, información, zonificación, microzonificación, ordenamiento territorial, protección, restricción y reubicación de asentamientos humanos, además de la prevención de desastres.

Referencia: Decretos 1222 de 1986 y 919 de 1989. Leyes 76 de 1985 y 46 de 1988.

**ARTICULO 1. PARAGRAFO 1.** Se acogerán como medidas de contingencia para cada una de las amenazas presentes en las diferentes zonas del municipio, las definidas por el Esquema de Ordenamiento Territorial en su documento técnico y/o las que las complementa por la Dirección Nacional para la prevención y atención de desastres y el respectivo comité local y departamental.

**ARTICULO 2. PARAGRAFO 2.** La Administración Municipal en cabeza del Señor Alcalde deberá realizar las gestiones necesarias para el fortalecimiento y buen funcionamiento del Comité Local de Prevención y Atención de Desastres (ley 919 de 1989) y la creación de la Brigada Para la Prevención y Atención de las Quemaduras e Incendios Forestales, Urbanos y Rurales.

**ARTICULO 159.** Toda actividad minera deberá sacar su licencia de actividad ante el Minercol de acuerdo con el nuevo código de minas y su respectiva licencia ambiental en Corponarifo.

**ARTICULO 160.** Toda actividad minera dentro del casco urbano queda totalmente prohibida.

**ARTICULO 161.** En zonas donde exista amenaza alta se restringe todo tipo de asentamiento humano.

**ARTICULO 162.** Cualquier proyecto de construcción de vivienda que se baya a ubicar en zonas de alta riesgo deberá presentar estudios específicos geológicos, geofísicos y geotécnicos que garanticen la ubicación del proyecto

## **CAPITULO VI**

### **PROGRAMA DE EJECUCION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 159. Definición:** El programa de ejecución son las actuaciones de carácter obligatorio sobre el territorio previstas durante el periodo de la correspondiente administración municipal.

**ARTICULO 160. Obligatoriedad del Programa de Ejecución:** Corresponde a la administración municipal elegida para el periodo 2001 -2003 adoptar el programa de ejecución en concordancia con lo que se defina en el plan de desarrollo municipal.

**ARTICULO 161.** adoptase el anexo PROGRAMA DE EJECUCION 2001 - 2003 como parte integrante de este acuerdo.

## **CAPITULO VII**

### **DISPOSICIONES VARIAS**

**ARTICULO 162. Incompatibilidad de Usos.**

Cuando en las áreas de actividad definidas para el suelo urbano se presente incompatibilidad de usos del suelo actual con el adoptado por el presente Acuerdo, los establecimientos deberá rebuscarse en un plazo máximo de cinco (5) años para aquellos que hayan comenzado a funcionar a partir del primero (1) de enero del año de 1998 y de tres años para los anteriores a esta fecha. El cumplimiento para del año establecido dará lugar a la no-renovación del certificado de uso del suelo del establecimiento y consecuentemente, a las condiciones legales pertinentes a que hubiera lugar para el cierre definitivo del mismo.

**RÁGRAFO.** Cuando exista incompatibilidad de usos en el suelo sub-urbano se adoptará el siguiente procedimiento.

**ARTICULO 163. Ajustes al Uso del Suelo Rural y Sub-Urbano.**

Los nuevos estudios e investigaciones que adelantan durante la vigencia del presente acuerdo por parte de instituciones como CORPONARIÑO, IGAC, INGEOMINAS E INEAM, entre otras, sobre las microcuencas del río Barranco y el río Panchindo, espacios naturales protegidos y otros componentes del medio natural que puedan modificar el uso del suelo, serán acogidos por la Administración Municipal.  
Decreto. Artículo 29 ley 388 de 1997.

**ARTICULO 164.** La Administración Municipal deberá de igual manera que el Artículo 163, realizar los ajustes necesarios al EOT del Municipio de La Florida de acuerdo a los requerimientos de la ley orgánica de Ordenamiento Territorial, si esta se aprobare.

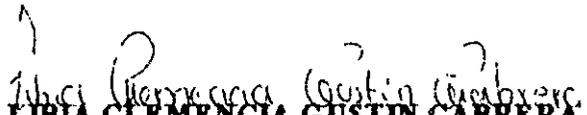
**ARTICULO 165.** La implementación, ejecución, construcción, ect. de proyectos en el territorio municipal se debe dar previamente concertar con las comunidades afectadas.

**ARTICULO 166.** El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición, sanción y publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

**COMUNIQUESE Y CUMPLASE**

Adoptado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal de La Florida, hoy a los tres días del mes de Septiembre del año Dos Mil Uno (2001).

  
**ORLANDO ARGENIO OVIEDO**  
Presidente

  
**LIBIA CLEMENCIA GUSTIN CABRERA.**  
Secretaria.