

ARTÍCULO 485. En los predios localizados en suelo rural o suburbanos que hayan sido desenglobados con anterioridad a la vigencia este Acuerdo, que tengan área inferior a la mínima permitida por esta norma, para efectos de construcción de vivienda u otro uso, certificada en la correspondiente ficha catastral, se permitirá la construcción de una sola vivienda por cada lote independiente, con un área máxima de construcción de 250 m² en el primer piso y 300 m² de construcción total, con una altura máxima de dos pisos y altillo.

Parágrafo 1. Los predios que al ser parcelados o divididos debido a intervenciones del estado como construcción de vías o infraestructura de servicios públicos, queden con lotes que sean inferiores en área a la exigida en la norma para construcción de vivienda, se permitirá que construyan una sola vivienda en el lote restante con un área máxima de ocupación 250m² en el primer piso y 300m² de construcción total, con una altura máxima de dos pisos y altillo, siempre y cuando, se garanticen los retiros correspondientes de las vías.

Parágrafo 2. En predios que contengan viviendas campesinas motivo de donaciones por parte del propietario, tal como lo dispone la Ley 160 de 1994 en su Artículo 45, debidamente consolidadas y cuya construcción posea más de tres (3) años a la fecha de aprobación de este Acuerdo, se permitirá la parcelación o división de cada una de ellas con un área mínimo 200 m² cada una, siempre que no estén localizadas en zonas de riesgo y previa entrega de áreas para vías del Plan Vial que crucen el predio de mayor extensión.

Parágrafo 3. En las zonas definidas de protección por cobertura vegetal, protección de cuencas y microcuencas, ecosistemas ecológicos de conservación, zonas declaradas como de riesgo, debidamente mapeadas, únicamente se permiten usos tendientes a la protección y conservación del medio ambiente y será la autoridad ambiental correspondiente quien defina los programas de conservación y protección.

ARTICULO 486. CENTROS POBLADOS RURALES. Estos comprenden asentamientos rurales nucleados, con vivienda conurbada, que concentran servicios públicos, sociales, asistenciales, administrativos, recreativos y culturales, y que atienden la población dispersa de las veredas en su área de influencia. El espacio delimitado como centro poblado rural comprende el asentamiento actual más las áreas previstas para su crecimiento proyectado al corto y mediano plazo.

ARTICULO 487. NORMAS PARA LOS CENTROS POBLADOS DE PUERTO CALDAS Y CAIMALITO. Los centros poblados de Puerto Caldas y Caimalito tienen delimitados sus perímetros urbanos y de expansión.

Para el actual perímetro urbano, se aplicarán las normas urbanísticas contempladas en las zonas residenciales con tratamiento de mejoramiento integral del suelo urbano.

Para las zonas de expansión urbana, se aplicarán las normas urbanísticas contempladas en las zonas residenciales de expansión tipo A, únicamente para vivienda unifamiliar y bifamiliar. Estas zonas de expansión se desarrollarán a través de unidades locales de planeación.

ARTICULO 488. NORMAS PARA CENTROS POBLADOS RURALES DECLARADOS COMO SUELO URBANO. Las normas que a continuación se relacionan, son aplicables a los centros poblados rurales que se declaran como "suelo urbano" por ser cabeceras de corregimiento o centros poblados susceptibles de acoger en un futuro planes de vivienda de interés social, como son: Arabia, Altagracia, Condina - Guacarí, Morelia, el Crucero de Combia, Florida, El Manzano-La Bella, Estación Villegas (Galicia).

Estos centros poblados serán objeto de un proceso de planificación local, posterior a la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial, que deberá contener los siguientes aspectos como mínimo:

1. Delimitación del perímetro urbano.
2. Delimitación de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.
3. Delimitación de las zonas de expansión urbana, si es el caso.
4. Plan de espacio público y equipamiento colectivo.
5. Plan vial con especificaciones y perfiles.
6. Plan de servicios públicos de acueducto y alcantarillado.

7. Normas urbanísticas mínimas.

Parágrafo. No se podrán desarrollar planes de vivienda de interés social, procesos de legalización o programas de mejoramiento integral, en estos centros poblados sin que se haya surtido el proceso anteriormente citado.

ARTÍCULO 489. NORMAS PARA LOS CENTROS POBLADOS RURALES LOCALIZADOS EN LAS AREAS NATURALES PROTEGIDAS PARA LA CONSERVACIÓN HÍDRICA Y LA DEFENSA DEL PAISAJE. Por localizarse en ecosistemas estratégicos de importancia ambiental para el municipio, los siguientes centros poblados rurales: Alto Erazo, Canceles, El Porvenir, La Bananera, La Florida, La Suiza, La Bella, La Estrella-Morrón, Laguneta y El Manzano, tendrán restringida la posibilidad de acoger nuevos asentamientos humanos por medio de programas de vivienda de interés social y la construcción de nuevas viviendas deberán responder únicamente al crecimiento vegetativo de la población asentada en ellos a la fecha.

Parágrafo 1. Los centros poblados de La Florida y La Bella se declaran "Suelo Urbano" y serán objeto de un proceso de planificación local, según los términos del Artículo 445, y que deberán garantizar en prioridad el saneamiento hídrico de los mismos. Estos procesos de ordenamiento serán prioritarios

Parágrafo 2. Hasta que la administración no elabore y apruebe los esquemas de ordenamiento territorial de los centros poblados objeto de este Artículo, seguirán vigentes las disposiciones en materia de construcciones nuevas, contenidas en los Acuerdos No. 36 de 1.987 y No. 32 de 1.990.

Parágrafo 3. Cuando, por razón de fuerza mayor, se necesite la reubicación de viviendas localizadas dentro de los centros poblados o en sus cercanías, las familias afectadas tendrán el derecho de ser relocalizadas dentro de los mismos centros poblados.

ARTÍCULO 490. La Administración Municipal realizará los procesos de planificación local a través de la Secretaría de Planeación; se incluirán además los criterios para la delimitación, ubicación y reglamentación respectiva mediante fichas normativas de los asentamientos poblacionales rurales menores.

ARTICULO 491. ASENTAMIENTOS POBLACIONALES RURALES MENORES. Son pequeños asentamientos rurales, con vivienda dispersa, que concentran algunos servicios para la población circundante. Se caracterizan por ser puntos representativos o Nodos sobre las vías vehiculares.

ARTÍCULO 492: NORMAS PARA ASENTAMIENTOS POBLACIONALES RURALES MENORES. Las normas que a continuación se relacionan son aplicables a todos los demás centros poblados localizados en las zonas de producción agropecuario y de producción agroforestal del suelo rural.

1. La construcción de vivienda de tipo familiar independiente, podrá hacerse para la consolidación de los centros poblados previamente identificados por el plan de ordenamiento territorial, siempre que no se localice en zonas de riesgo o de protección ambiental.
2. El número de viviendas nuevas que podrá albergar cada uno de los centros poblados estará sujeto a la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.
3. El lote mínimo para construcción de vivienda es de 84 m², con un frente mínimo de 6m y una altura máxima de dos (2) pisos.

TÍTULO IX

COMITÉ TÉCNICO INTERINSTITUCIONAL

CAPÍTULO I

ARTÍCULO 493. Créase el Comité Técnico Interinstitucional del Municipio de Pereira, el cual, tendrá como función recomendar y asesorar al Señor Alcalde en los procesos físicos de ordenamiento territorial que se adelanten en el Municipio de Pereira y orientará el diseño de normas, reglamentos y procedimientos e instrumentos que se encuentren consignados en el Plan de Ordenamiento Territorial para la buena marcha de la función pública del organismo.

ARTÍCULO 494. El Comité Técnico Interinstitucional en los 90 días siguientes a la vigencia del presente Plan, definirá su propia reglamentación, funciones y organización.

ARTÍCULO 495. CONFORMACIÓN DEL COMITÉ. El Comité Técnico Interinstitucional estará conformado, así:

1. Secretario de Planeación, quien lo presidirá.
2. Secretario de Control Físico
3. Secretario de Obras Públicas
4. Secretario de Gobierno
5. Gerente de la Empresa de Aguas y Aguas
6. Gerente del Fondo de Vivienda Popular
7. Un representante del Comité Intergremial
8. Un representante elegido por el Consejo Rural Municipal
9. Un representante de los Gremios de la Construcción
10. Un representante del Consejo Consultivo del Ordenamiento Territorial
11. Un delegado del Concejo Municipal de Pereira.
12. Secretario de Desarrollo Rural Integrado

ARTÍCULO 496. El Comité Técnico Interinstitucional del Municipio de Pereira, estará conformado por Comisiones Temáticas, así:

1. Comisión de Areas de Cesión
2. Comisión de Vías, Tránsito y Transporte
3. Comisión de Medio Ambiente
4. Comisión de Usos del Suelo y Normas Urbanísticas
5. Comisión de Servicios públicos Domiciliarios
6. Comisión de Patrimonio Cultural.
7. Comisión de Amoblamiento Urbano
8. Comisión de Demoliciones

Parágrafo. El Comité Técnico Interinstitucional determinará los integrantes, las funciones y reglamentos arriba mencionados, dentro de los 90 días siguientes a la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial. y dará a conocer las decisiones pertinentes al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

TÍTULO X

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y DE GESTIÓN. ACTUACIONES URBANÍSTICAS PROCEDIMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

PLANES PARCIALES DEFINICIÓN, CLASES, CARACTERÍSTICAS. PARÁMETROS PARA SU ADOPCIÓN

ARTÍCULO 497. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN. Son Instrumentos de Planificación :

1. EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.
2. LOS PLANES PARCIALES.

Parágrafo 1. Los instrumentos de planificación y gestión se implementarán en la medida que sean necesarios para desarrollar los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por este Acuerdo y normas que lo complementen o reglamenten.

ARTÍCULO 498. PLANES PARCIALES. DEFINICIÓN. Los Planes Parciales son instrumentos de planificación por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de Actuación Urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

ARTÍCULO 499. CLASES DE PLANES PARCIALES. En función de las características del área afectada, objetivos y directrices, los planes parciales se conceptúan dentro del siguiente marco general:

- 1- **PLANES PARCIALES DE CONSERVACIÓN.** El objeto del Plan Parcial de Conservación es la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la Ubicación de edificaciones o bien conjuntos urbanos de valor patrimonial, histórico, cultural, artístico o ambiental entre otros.
- 2- **PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA.** Son aquellos aplicables a sectores urbanos que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, tendientes a una utilización más eficiente del suelo, en los casos correspondientes. Debe tenerse en cuenta que los planes parciales preverán la habilitación y mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- 3- **PLANES PARCIALES DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.** Los cuales son aplicables para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o bien, cuando se presenten condiciones deficitarias en la provisión de espacio de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos entre otros.
- 4- **PLANES PARCIALES DE DESARROLLO.** Son aquellos aplicables para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano en virtud de variadas circunstancias no han podido ser urbanizadas.
5. **PLANES PARCIALES DE EXPANSIÓN URBANA.** Pertenecen a esta clase todos aquellos que sean necesarios para todo proceso de incorporación del suelo de expansión a suelo urbano.

6- PLANES PARCIALES PARA REVISIÓN DE NORMAS. Son aquellos necesarios en los cuales se acredite la revisión de la norma urbanística general del Plan de Ordenamiento territorial, atendiendo para ello las disposiciones contempladas en la ley, decretos reglamentarios, este acto administrativo, para determinadas áreas del suelo urbano, o suelo de expansión urbano.

7.- PLANES PARCIALES PARA MEJORAMIENTO DE ESPACIO PÚBLICO. Son aquellos necesarios para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos de espacio público en concordancia con lo dispuesto en el Decreto No 1504 de 1998.

ARTÍCULO 500. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES. Para efectos del presente Acuerdo y en aplicación a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, y su Decreto Reglamentario No. 1507 de 1998 cada Plan Parcial deberá incluir por lo menos los siguientes aspectos:

- a) Definición de los objetivos y directrices.
- b) Estrategia territorial.
- c) Estructura del sistema de espacio público.
- d) Forma de ocupación del espacio público.
- e) Estrategia de gestión.
- f) Programas y proyectos urbanísticos.
- g) Plan de etapas.
- h) Simulación urbanística - financiera.
- i) El o los proyectos de delimitación de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras si fuere el caso.
- j) Normas urbanísticas.

ARTÍCULO 501. CONDICIONES GENERALES QUE DEBEN CUMPLIR LOS PLANES PARCIALES PARA LA DECLARATORIA DE VIABILIDAD.

1. DE LA COHERENCIA EN LOS NIVELES DE LA PLANEACIÓN URBANA:

Integralidad de la escala de planificación: El Plan debe incorporarse dentro de la escala de la Zona de Planificación, la Unidad de Planificación o el Plan Local según su localización y tamaño; así mismo debe estar en correspondencia con las políticas y directrices del Plan de Ordenamiento.

2. DE LOS LIMITES DEL PLAN PARCIAL.

Integralidad en el diseño urbano: Estar perfectamente delimitado dentro del perímetro urbano o de expansión, de los elementos de los sistemas vial, de espacios públicos y/o las áreas de protección de escala municipal o zonal.

El dimensionamiento deberá asociarse en lo posible a las áreas morfológicas homogéneas definidas por el Plan de Ordenamiento.

Integralidad en el diseño técnico: Tener una solución completa de los sistemas de los servicios públicos domiciliarios en concordancia con los planes de expansión de las empresas respectivas.

Integralidad en la Gestión del Plan: Definir el uso específico de los instrumentos de gestión: reajuste de tierras, integración inmobiliaria; y los instrumentos necesarios para determinar el cumplimiento de las metas en el tiempo propuesto.

ARTÍCULO 502. LAS CONDICIONES DE LA NORMA GENERAL

1. Equilibrio en la oportunidad de urbanización con la densidad apropiada.
2. Aplicación de los estándares de urbanización.
3. Características ambientales del espacio abierto privado.

ARTÍCULO 503. CONDICIONES DE LA NORMA ESPECÍFICA

1. Diseño urbano de :
 - 1.1. La malla vial.

- 1.2. La estructura predial.
 - 1.3. El espacio público de escala barrial.
 - 1.4. Localización de equipamientos de escala barrial.
2. Norma de volumetría:
 - 2.1. Alturas.
 - 2.2. Ocupación.
 - 2.3. Aislamientos.
 - 2.4 Espacio libre privado (jardines, patios, etc.)
3. Norma y diseño de equipamientos de escala barrial:
 - 3.1. Equipamientos
 - 3.2. Estacionamientos públicos y privados.
4. Norma de usos y actividades:
 - 4.1 Localización.
 - 4.2 Aplicación cuantitativa del estándar.

ARTÍCULO 504. CRITERIOS GENERALES DE FORMULACION DE PLANES PARCIALES A PARTIR DEL MODELO DE ORDENAMIENTO EN SUELO DE EXPANSIÓN. Con la intención de una ocupación física del territorio basada en la organización social y política propuesta en la Ley 388 y en el Plan de Ordenamiento, las Unidades de Planificación deberán ajustarse además de los que la Secretaría de Planeación determine, a los siguientes requerimientos mínimos:

1. Densidad apropiada y flexibilidad en los parámetros de construcción.
2. Sistema vial intermedio
3. Sistema de espacios públicos y áreas de protección a saber:
 - 3.1. Parque de escala municipal
 - 3.2. Parque de escala zonal.
 - 3.3. Parque de escala comunal.
4. Sistema de espacio públicos
 - 4.1. Centro Cívico (Nodos) y equipamientos de escala zonal.
 - 4.2. Equipamientos de escala comunal.
 - 4.3. Equipamientos de escala barrial de VIS.
5. Usos, parámetros de la localización de los equipamientos de escala barrial.
6. Desarrollo en unidades territoriales iguales o mayores a veinte hectáreas (20 ha.)

ARTÍCULO 505. CRITERIOS GENERALES DE FORMULACION DE PLANES PARCIALES CON PREFERENCIA DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CALIFICADA

1. Componente obligatorio del treinta por ciento (30%) del aprovechamiento urbanístico de Vivienda de Interés Social en todo Plan Parcial. Se exceptúa la zona comercial industrial y de servicios de la doble calzada Pereira - Cerritos.
2. Localización de los estándares de equipamiento en el área de protección, previo concepto favorable del Comité Técnico Interinstitucional.
3. Construcción prioritaria en la primera fase del Plan Parcial.

ARTÍCULO 506. La Secretaría de Planeación podrá definir otras condiciones para la declaratoria de viabilidad y criterios para la formulación, de planes parciales en suelo urbano y de expansión, además de los definidos anteriormente.

ARTÍCULO 507. ÁMBITOS DE APLICACIÓN. Los Planes Parciales se pueden desarrollar en los siguientes ámbitos:

- a. Áreas determinadas del suelo urbano.
- b. Áreas incluidas en el suelo de expansión urbana.
- c. Áreas que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística.
- d. Áreas que deban desarrollarse mediante Macroproyectos Urbanos.
- e. Áreas que deban desarrollarse mediante Operaciones Urbanas Especiales.
- f. Áreas que deban ser objeto de tratamientos urbanísticos.

ARTICULO 508 . PLANES PARCIALES QUE PUEDEN DESARROLLARSE EN EL AREA URBANA. De acuerdo con los tipos de planes que se desarrollan en el suelo urbano, se plantean las siguientes zonas dentro del Perímetro Urbano, que pueden ser objeto de desarrollo a través de Planes Parciales:

1. Zona de Influencia del Viaducto

Zona de llegada del Viaducto, que comprende los dos costados de la Avenida del Ferrocarril desde el Viaducto hasta el sector de la antigua Galería. Carente de identidad urbana, de espacios públicos y con usos desordenadores del mismo.

Tipo de Plan Parcial.

Esta zona puede ser objeto de un Plan o varios Planes Parciales de Mejoramiento del Espacio Público, donde se tenga como criterios ordenadores, la necesidad de valorar, la llegada del Viaducto a la ciudad y las áreas de influencia de los puentes de las carreras 9ª. y 10ª., como puertas de acceso a la ciudad y de acceso al Centro, donde se manejen perfiles urbanos y retiros frontales que permitan realzar estos hechos viales de alto significado urbano. Donde los usos del suelo permitan dinamizar el espacio público que se tiene que propiciar en torno a ellos, a las estaciones e intercambiadores del sistema de transporte masivo y a los recorridos peatonales que desde Dosquebradas y la zona oriental se den hacia el Centro de la ciudad. Este Plan debe amarrarse y articularse al proyecto de la recuperación urbanística de las carreras 7a. y 8a.

2. Zona de Renovación de la Antigua Galería.

Zona con alto deterioro físico, ambiental y social, ligada al Centro Tradicional de la ciudad y con una restricción ambiental impuesta por el paso del Colector Egojá.

Tipo de Plan Parcial:

Esta zona debe ser objeto de uno o varios Planes Parciales de Renovación Urbana donde se tenga como criterios ordenadores, que sea un punto generador de espacio público y de encuentro ciudadano, donde se respete y aproveche la restricción del Colector Egojá, se logre su vinculación con la zona de San José y su integración al Centro Tradicional. Y se de paso a usos residenciales, culturales y administrativos.

3. Zona de Redesarrollo del Colector Egojá, (desde la calle 17, hasta la calle 27).

El área de influencia del Colector Egojá desde la calle 17 (límite de la zona de Renovación Urbana de la antigua Galería) hasta la calle 27, abarca todo el sector del Parque Olaya Herrera y el sector denominado San Jerónimo. Es uno de los sectores más afectados por los sismos de 1995 y 1999, presenta zonas con algún grado de deterioro y desorden urbano por la existencia de usos de talleres de mecánica en torno al Parque Olaya Herrera que no dinamizan y ni valoran este espacio urbano.

Tipo de Plan Parcial:

Esta zona puede ser objeto de uno o varios Planes Parciales de Renovación Urbana, donde se tengan los siguientes criterios ordenadores: el respeto a las zonas de protección del Colector Egojá para su operación y mantenimiento, la valoración del Parque Olaya Herrera con usos de vivienda, servicios y esparcimiento que dinamicen este espacio urbano, la relación con el eje peatonal de la calle 19, la articulación con la intersección de la calle 21 y el Macroproyecto de la Avenida Belalcázar que desemboca en el sector de San Jerónimo, la integración con el sistema de Transporte Masivo, con los circulares del centro y con el intercambiador vial de San Jerónimo.

4. Zona de Redesarrollo de Turín.

Área con una localización estratégica dentro del contexto de la ciudad, con una malla urbana sin consolidarse, baja densidad de vivienda y algunos usos que generan alto impacto sobre el espacio

público. Presenta además equipamientos de gran escala y algunos asentamientos irregulares que no están claramente articulados al sector.

Tipo de Plan Parcial:

Esta zona puede ser objeto de un Plan Parcial de Renovación Urbana, donde se tenga en cuenta como criterios de ordenamiento, que debe potencializarse como una zona receptora de funciones urbanas de orden Municipal o Metropolitano, donde se deben ordenar y restringir algunos usos del suelo para evitar el impacto que sobre ella pueda causar la localización de la Central Comercializadora de Alimentos de Turin, donde se debe tener en cuenta además la restricción que impone el paso del Colector Egojá, el paso de las circulares de transporte del Centro y la localización de un intercambiador vial que recogerá las rutas alimentadoras del sur-occidente de la ciudad.

5. Zona de Consolidación Corocito, Berlín Villavicencio.

Zona antigua de la ciudad con una trama urbana tradicional y la presencia aún de solares al interior de las manzanas, con poca dinámica de transformación, altas densidades de población y vivienda, asociados con problemas de hacinamiento y con muy bajo indicador de espacio público.

Tipo de Plan Parcial:

Esta zona puede ser objeto de un Plan Parcial tendiente a mejorar la calidad de vida de los habitantes a través del Mmejoramiento del espacio público de la zona y la dotación de equipamiento colectivo. Esto se puede lograr a través de operaciones puntuales o con el cambio de normas generales de toda la zona. Debe tenerse en cuenta el potencial que ofrecen los centros de manzanas aún sin consolidarse y los ejes de las carreras 9ª. y 10ª; como hechos generadores y articuladores de estos espacios.

6. Zona del Tramo Urbano del Río Otún y del Río Consota.

Comprende el área de influencia de los ríos Otún y Consota, con procesos de invasión en sus riveras, asociada a zonas de riesgo hidrológico y a desestabilización de taludes y con asentamientos que tienen alto grado de sub-normalidad. Y a su vez son zonas con alto potencial paisajístico y ambiental.

Tipo de Plan Parcial:

Estas zonas que involucran el desarrollo de grandes Macroproyectos Urbanos Ambientales, se les puede desarrollar un Plan Parcial donde se conjugue el ordenamiento del espacio público de su entorno inmediato y su integración con la ciudad y el manejo de normas que permitan valorar estos ejes e integrar los proyectos de vivienda al disfrute de estos corredores ambientales.

7. Zonas de Desarrollo Naranjito y La Villa Olímpica.

Áreas que tienen un alto potencial de desarrollo por los grandes vacíos urbanos que posee, los cuales ya fueron objeto de un proceso de planificación y ordenamiento. Pero en este momento no son Planes Parciales debidamente formulados como lo determina la Ley y por lo tanto deben ser objeto de revisión y análisis de tal forma que se ajusten a los lineamientos generales que se están formulando desde el Plan General de la ciudad, específicamente en lo que tiene que ver lo el manejo de la normatividad urbana y la aplicación de los Estándares Mínimos de Calidad de vida.

ARTÍCULO 509. ETAPAS O FASES PARA LA ADOPCIÓN DE UN PLAN PARCIAL. Para los efectos de adopción de un plan Parcial esté deberá seguir una secuencia de cinco etapas, alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del plan a saber:

- a) Preliminar.
- b) Diagnóstico.
- c) Formulación.
- d) Aprobación.
- e) Implementación y de seguimiento.

Parágrafo 1. Para El desarrollo de cada una de estas etapas se observará lo dispuesto en este Acto Administrativo, en concordancia con lo estipulado en lo atinente al Decreto 1507 de agosto 4 de 1998.

Parágrafo 2. La propuesta completa del Plan Parcial, además de tener los elementos señalados en el Artículo 8° del Decreto 1507 de 1998 observará la estructura ordenada en dicha disposición.

ARTÍCULO 510. APROBACIÓN Y TRAMITE POSTERIOR DEL PROYECTO DEL PLAN.

1. Una vez se encuentre agotada la etapa de formulación del proyecto del Plan parcial y su presentación a la autoridad municipal competente, deberá surtir el trámite ordenado en el Artículo 17° del Decreto 1507 de 1998.
2. En lo pertinente a su implementación y seguimiento se observará que en las acciones requeridas que se adopten estas comprendan aquellos aspectos enumerados por el Artículo 17° del Decreto antes citado.

ARTÍCULO 511. UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA (U.A.U.). La Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U) corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el Plan Parcial la cual debe ser urbanizada o construida en suelos urbanos y de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 512. PARÁMETROS PARA LA CONFORMACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. La Unidad de Actuación Urbanística tendrá como base para su conformación el cumplimiento de los criterios fijados en este Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, siendo necesario además la observancia de las siguientes condiciones:

- a. En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales se podrá determinar el desarrollo o construcción prioritario de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística
- b. La Unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia de este Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan Parcial para la zona delimitada.
- c. Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde el punto de vista privado y público.
- d. Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios y parámetros que la enmarcan.
- e. Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución

ARTÍCULO 513. CRITERIOS PARA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA. La delimitación propuesta para una Unidad de Actuación Urbanística deberá incorporar, además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción las siguientes:

- a) Las de los sistemas estructurantes, del espacio público y de los equipamientos colectivos, de conformidad con los criterios adoptados en este Plan de Ordenamiento y Plan Parcial para que puedan ser incorporados como cargas de la intervención urbana.
- b) Identificará en forma precisa los inmuebles vinculados y debe comprender un área total consistente con las exigencias de la modalidad de intervención prevista.
- c) Las Unidades de Actuación Urbanística se delimitarán de forma que permita el cumplimiento conjunto de las cargas y los beneficios entre sus propietarios.
- d) El proyecto de Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística podrá ser elaborado por la Secretaría de Planeación del Municipio o autoridad competente que haga sus veces, o bien por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros contenidos en este acto administrativo, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente Plan Parcial .

Parágrafo. La autoridad Municipal de Planeación o dependencia competente en lo no previsto en este Acuerdo, respecto al proyecto de la Unidad de Actuación Urbanística y su delimitación propuesta, tendrá

en cuenta que en su elaboración, formulación, comunicación, publicación, aprobación, notificación inscripción del acto de delimitación y demás trámites y procedimientos administrativos relacionados con las U.A.U aquellas disposiciones contenidas en el Decreto 1507 de fecha agosto 4 de 1998 y normas legales que se expidan y sean aplicables en la materia.

ARTÍCULO 514. MACROPROYECTOS URBANOS. Los Macroproyectos urbanos pretenden impulsar el tratamiento integral de intervenciones urbanas con potencial estructurante de la ciudad, como son vivienda de interés social, proyectos viales y de transporte, infraestructuras metropolitanas, parques industriales, renovación urbana, rehabilitación de zonas subnormales, entre otras. Estos proyectos de iniciativa local, emprendidos con perspectiva de ciudad, de gestión y planeamiento urbano, permitirán mayor impacto de las inversiones gubernamentales y la concertación con el sector privado, posibilitando la distribución apropiada de cargas y beneficios.

Dentro de los macroproyectos identificados al interior del Plan de Ordenamiento, se tienen los siguientes:

1. Plan Maestro de Transporte Metropolitano.
2. Avenida Belalcázar y conexión con la calzada norte y sur de la Avenida de Las Américas.
3. Recuperación Urbanística del Centro tradicional de la ciudad
4. Plan de Recuperación Integral del Colector Egoyá y sus áreas de influencia (Sector de La Antigua Galería Central, Olaya Herrera, San Jerónimo y Turín).
5. Recuperación paisajística y ambiental del tramo Urbano del río Otún.
6. Recuperación paisajística y ambiental del tramo Urbano del río Consota.

1. Plan Maestro de Transporte Metropolitano.

Definido como uno de los proyectos más importantes para estructurar el desarrollo urbano, social y económico del Area Metropolitana Centro Occidente, pues es el transporte el elemento fundamental para lograr una funcionalidad espacial del territorio, en donde confluyen todos los modos de transporte (Carretero, Férreo, Fluvial y Aéreo). Su connotación desborda los límites municipales, metropolitanos, departamentales, regionales y nacionales.

En la materialización de todos los proyectos que defina el Plan Maestro de Transporte, intervienen entidades del orden nacional, departamental, metropolitano y municipal, los cuales estarán en correspondencia con todos los lineamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio.

2. Avenida Belalcázar y conexión con la calzada Norte y Sur de la Avenida de Las Américas.

Este proyecto se convierte a mediano y largo plazo, en la vía más importante de acceso y salida del centro de Pereira hacia los sectores Sur-Oriental, Sur y Sur-Occidental; en su trazado se involucran zonas de renovación urbana, para las cuales el desarrollo del proyecto será el motor de su nueva configuración urbana y el eje de un nuevo sistema de transporte urbano para esta zona de la ciudad.

3. Recuperación Urbanística del centro tradicional de la ciudad.

Este macroproyecto busca consolidar el centro tradicional de la ciudad como un espacio urbano de alto valor histórico, cultural y económico, donde bajo acciones integrales de tipo social, ambiental y físico - espaciales, se logre garantizar: la vitalidad y seguridad de la zona, la permanencia de la vivienda, su dinámica comercial, la recuperación del patrimonio, la racionalización del sistema vial y de transporte y su sostenibilidad ambiental.

4. Plan de Recuperación Integral del Colector Egoyá y sus Áreas de Influencia.

Este Macroproyecto busca desarrollar en torno a la recuperación hidráulica, geotécnica, ambiental, social y urbanística del Colector Egoyá y sus áreas de influencia, una acción integral de gran escala, que permita articular y estructurar procesos u operaciones urbanas tales como: La Renovación Urbana del sector de la Antigua Galería, La Recuperación Urbanística del sector del Parque Olaya Herrera, la Renovación Urbana del sector de San Jerónimo y la Renovación Urbana del sector de Turín. Donde el espacio público se constituya en el principal elemento integrador de estas zonas y articulador con el resto de la ciudad.

Para el desarrollo de este Macroproyecto a través de Planes Parciales, se debe realizar con anterioridad un Diseño Urbano general desde el sector de la antigua galería hasta el sector de Turín, punto final de descole del Colector; que permita darle unidad de intervención urbana a cada uno de los Planes Parciales que allí se diseñen y a las unidades de actuación urbanística que dentro de ellos se ejecuten. Su delimitación se encuentra demarcada en el Documento Técnico de Soporte el cual hace parte integral del proyecto de Acuerdo.

5. Recuperación Paisajística y Ambiental del Tramo Urbano del Río Otún.

El Macroproyecto busca una acción integral encausada a resolver problemas socio-ambientales, como el del saneamiento hídrico del río, la prevención de desastres y la recuperación del espacio público. Desde 1995 y hasta la fecha, la CARDER ha financiado y ejecutado acciones como adquisición de predios, adecuación preliminar y construcción del puente de acceso del Parque Ecorecreativo Libaré y adecuación de algunos tramos del Parque Lineal Puente Mosquera-Puente Pedregales.

Para terminar el proyecto, se necesita desarrollar en la vigencia del Plan de Ordenamiento, las siguientes acciones: relocalización de 500 viviendas, construcción obras de estabilización, saneamiento hídrico - interceptores, saneamiento básico, obras complementarias, Parque Lineal Puente Mosquera-Puente Pedregales, Parque Ecorecreativo Libaré, Parque Lineal del Viaducto, Segunda Calzada Avenida del Río o Centenario.

6. Recuperación Paisajística y Ambiental del Tramo urbano del Río Consota.

Este Macroproyecto busca una acción integral encausada a resolver problemas socio-ambientales, como el del saneamiento hídrico del río, la prevención de desastres y la recuperación del espacio público. Para iniciar el proyecto de recuperación ambiental y paisajística del tramo urbano del Consota se debe tener en cuenta las características de sus diferentes tramos.

Tramo Uno: Caracol La Curva - Parque El Vergel
Tramo Dos: Parque El Vergel - Brisas del Consota
Tramo Tres: Brisas del Consota - Villa Olímpica
Tramo Cuatro: Villa Olímpica - Mercasa

Por sus características tanto naturales como urbanísticas, el tramo dos (2) presenta las mejores condiciones para ser la primera etapa del proyecto, teniendo como puntos de referencia urbana en sus extremos el Parque El Vergel y la Universidad Católica.

La estrategia para la conformación del parque es:

- a. Hacer el inventario de las áreas de cesión sobre la llanura aluvial que conformarán el futuro parque.
- b. Recibir como áreas de cesión parte de los suelos de protección, principalmente las llanuras aluviales, e integrar estas con las existentes.
- c. Propender por la entrega de las que faltan por medio de actuaciones urbanísticas y desarrollo prioritario.

Para la adecuación y construcción del parque, se necesita adelantar las siguientes acciones:

- a. Complementar el anillo vial que delimita estas zonas.
- b. Construir los colectores interceptores para el saneamiento hídrico.
- c. Reubicar las viviendas localizadas en zonas de riesgo por inundación.

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTIÓN CATEGORIAS Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 515. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. DEFINICIÓN. Son instrumentos de gestión aquellos procedimientos de carácter técnico y jurídico, que tienen como fin el permitir la ejecución de las determinaciones derivadas de los instrumentos de planificación como son el Plan de Ordenamiento Territorial y los Planes Parciales.

Para efectos de su aplicación dentro de un proceso de gestión urbanística se pueden identificar distintos tipos, atendiendo a las diferentes actuaciones que pueden clasificarse en las siguientes categorías:

1. **Instrumentos de Intervención sobre la estructura predial para la gestión urbana con responsabilidades públicas y privadas.**
 - a. Reajuste de tierras.
 - b. Integración inmobiliaria.
 - c. Cooperación entre partícipes.
2. **Instrumentos de intervención de las entidades públicas en la propiedad y mercado del suelo.**
 - a. Enajenación Voluntaria.
 - b. Enajenación Forzosa.
 - c. Expropiación por Vía Judicial.
 - d. Expropiación por Vía Administrativa.
 - e. Derecho de Preferencia.
 - f. Bancos Inmobiliarios.
3. **Instrumentos de promoción para la gestión del suelo.**
 - a. Declaratoria de Desarrollo y Construcción prioritaria
 - b. Compensación en tratamientos de conservación.
4. **Instrumentos Financieros**
 - a. Participación en Plusvalías.
 - b. Bonos de Reforma Urbana.
 - c. Pagarés de Reforma Urbana.
 - d. Contribución de Valorización.
 - e. Titularización.
 - f. Sobretasas.
5. **Instrumentos para el Reparto de Cargas y Beneficios.**
 - a. Aprovechamientos Urbanísticos.
 - b. Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo.

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN SOBRE LA ESTRUCTURA PREDIAL PARA LA GESTIÓN URBANA CON RESPONSABILIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS

ARTÍCULO 516. SISTEMA DE REAJUSTE DE TIERRAS. El reajuste de tierras es una técnica de desarrollo de áreas específicas, mediante el cual, sus propietarios transfieren su respectivo derecho de propiedad sobre la totalidad o una parte del predio a una entidad gestora, o le permite que bajo cualquier modalidad jurídica posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin de aplicar proyectos de desarrollo de áreas construidas, mejoramiento y desarrollo de áreas de expansión, a través de un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de infraestructura urbana básica; con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir la unidades prediales y realizar operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio que sean indispensables para ese mismo efecto, conforme a las disposiciones legales.

ARTÍCULO 517. PROYECTOS DE INTEGRACIÓN INMOBILIARIA. La técnica de reajuste de tierras asume el carácter de integración inmobiliaria cuando, la entidad gestora se compromete a realizar construcciones para los usos urbanos permitidos, tanto en predios que no tengan edificaciones, como mediante la demolición, modificación o reestructuración de las existentes. Este sistema puede, según las características del proyecto, incluir la dotación de infraestructura urbana básica.

Este mecanismo podrá adelantarse en zonas, áreas e inmuebles clasificadas como de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana.

ARTÍCULO 518. COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPES. Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y los beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá desarrollarse a través de sistemas de cooperación entre los participes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el Plan Parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

En lo pertinente se aplicará lo dispuesto en el Artículo 47 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 519: DESARROLLO DE LOS MECANISMOS

- 1.- Mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria se realizará la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística, siempre que para su desarrollo se requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o bien cuando sea necesario para garantizar una justa distribución de las cargas y beneficios.
- 2.- Cuando se utilice alguno de los anteriores mecanismos para el desarrollo de Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U.) y según se trate de urbanización en suelo de expansión o apliquen tratamientos de renovación o redesarrollo en suelo urbano, se tendrán en cuenta los aspectos determinados en el Artículo 45 de la Ley 388 de 1997, y en cuanto a su trámite se seguirá lo señalado en el Artículo 46 de la citada Ley.

Parágrafo. El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de Reajuste de Tierras, Integración Inmobiliaria o Cooperación Entre Participes, según lo determine el correspondiente Plan Parcial.

INSTRUMENTOS DE PROMOCION PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 520. DECLARATORIA DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIOS. El desarrollo y construcción prioritaria es un mecanismo que permite la iniciación de procesos de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

- a) Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres años siguientes a su declaratoria.
- b) Los Terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.
- c) Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el PORTE, de acuerdo con los objetivos establecidos en el Plan para el logro de su cumplimiento.

ARTÍCULO 521. MECANISMO DE LA COMPENSACIÓN. La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación, y tendrá lugar en aquellos casos en que por motivos de utilidad pública se declaren inmuebles de valor cultural como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental y para su aplicación se observará lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, Decreto 151 de 1998, normas reglamentarias y en lo correspondiente a lo normado en el Plan de Ordenamiento Territorial e instrumentos que lo desarrollen y complementen.

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD Y MERCADO DEL SUELO.

ARTÍCULO 522. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA. Es un mecanismo que permite a las entidades del orden territorial la adquisición de los terrenos necesarios para el cumplimiento de las metas de las políticas de desarrollo urbano y el ejercicio de los principios de función social y ecológica de la propiedad, tanto en el pleno derecho de dominio como en los demás derechos reales, sobre la base de la concordancia con las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 523. ENAJENACIÓN FORZOSA. El mecanismo de la enajenación forzosa permite la adquisición de los inmuebles que no cumplan su función social, en los términos de la Ley 388 de 1997. La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

ARTÍCULO 524. EXPROPIACIÓN POR VÍA JUDICIAL. Se constituye en un mecanismo de carácter legal, cuando si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de oferta de compra de inmuebles por parte de la entidad territorial, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

ARTÍCULO 525. EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA. Es un mecanismo que permite a las entidades administrativas del orden territorial la adquisición de los terrenos necesarios para el cumplimiento de las metas, de las políticas de desarrollo urbano, cuando existan motivos de utilidad pública o de interés social y especiales condiciones de urgencia, en los términos de Ley.

ARTÍCULO 526. DERECHO DE PREFERENCIA. Es un mecanismo legal que autoriza al Municipio de Pereira y al Banco Inmobiliario cuando éste se cree, para ejercer el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles, que según el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

PROCEDIMIENTOS PARA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA EXPROPIACIÓN POR VIA JUDICIAL, ADMINISTRATIVA Y ENAJENACIÓN FORZOSA

ARTÍCULO 527: Los Artículos siguientes contenidos en el presente capítulo tienen como objetivo establecer los instrumentos, procedimientos y preceptos legales que deben tenerse en cuenta para la adquisición y expropiación de inmuebles que en cumplimiento de la función pública del ordenamiento del territorio municipal debe ser ejercida mediante la acción urbanística .

ARTÍCULO 528. ENTIDADES COMPETENTES PARA ADQUIRIR O EXPROPIAR. El Municipio de Pereira, y sus entes descentralizados del orden municipal como son: los establecimientos públicos, las empresas industriales y Comerciales del Estado y Sociedades de Economía Mixta asimiladas a las anteriores que estén expresamente facultados por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades contempladas en el Artículo No. 58 de la Ley 388 de 1997 podrán, decretar o adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles.

ARTÍCULO 529. CONFORMIDAD DE LA EXPROPIACION CON EL PLAN. Toda adquisición o expropiación de inmuebles que realice el Municipio de Pereira y sus entes descentralizados en desarrollo de la Ley 388 de 1997 se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo. Lo dispuesto en el inciso anterior no será aplicable, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso ser

objeto de calificación de manera similar a la estipulada para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa.

ARTÍCULO 530. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL. Se considera que existen motivos de utilidad pública o interés social, para efectos de decretar su expropiación y además de las razones contenidas en otras leyes vigentes la adquisición de inmuebles para destinarlos a los fines contemplados en el Artículo No. 58 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 531. PROCESO DE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA. En caso de negociación directa de aquellos inmuebles necesarios para desarrollar las actividades contempladas en el presente Acuerdo, en la ley, el proceso de la enajenación voluntaria lo iniciará la autoridad competente para adelantarlos, observando el procedimiento señalado en el Artículo No. 61 de la Ley 388 de 1997 y aquellas normas vigentes y aplicables a este proceso contenidas en la Ley 9 de 1989.

ARTÍCULO 532. PROCESO DE EXPROPIACIÓN POR VÍA JUDICIAL . La determinación que la expropiación se hará por vía judicial, deberá tomarse en forma obligatoria si transcurridos (30) treinta días después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y para el efecto se aplicará lo dispuesto en el Artículo No. 61 de la Ley 388 de 1997.

En lo correspondiente la entidad demandante deberá seguir el procedimiento ordenado por el artículo 62 de la ley antes citada y normas vigentes de la ley 9 de 1989 y del Código de Procedimiento Civil.

No obstante, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando el juez civil competente no hubiere dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Parágrafo. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular, lo anterior en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, numeral 8 Artículo No. 62 .

ARTÍCULO 533. PROCESO DE EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA.

1. Podrá expropiarse por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando además de existir motivos de utilidad pública o interés social, la autoridad administrativa competente y de conformidad con los requisitos señalados en la Ley 388 de 1997 considere que existen especiales condiciones de urgencia.
2. La determinación que la expropiación se hará por vía administrativa, debe tomarse en forma obligatoria cuando la autoridad administrativa competente haya decidido que tiene tal carácter y si transcurridos (30) treinta días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el Artículo No. 66 de la Ley 388/97, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.
3. La autoridad competente dispondrá mediante acto debidamente motivado la expropiación administrativa pertinente, el cual debe contener los requisitos señalados en el Artículo No. 68 de dicha Ley y observando igualmente en su procedimiento, términos, notificaciones, recursos y efectos de los Artículos 67,68,69, 70 y 72 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por el Alcalde Municipal y de acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social en que se fundamente la declaratoria, las condiciones y finalidades de urgencia se referirán a las contempladas en el artículo 63 y los criterios consignados en el Artículo No. 65 de la Ley 388/97.

ARTÍCULO 534. PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA.

1. En aplicación de la Ley 388 de 1997 habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta por incumplimiento de la función social de la propiedad de los terrenos o inmuebles

que hayan sido declarados de desarrollo o construcción prioritaria en las condiciones y términos contemplados en su Artículo No. 52.

2. Cuando la enajenación forzosa se refiera a casos de desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística y prórrogas se observará lo dispuesto en los Artículos 53 y 54 de la Ley 388 de 1997.
3. En todos los eventos anteriores para la iniciación del proceso de enajenación forzosa y su procedimiento se seguirán las reglas, términos y formas contenidas en los Artículos 56 y 57 del citado precepto legal.

ARTÍCULO 535. ELABORACIÓN DE AVALÚOS. DETERMINACIÓN. El Municipio de Pereira y demás entidades descentralizadas del orden municipal facultadas por sus estatutos tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en el Decreto 1420 de 1998, relacionadas con las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de avalúos por los cuales se debe determinar el valor comercial de los bienes inmuebles necesarios para la ejecución de los siguientes eventos:

- a. Adquisición enajenación voluntaria.
- b. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
- c. Adquisición de inmuebles mediante proceso de expropiación por vía administrativa.
- d. Adquisición de Inmuebles a través del procedimiento de expropiación por vía judicial.
- e. Determinación del efecto de plusvalía.
- f. Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.
- g. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el Artículo No. 37 de la Ley 9 de 1989.

Parágrafo. En todo caso se observarán para la realización de avalúos para todos los eventos de adquisición de inmuebles y en desarrollo de las acciones urbanísticas, que deba desarrollar el municipio en cumplimiento de la Ley 388 de 1997 como son las decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas los preceptos y metodología estipulados en el Decreto 1420 de 1998, Resolución No 0762 del 23 de octubre de 1998 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y normas reglamentarias.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTÍCULO 536. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS. La participación en plusvalías generadas por acciones urbanísticas se constituye en el mecanismo financiero más importante de la Ley de Ordenamiento Territorial, encaminado a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

Según lo dispuesto por el Artículo No. 82 de la Constitución Política, y su desarrollo a través de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Reglamentario No. 1599 de 1998, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

Elaborar el Estatuto General de Participación de Plusvalía para el Municipio de Pereira el cual se adoptará por parte del Concejo Municipal, mediante iniciativa del Alcalde, mientras no se haya adoptado el estatuto, no se causará participación alguna a favor del municipio.

Exoneración de la participación en plusvalía.

No se causará gravamen de plusvalía cualquiera que sea el hecho generador de la misma, a cargo de los propietarios de inmuebles localizados en el Municipio de Pereira susceptibles de urbanizarse, en proceso de urbanización o resultante de los procesos de urbanización que conforme a las normas urbanísticas respectivas deban ser destinados exclusivamente a la construcción de vivienda de interés social definida en el presente Acuerdo, al igual que los predios cuya estratificación oficial pertenezcan a los estratos bajo y bajo-bajo con lotes de 54 m².

ARTÍCULO 537. PAGARÉS DE REFORMA URBANA. El instrumento denominado Pagaré de Reforma Urbana, permite al Municipio y sus entidades descentralizadas que adquieran inmuebles por negociación voluntaria directa o expropiación, el pago de su valor o la indemnización, en los términos del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, mediante la emisión de títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación.

ARTÍCULO 538. BONOS DE REFORMA URBANA. Los Bonos de Reforma Urbana, permiten al Municipio y sus entidades descentralizadas que adquieran inmuebles por negociación voluntaria directa o expropiación, el pago de su valor o la indemnización, en los términos del Capítulo III de la Ley de Reforma Urbana, mediante la emisión de títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación.

El producido de los Bonos de Reforma Urbana se destinará a la financiación de proyectos de remodelación urbana, reajuste de tierras e integración inmobiliaria, construcción, mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental.

ARTÍCULO 539. CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. La Contribución de Valorización es un gravamen real, exigible, destinado a la construcción de una obra de interés público que se asigna a los propietarios y poseedores de aquellos inmuebles que han de recibir un beneficio económico por su ejecución. A través de este mecanismo se pueden ejecutar obras tales como: canalizaciones, arreglo y rectificación de quebradas y ríos; apertura, rectificación, ensanche, pavimentación, alumbrado de calles y carreras; reparación de aceras y andenes; obras de saneamiento y servicios públicos y obras de equipamiento y amoblamiento urbano y adecuación del espacio público.

ARTÍCULO 540: TITULARIZACIÓN. Es el mecanismo financiero consistente en la movilización de activos inmobiliarios mediante la creación de nuevos valores a través de la conformación de patrimonios autónomos contra los cuales se emiten títulos de participación, de contenido crediticio o mixto. La titularización inmobiliaria se encuentra reglamentada en la Resolución 400 de 1995 de la Superintendencia de Valores.

ARTÍCULO 541. SOBRETASA AL CONSUMO DE GASOLINA. Mecanismo tributario que permite la financiación de la ejecución de la malla vial urbana del municipio, en los términos de la Ley 86 de 1989 y demás normas complementarias.

INSTRUMENTOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

ARTÍCULO 542. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS. El aprovechamiento urbanístico constituye la base del reparto equitativo de cargas y beneficios creados por el Plan. Es la medida de los aprovechamientos potenciales (futuros) definidos por el Plan Parcial en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, las cuales se constituyen en áreas de reparto, pues es allí donde se llevará a cabo la repartición de las cargas y los beneficios generados por el Plan.

ARTÍCULO 543. DERECHOS TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Los derechos transferibles de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, los cuales se precisarán y adoptarán por decreto reglamentario, y serán equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o sub zona geoeconómica homogénea por el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo se aplicarán para la generación de espacio público, conservación de corredores ambientales prioritarios, conservación de inmuebles de patrimonio histórico y generación de equipamientos urbanos y pueden ser otorgados mediante el incremento en los

índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición: de la densidad o del número de unidades construibles, de los metros cuadrados edificables, de los índices de ocupación y construcción, y aquellas que defina la reglamentación específica del Plan de Ordenamiento.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser vertidos en títulos valores de acuerdo con el reglamento que para tal efecto definirá el Gobierno Nacional; no tiene caducidad; pueden ser acumulables; y serán libremente negociables por sus titulares y causahabientes. Cada nueva transacción que se realice sobre un mismo derecho deberá ser certificada por la entidad emisora.

ARTÍCULO 544. MECANISMO DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD PARA GENERAR Y PRESERVAR LOS ELEMENTOS NATURALES Y GEOGRÁFICOS DEL MUNICIPIO. Con el fin de adquirir y facilitar procesos para generar espacio público y equipamientos colectivos y para preservar los elementos naturales y geográficos de las áreas del municipio y lograr un adecuado equilibrio entre las necesidades de los procesos de urbanización y la calidad ambiental del territorio, los potenciales de construcción de áreas consideradas como generadoras previstas en el presente artículo, pueden ser transferidos por medio de derechos de construcción y desarrollo a las zonas denominadas áreas receptoras.

El mecanismo de transferencia de derechos de edificabilidad se regulan por las siguientes disposiciones:

- a) Son áreas generadoras de derechos de edificabilidad aquellas delimitadas en el plan como zonas de protección ambiental, parques metropolitanos, municipales y locales o zonas para equipamientos públicos de escala metropolitana, municipal o zonal.
- b) Para el otorgamiento de los derechos de edificabilidad el predio de la zona generadora debe ser transferido libre de construcciones al Municipio de Pereira, con el objeto de incorporarlo al sistema de espacio público, equipamientos y/o áreas protegidas.
- c) La determinación de zonas receptoras de derechos de edificabilidad para generar y preservar los elementos naturales y geográficos del municipio, así como los toques máximos de utilización para cada una de ellas y su utilización para el desarrollo de Planes Parciales, se hará por Decreto Reglamentario que adopte el Alcalde, previa recomendación del Comité Técnico Interinstitucional.

CAPÍTULO III

DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS CONCEPTO, TIPOS CARACTERÍSTICAS RELACIONES CON LAS DIFERENTES CATEGORÍAS DE TRATAMIENTOS

ARTÍCULO 545. CONCEPTO ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Las actuaciones urbanísticas tipifican y regulan los diferentes procesos a través de los cuales se construye el espacio urbano, mejor aprovechamiento del suelo y su optimización.

En desarrollo del Artículo No. 36 de la Ley 388 de 1997 Son Actuaciones Urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles las cuales para los efectos del presente Acuerdo se definen así:

- a. **ACTUACIÓN DE PARCELACIÓN.**

Referida a la subdivisión de un terreno, el cual puede ser dotado o no de infraestructura de servicios públicos, que en la partición del mismo resultan lotes de áreas menores que el predio inicial, en este proceso se reservan las áreas de vías.

b. ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN.

Es la adecuación de terreno a fin de habilitarlo para su posterior construcción, haciéndolo apto para la futura localización de actividades urbanas, mediante la delimitación de vías locales y manzanas resultantes, la dotación de infraestructura y la provisión de áreas para las cesiones gratuitas y afectaciones obligatorias.

c. ACTUACIÓN DE EDIFICACIÓN.

Implica el desarrollo de las edificaciones aptas para contener el ejercicio de actividades localizadas, conjuntamente con las acometidas para los servicios públicos domiciliarios y las obras que hacen funcionalmente útiles los espacios y las áreas comunales complementarias.

ARTÍCULO 546. ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN. OBLIGACIONES Y DERECHOS. La actuación de parcelación, urbanización y edificación será determinada por acto administrativo mediante la expedición de una licencia de parcelación, en la cual se establece el derecho al propietario de determinado predio de subdividir, vender y comercializar previo el cumplimiento de los deberes de reserva de áreas para la circulación y acceso a los predios resultantes y el cumplimiento de las normas adoptadas en el presente Plan y demás contempladas en el Decreto 1052 de 1998.

Parágrafo. Para los efectos de este Capítulo las actuaciones urbanísticas se formalizarán mediante una autorización administrativa denominada licencia, la cual será expedida por el Curador Urbano del Municipio de Pereira previa observancia de los requisitos, clase de suelo, naturaleza y fines de la actuación y normas exigidas en el Decreto 1052 de 1998, este Plan de Ordenamiento, así como en aquellas otras disposiciones reglamentarias y concordantes de aplicación .

ARTÍCULO 547. DEFINICIÓN DE ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES. Se entiende por actuaciones urbanas integrales aquellas que desarrollan programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en este Plan de Ordenamiento, o de planes parciales que hayan sido formulados de conformidad con las directrices de tales políticas y estrategias.

ARTÍCULO 548. CARACTERÍSTICAS. Las actuaciones urbanas integrales que se adelanten en el Municipio de Pereira deben reunir las siguientes características:

- a. Deben estar contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en Planes Parciales debidamente aprobados.
- b. Integrar siempre un instrumento de Gestión Urbana del Suelo y por lo menos otros dos componentes de la acción sectorial del Municipio de Pereira sobre la estructura espacial de la ciudad.
- c. Deben garantizar un impacto estructural sobre aquellas políticas y estrategias de ordenamiento urbano, la calidad de vida y la organización espacial de la ciudad, que estén debidamente evaluados a través de los estudios técnicos correspondientes.
- d. Las actuaciones urbanas integrales deben contemplar mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado.

ARTÍCULO 549. DE LOS COMPONENTES DE LA ACCION SECTORIAL DEL MUNICIPIO. De conformidad y desarrollo de lo dispuesto en el Parágrafo 1o, Artículo 113 de la Ley 388 de 1997, y para efectos del presente Acuerdo, se entiende como componentes de la acción sectorial del Municipio de Pereira, las decisiones administrativas, los programas o proyectos referentes a :

- a. La regulación de los usos del suelo y su incorporación al desarrollo urbano.
- b. Al espacio público de conformidad a lo dispuesto en el Decreto 1504 de 1998.
- c. A la Vivienda de Interés Social.
- d. Al mejoramiento Integral de asentamientos y a la renovación urbana.
- e. Al saneamiento básico y el manejo ambiental.

- f. A la construcción de infraestructuras para redes de servicios públicos, redes viales primarias, sistemas de transporte.
- g. A la construcción de otras infraestructuras o equipamientos de impacto urbano o metropolitano.

Parágrafo. Para el desarrollo de programas o proyectos de actuaciones urbanas integrales contempladas en este Acuerdo, u otras que por sus características sean similares o derivadas en los instrumentos de planificación y para su ejecución se precise el concurso de la Nación, el Municipio presentará un estudio que permita establecer el impacto espacial y urbano del proyecto o programa sobre el cual se solicita su apoyo, y será el Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable quien previa evaluación de éste determinará la participación correspondiente de la Nación.

ARTÍCULO 550. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES. Las actuaciones urbanas integrales que ejecute el Municipio de Pereira serán desarrolladas mediante Macroproyectos urbanos, de conformidad con el Artículo 114 de la Ley 388 de 1997, estos comprenden:

1. El conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala.
2. Su capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana para orientar el crecimiento general de la ciudad.

Las características comunes que como mínimo deberán involucrar los Macroproyectos serán aquellas contempladas en los numerales 1o., 2o., y 3o del precepto legal en cita.

ARTÍCULO 551. Para la realización de Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística se debe determinar el origen de la iniciativa si es pública, privada o mixta de acuerdo con esto se establecerán los objetivos y los instrumentos de gestión para cada una.

ARTÍCULO 552. DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. Las actuaciones de Parcelación, Urbanización y Edificación comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución diferentes, según sea la iniciativa de gestión urbanística adoptada para el desarrollo de las actuaciones se denominarán así :

- a. **Gestión Individual:** Corresponde a aquellas acciones realizadas por propietarios individuales en forma aislada.
- b. **Gestión Asociativa:** Es aquella que vincula un grupo de propietarios o actores asociados en la gestión voluntariamente o de manera obligatoria.
- c. **Gestión Pública:** Por iniciativa del sector público a través de las entidades competentes.

Parágrafo. El Municipio deberá dar prioridad a la gestión urbanística asociativa, como mecanismo para lograr transformaciones del territorio, en sectores que por sus características no pueden solucionar determinada problemática urbana mediante gestión individual.

ARTÍCULO 553. DE LOS SISTEMAS DE GESTIÓN. Se definen como el conjunto articulado de procedimientos jurídico técnicos, mediante los cuales se aplican los instrumentos de gestión y se hacen efectivas las actuaciones urbanísticas, en determinado ámbito territorial previamente delimitado, con el fin de implementar las decisiones de planificación.

El municipio elaborará los procedimientos, normas y trámites de todos los procesos de las actuaciones urbanísticas públicas y privadas, los cuales serán adoptados por decreto, previa recomendación del Comité Técnico Interinstitucional.

De acuerdo con la iniciativa, los procedimientos y forma de ejecución se desarrollarán a través de los sistemas de gestión pública, privada o mixta.

ARTÍCULO 554. SISTEMA DE GESTIÓN PRIVADA. Se aplica a aquellos sectores definidos en el Plan de Ordenamiento o en planes parciales en los cuales por razones de rentabilidad y posibilidad de asumir las

cargas de la intervención, la iniciativa y la gestión es realizada en su totalidad por propietarios individuales en forma aislada.

ARTÍCULO 555. SISTEMA DE GESTIÓN PÚBLICA. Se entiende por sistema de gestión pública aquella en que el estado o municipio, o a través de sus entidades públicas, realiza acciones urbanísticas referidas a las decisiones administrativas, encargándose de las actuaciones urbanísticas que le son propias relacionadas con el Ordenamiento del Territorio Municipal y la intervención urbana.

ARTÍCULO 556. SISTEMA DE GESTIÓN MIXTA. Se entiende por sistema de gestión mixta cuando para el desarrollo de las diferentes actuaciones urbanísticas se emplean formas de asociación entre el sector privado y el sector público.

ARTÍCULO 557. CONFORMACIÓN DE LA ENTIDAD GESTORA. Para cualquier intervención que se desarrolle mediante gestión pública, privada o mixta y que implique integralidad y gestión asociativa, se deberá conformar una entidad gestora, que se encargará de ejecutar los procesos conducentes a producir espacio urbano, de acuerdo con las determinaciones emanadas de los instrumentos de planeación. Dicha entidad podrá ser de carácter público, de derecho privado u otro carácter dentro de los establecidos por la ley.

ARTÍCULO 558. CREACIÓN DE ENTIDADES ESPECIALES. En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas previstas en este Plan o en los instrumentos que lo desarrollen, el Municipio de Pereira o entidades municipales competentes, sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las disposiciones legales aplicables en la materia.

TÍTULO XI

DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 559. ADOPCIÓN. Adóptase el siguiente programa de ejecución correspondiente a la vigencia del periodo de la actual Administración Municipal, programa que define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio, de conformidad con lo definido en el Plan de Desarrollo del Municipio de Pereira adoptado mediante Acuerdo No 29 de mayo de 1998, y los definidos en el presente Acuerdo.

Parágrafo. El programa de ejecuciones que señala las prioridades y programas de actividades; las entidades responsables y los recursos respectivos para el programa de ejecución de la actual Administración, serán los incluidos en los Acuerdos ya aprobados y sus modificaciones serán puestas a consideración al Concejo por el Señor Alcalde

Este programa se integrará al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo y señala los proyectos prioritarios, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

PROGRAMA / PROYECTO	Inversión(*) Año 2000	Fuentes de Financiación	Entidad Responsable
PEREIRA CALIDAD DE VIDA			
INFRAESTRUCTURA EN SALUD		Recursos propios – Rendimientos venta activos	
CONSTRUCCION UNIDAD INTERMEDIA DE SALUD DE CUBA			Instituto Municipal de Salud
DOTACION UNIDAD INTERMEDIA DE SALUD DEL CENTRO			Instituto Municipal de Salud
MEJORAMIENTO DE PUESTOS DE SALUD			Instituto Municipal de Salud
SUBTOTAL	3.300.000.000		
INFRAESTRUCTURA GRUPOS VULNERABLES		Recursos propios – Rendimientos venta activos	
CONSTRUCCION ALBERGUE PARA POBLACION AFECTADA CON EL SIDA			Municipio de Pereira
SUBTOTAL	300.000.000		
INFRAESTRUCTURA EN VIVIENDA		Recursos propios – Rendimientos venta activos	
PLAN ESTRATEGICO EN VIVIENDA Vivienda Nueva, Reubicación Zonas de Riesgo y Legalización y Mejoramiento de Vivienda			Fondo de Vivienda Popular
			Fondo de Vivienda Popular
SUBTOTAL	5.000.000.000		
INFRAESTRUCTURA RECREATIVA		Recursos propios – Rendimientos venta activos	

PROGRAMA / PROYECTO	Inversión(*) Año 2000	Fuentes de Financiación	Entidad Responsable
CONSTRUCCION DE PARQUES Y UNIDADES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS			IMPAR
Parque de Villa Santana - Parque Lineal del Viaducto			IMPAR
MANTENIMIENTO, ADECUACION Y MEJORAMIENTO DE PARQUES y UNIDADES DEPORTIVAS			IMPAR
SUBTOTAL	3.200.000.000		
SERVICIOS PUBLICOS (Energía)		Recursos propios – Rendimientos venta activos-Recursos créditos-Fondo Nal Regalias	
PRESTACION SERVICIO ELECTRICO PUERTO CALDAS			Empresa de Energía – Mpio. de Pereira

MEJORAMIENTO DEL SERVICIO DE ENERGIA SECTOR GALICIA 1ª. ETAPA			Empresa de Energía - F.V.P.
ACONDICIONAMIENTO DE REDES PRIMARIAS			Empresa de Energía
CONSTRUCCIÓN LÍNEA ELÉCTRICA SECTOR SUR - OCCIDENTAL			Empresa de Energía
SUBTOTAL	1.700.000.000		
ARE A METROPOLITANA		Sobretasa	
PAVIMENTACION CALZADA SUR AV. DEL RIO 1ª. ETAPA			Area Metropolitana
RECUPERACION DEL CENTRO CRAS. 7ª. Y 8ª.			Area Metropolitana- Empresa de Renovación Urbana
PARQUE LINEAL BAJO EL VIADUCTO			Area Metropolitana
SUBTOTAL	8.200.000.000		
INFRAESTRUCTURA VIAL - MANTENIMIENTO Y ACCESO A BARRIOS		Recursos propios - Rendimientos venta activos	
REHABILITACION MALLA VIAL EXISTENTE (Corredores Prioritarios de Transporte)			Sec. de Obras Públicas
PAVIMENTACION ACCESO A BARRIOS (Corredores de Alto Tráfico)			Secretaría de Obras Públicas
SUBTOTAL	6.000.000.000		
PEREIRA ALIANZA DE VOLUNTADES			
INFRAESTRUCTURA EN CULTURA		Recursos propios - Rendimientos venta activos	
CENTRO CULTURAL REGIONAL			Instituto Municipal de Cultura

PROGRAMA / PROYECTO	Inversión(*) Año 2000	Fuentes de Financiación	Entidad Responsable
SUBTOTAL	1.000.000.000		
INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA		Recursos propios - Rendimientos venta activos	
RECUPERACION Y ADECUACION PLANTAS FISICAS (Primaria y Secundaria)			Secretaría de Educación - Secretaría de Obras Públicas
CONSTRUCCION NUEVAS PLANTAS FISICAS (Primaria y Secundaria)			Secretaría de Educación - Secretaría de Obras Públicas
SUBTOTAL	5.000.000.000		
PROGRAMA REACTIVACION SECTOR INMOBILIARIO		Recursos propios - Rendimientos venta activos	
COMPRA DE PREDIOS PARA EJECUCION DE PROYECTOS			Secretaría Jurídica - INDUVAL-

			Secretaria de Obras Públicas
SUBTOTAL	12.035.000.000		
PEREIRA EFICIENCIA URBANA			
INFRAESTRUCTURA VIAL		Recursos propios – Rendimientos venta activos	
AVENIDA BELALCAZAR - ETAPA I			INDUVAL
ACCESO BARRIO EL POBLADO			INDUVAL
OBRAS COMPLEMENTARIAS VIADUCTO			INDUVAL
CONFORMACION CIRCUITOS VIALES – Desarrollo Vial Belmonte, Desarrollo Vial Corales, Desarrollo Vial Cuba, Conexión Gaviotas Boston Conexión Maraya - Avenida de las Américas			INDUVAL – Secretaria de Obras Públicas
SUBTOTAL	26.715.000.000		
INFRAESTRUCTURA RENOVACION URBANA		Recursos propios – Rendimientos venta activos	
CONSTRUCCION SEDE CONCEJO MUNICIPAL			Secretaria de Obras Públicas – Empresa de Renovación
PROYECTO REUBICACION DE VENDEDORES AMBULANTES ZONA CENTRO			Secretaria de Obras Públicas – Empresa de Renovación Urbana
RECUPERACION URBANISTICA DEL CENTRO		Recursos propios – sobretasa	Area Metropolitana- Empresa de Renovación Urbana

PROGRAMA / PROYECTO	Inversión(*) Año 2000	Fuentes de Financiación	Entidad Responsable
CENTRO POPULAR DE PEREIRA (Calle 29)		Recursos propios – Rendimientos venta activos	Secretaria de Obras Públicas – Empresa de Renovación Urbana
NUEVO MERCADO MINORISTA (Calle 41)		Recursos propios – cofinanciación	Empresa de Renovación Urbana – FOREC
SUBTOTAL	16.050.000.000		
MITIGACION DE RIESGO Y DESARROLLO ECOTURISTICO			
ACTUALIZACION INVENTARIO VIVIENDAS ZONAS DE ALTO RIESGO		Convenio Municipio-Gobernación-CARDER	Fondo de Vivienda Popular
MITIGACION DE RIESGO SISIMICO		Convenio Municipio-Gobernación-CARDER	OMPAC
DESARROLLO ECOTURISTICO ALTO DEL NUDO		CARDER – Fondo NaI. de Regalías	Area Metropolitana
SUBTOTAL	190.000.000		

AGUAS Y AGUAS DE PEREIRA			
SISTEMA DE ACUEDUCTO		Recursos propios – Crédito BID	
ORDENAMIENTO DE LA CUENCA MEDIA Y ALTA DEL RIO OTUN			Empresa Aguas y Aguas de Pereira
PLAN DE ACCIÓN DE AGUA NO CONTABILIZADA			Empresa Aguas y Aguas de Pereira
REDES DE DISTRIBUCIÓN			Empresa Aguas y Aguas de Pereira
TANQUES DE ALMACENAMIENTO			Empresa Aguas y Aguas de Pereira
SISTEMA DE ALCANTARILLADO		Recursos propios – Crédito BID	
REDES DE COLECCIÓN SECUNDARIA			Empresa Aguas y Aguas de Pereira
COLECTORES PRIMARIOS			Empresa Aguas y Aguas de Pereira
INTERSECTORES DE AGUAS RESIDUALES (Canalización Quebrada el Oso Tramo III y re-asentamiento de familias)			Empresa Aguas y Aguas de Pereira
SUBTOTAL	19.373.000.000		
TOTAL MUNICIPIO Y OTROS ENTES	108.063.000.000		

- Incluye recursos presupuestados en 1999 y en ejecución en el año 2.000.

TÍTULO XII

LICENCIAS, SANCIONES, APLICACIÓN DE NORMAS SUPERIORES GENERALES Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS

CAPÍTULO I

LICENCIAS URBANÍSTICAS, DEFINICIÓN, CLASES, SANCIONES URBANÍSTICAS Y PROCEDIMIENTO PARA IMPOSICIÓN DE SANCIONES

ARTÍCULO 560. DEFINICIÓN DE LICENCIA. En desarrollo de lo dispuesto por el Artículo 1 del Decreto 1052 de 1998, la Licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

ARTÍCULO 561. CLASES DE LICENCIAS. Para los efectos de su clasificación las Licencias podrán ser :

Licencia de Urbanismo y sus modalidades y Licencia de Construcción y sus modalidades de conformidad a lo señalado por los Artículos Nos. 2º 3º y 4º del Decreto 1052 de 1998.

ARTÍCULO 562. OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y SUJECCIÓN AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. En Todos los casos la expedición de licencias y sus modalidades, estarán sujetas en cuanto a su solicitud, competencia, jurisdicción, titulares, obligatoriedad, documentos que deben acompañar, documentos adicionales y necesarios para anexar a la solicitud según la clase de licencia. Se sujetarán a la ley 388 de 1997, disposiciones contenidas en el Decreto No 1052 de 1998 y preceptos legales reglamentarios, así como también con sujeción a lo dispuesto es este Plan, acuerdos que lo modifiquen y actos reglamentarios.

Parágrafo. El trámite de las licencias, seguirá el orden secuencial que se define a continuación:

- a. Verificación de la concordancia del proyecto con las normas urbanísticas vigentes.
- b. Certificados de viabilidad y disponibilidad de servicios públicos domiciliarios. Cuando el interesado proponga soluciones individuales para el abastecimiento de agua, el tratamiento de las aguas residuales y el manejo de los desechos, se entenderá que hay disponibilidad definida de dichos servicios; una vez la CARDER otorgue la concesión de agua, el permiso de vertimiento y la autorización para disposición final de residuos sólidos.
- c. Permisos, concesiones y autorizaciones para usar y afectar los recursos naturales renovables.
- d. Licencia de urbanización parcelación, y/o construcción.
- e. Registro de urbanizador.
- f. Radicación de documentos, para proyectos de cinco (5) o más unidades de vivienda.

La expedición de la licencia ambiental, en los casos exigidos por la normatividad vigente, es prerequisite para iniciar las actividades del proyecto. En estos casos, los trámites para la obtención de la licencia ambiental y la licencia urbanística podrán adelantarse de manera simultánea.

Sin el lleno de los anteriores requisitos el urbanizador o constructor no podrá iniciar la obra respectiva

ARTÍCULO 563. CONTROL. Con el fin de asegurar el control y la vigilancia durante la ejecución de obras y con el fin de asegurar la observancia y cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción, sus modalidades y demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, El Curador Urbano dentro de los (5) cinco días siguientes a la expedición de la licencia acatará lo ordenado por el Artículo No. 83 del Decreto 1052 de 1998.

ARTÍCULO 564. INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS. En desarrollo de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y Decreto 1052 de 1998 toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los anteriores preceptos y normas de superior jerarquía contenidas en la Ley 99 de 1993, Ley 400 de 1997 y demás aplicables en la materia o contenidas en este Acuerdo dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables incluyendo la demolición de obras, según sea el caso.

Parágrafo. La aplicación de estas normas se aplicará igualmente, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores e igualmente para efectos de su aplicación se considerarán según se afecte el interés tutelado por este Acuerdo y el Decreto 1052 de 1998 como graves y leves. Lo dispuesto en el Artículo No. 84 del decreto en cita .

ARTÍCULO 565. PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN DE SANCIONES. En lo correspondiente el procedimiento que debe aplicarse para la imposición de sanciones previstas en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1052 de 1998 y este Acuerdo las autoridades deberán seguir el procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean aplicables a las disposiciones establecidas en la Ley 388 de 1997.

CAPÍTULO II

EXENCIONES TRIBUTARIAS

ARTÍCULO 566. OBJETO. Con el propósito de estimular ciertos sectores económicos y políticas planteadas por el Plan de Ordenamiento Territorial, y con el fin de hacer equitativo el ejercicio de la planificación, se establecen exenciones tributarias del ámbito municipal, como estrategia para lograrlo.

ARTÍCULO 567. DEFINICIÓN. Se entiende por exención, la dispensa legal, total o parcial, de la obligación tributaria establecida de manera expresa y pro-témpore por el Concejo Municipal. Corresponde al Concejo Municipal decretar las exenciones de conformidad con los planes de desarrollo municipal, las cuales en ningún caso podrán exceder de 10 años.

Parágrafo. Los contribuyentes están obligados a demostrar las circunstancias que los hacen acreedores a tal beneficio, dentro de los términos y condiciones que se establezcan para el efecto. Para tener derecho a la exención, se requiere estar a paz y salvo con el fisco municipal.

ARTÍCULO 568. IMPUESTO PREDIAL. NATURALEZA. Es un tributo anual de carácter municipal que grava la propiedad inmueble, tanto urbana como rural y que fusiona los impuestos Predial Ordinario, Predial Adicional, Centros Culturales, Fomento al Trismo, Parques y Arborización, y la Sobretasa de Levantamiento Catastral, como único impuesto general que puede cobrar el municipio sobre el avalúo catastral fijado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", o el autoavalúo señalado para cada predio ubicado dentro de la jurisdicción del municipio.

ARTÍCULO 569. HECHO GENERADOR. Lo constituye la posesión o propiedad de un bien raíz urbano o rural, en cabeza de una persona natural o jurídica, en el Municipio de Pereira.

ARTÍCULO 570. EXONERACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO PARA ESTIMULAR LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES. Estarán exentos del ciento por ciento (100%) de la participación del Municipio de Pereira en el impuesto predial unificado por un término que se ajustará a los plazos establecidos por los componentes y contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial; es decir, a la equivalencia de tres (3) períodos constitucionales de la Administración Municipal, los predios adquiridos y destinados para la actividad industrial que se ubiquen en las zonas industriales de Puerto Caldas y Caimalito, y las áreas correspondientes a los corredores de transporte metropolitano que se localizan en los tramos urbanos y de expansión urbana de la Doble Calzada Pereira Cerritos y Autopista del Café; zonas determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial y que se mapifican en los planos de zonificación de usos del suelo que hacen parte integrante del presente Acuerdo. Se consideran actividades industriales las dedicadas a la producción, extracción, fabricación, confección, preparación, reparación, manufactura, ensamblaje, de cualquier clase de materiales o bienes y en general todo proceso de transformación por elemental que este sea.

El Concejo Municipal procederá a prorrogarlo al vencimiento del término antes señalado, o en las revisiones de corto y mediano plazo previstas en el plan.

ARTÍCULO 571. EXONERACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL MUNICIPAL PARA ESTIMULAR LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES Y NO RENOVABLES; Y LA INDUSTRIA TURÍSTICA.

1. **PARA ESTIMULAR LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES Y NO RENOVABLES** estarán exentos del veinticinco por ciento (25%) de la participación del Municipio de Pereira en el impuesto predial unificado por un término que se ajustará a los plazos establecidos por los componentes y contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial; es decir, a la equivalencia de tres (3) períodos constitucionales de la Administración Municipal, los predios ubicados en el sector rural y su subcategorización como suburbano del Municipio de Pereira, que tengan vocación de explotación agropecuaria o forestal, que se encuentren como mínimo en un quince por ciento (15%) del área bruta total del inmueble, con la presencia de áreas forestales protectoras de nacimientos y corrientes de agua, y/o bosques naturales o nativos.

Parágrafo 1. Para acceder a la correspondiente exención debe existir certificación expedida por la Secretaría de Desarrollo Rural Integrado, UMATA o quien haga sus veces, y del Comité Departamental de Cafeteros únicamente para las zonas cafeteras, sobre el porcentaje mínimo requerido.

Parágrafo 2. Se exceptúan de esta exoneración los predios que están dedicados a otro tipo de actividad o uso tales como: condominios campestres, parcelaciones residenciales, consorcios inmobiliarios, lotes, parcelaciones, sitios de recreación, conjuntos campestres y en general utilizados en otros usos diferentes a las actividades agropecuaria y forestal.

2. **PARA ESTIMULAR LA LOCALIZACIÓN DE PROYECTOS TURÍSTICOS Y RECREATIVOS.** En cumplimiento del Artículo No. 12 de este Acuerdo “ Propósito y vocación del desarrollo del Municipio de Pereira” , numerales 2 y 4, se establece una exoneración del impuesto predial del ciento por ciento (100%) de la participación del Municipio de Pereira, durante cinco (5) años, a los inmuebles destinados al desarrollo de Proyectos Turísticos - Ecológicos que se localicen dentro de los Parques Regionales, Metropolitanos, Municipales y Rurales. Dicha exoneración se hará efectiva siempre y cuando las actuaciones sean realizadas con miras a desarrollar un proyecto turístico-ecológico que comprenda al menos un cincuenta por ciento (50%) de los parques especificados.

El Concejo Municipal procederá a prorrogar dicho plazo al vencimiento del término señalado, o en las revisiones de corto y mediano plazo previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 572. EXONERACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO PARA ESTIMULAR DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA EN EL CENTRO. Estarán exentos del ciento por ciento (100%) de la participación del Municipio de Pereira en el impuesto predial unificado y por un término de cinco años, contados a partir de la constitución del respectivo Reglamento de Administración de la propiedad horizontal y de la asignación de matrículas inmobiliarias por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los inmuebles resultantes de proyectos nuevos de construcción en el centro de la ciudad, cuya destinación sea residencial multifamiliar.

Parágrafo. La exoneración se aplicará a inmuebles localizados en el denominado “Centro Tradicional,” la “Zona de Expansión del Centro”, la Zona de Renovación Urbana “Galería San José” y la zona de Redesarrollo de “Egoyá” áreas que se encuentran referenciadas en el plano de tratamientos que hace parte integrante del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 573. EXONERACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO PARA ESTIMULAR LA CONSTRUCCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE PARQUEADEROS. Con el propósito de establecer parqueaderos públicos en altura en las zonas de influencia de los intercambiadores de transporte masivo determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial, al igual que en la periferia del centro tradicional, se exonera del ciento por ciento (100%) de la participación del Municipio de Pereira en el impuesto predial unificado y por el término de cinco (5) años, a todo predio localizado dentro de dicha área, que cumpliendo las especificaciones correspondientes exigidas por las normas de urbanismo y construcción para el funcionamiento de estos establecimientos se destine a parqueadero público en altura.

Parágrafo 1. Si el parqueadero cambia su destinación o es cerrado antes de cinco (5) años perderá el beneficio de la exoneración del impuesto predial unificado.

Parágrafo 2. Se delimita como zona de influencia de los intercambiadores de transporte masivo cien metros (100 m.) a la redonda del correspondiente intercambiador. Se delimita como periferia del centro tradicional el espacio comprendido entre carreras 4ª. y 6ª. entre calles 11 y 27; así también, el espacio comprendido entre carreras 9a. y 11 entre calles 11 y 27.

ARTÍCULO 574. CENTROS POBLADOS RURALES. Los centros poblados rurales clasificados como área urbana por el presente Acuerdo, conservarán las tarifas establecidas para el sector rural, para efectos de la liquidación del impuesto predial unificado y de Industria y Comercio.

ARTÍCULO 575. ÁREAS SUBURBANAS. Si el propietario de un inmueble localizado en área suburbana, conserva el uso agropecuario, y si por efecto de la clasificación suburbana, se aumenta el valor del impuesto predial, la liquidación del mismo, corresponderá a las tarifas establecidas para el sector rural.

Parágrafo. Lo anterior no tendrá aplicación en caso de que el propietario, realice alguna actuación urbanística, como parcelación, urbanización o construcción en su predio. Excepto a la construcción para vivienda que realicen en el área suburbana, los pequeños y medianos productores agropecuarios y forestales.

ARTÍCULO 576. IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y SU COMPLEMENTARIO DE AVISOS Y TABLEROS (LEY 14/83, DECRETO 1333/86, LEY 223/95). NATURALEZA, HECHO GENERADOR Y CAUSACIÓN. El Impuesto de Industria y Comercio es un gravamen de carácter general y obligatorio, cuyo hecho generador lo constituye la realización de actividades industriales, comerciales y de servicios, incluidas las del sector financiero, en el Municipio de Pereira directa o indirectamente, por personas naturales, jurídicas o sociedades de hecho, que utilicen el equipamiento o infraestructura del Municipio de Pereira ya sea que se cumplan en forma permanente u ocasional, en inmuebles determinados con establecimientos de comercio o sin ellos.

Parágrafo. Se denomina equipamiento o infraestructura el conjunto de elementos y factores que contribuyen, hacen posible o participan en el desarrollo del proceso económico de la ciudad tales como servicios públicos, vías y medios de comunicación y en general todos los elementos que hacen parte del equipamiento Municipal.

ARTÍCULO 577. EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y SU COMPLEMENTARIO PARA ESTIMULAR LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES. Estarán exentos del impuesto de Industria y Comercio por un término que se ajustará a los plazos establecidos por los componentes y contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial; es decir, a la equivalencia de tres (3) periodos constitucionales de la Administración Municipal; el Concejo Municipal procederá a prorrogarlo al vencimiento del término antes señalado, o en las revisiones de corto y mediano plazo previstas en el plan, los siguientes establecimientos:

1. Los establecimientos industriales que se localicen en las zonas industriales de Puerto Caldas y Caimalito, y las áreas correspondientes a los corredores de transporte metropolitano que se localizan en los tramos urbanos y de expansión urbana de la Doble Calzada Pereira Cerritos y Autopista del Café; las zonas industrial, comercial y de servicios determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial y que se mapifican en los planos de zonificación de usos del suelo que hacen parte integrante del presente Acuerdo, gozarán de la exención del ciento por ciento (100%) de este impuesto.
2. Las empresas existentes que se desplacen o establezcan sus plantas industriales en los predios de las zonas industriales de Pereira, determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial, gozarán de la exención del ciento por ciento (100%), a partir de la fecha de su instalación definitiva.
3. **EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO PARA ESTIMULAR EL DESARROLLO DE PROYECTOS TURÍSTICOS Y RECREATIVOS.** Se exonera por cinco (5) años, el impuesto de Industria y Comercio en un ciento por ciento (100%) a las empresas que lleven a cabo proyectos turísticos y recreativos que se localicen dentro de los Parques Regionales, Metropolitanos, Municipales y Rurales. Dicha exoneración se hará efectiva siempre y cuando las actuaciones sean realizadas con miras a desarrollar un proyecto turístico-ecológico que comprenda al menos un cincuenta por ciento (50%) de los parques especificados.

ARTÍCULO 578. Para obtener la exención a que se refiere el Artículo anterior, se deberán llenar los siguientes requisitos:

1. Registrarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario a la iniciación de las actividades gravables con el impuesto de Industria y Comercio, en la División de Impuestos.
2. Acreditar la existencia y representación legal de la empresa, o establecimiento, mediante certificación expedida por la Cámara de Comercio.

3. Cumplir con las normas de uso del suelo, estipuladas por el Plan de Ordenamiento Territorial y normatividad pertinente.
4. Acreditar el número de empleados permanentes con la última nómina y las afiliaciones a una E.P.S. y a una caja de compensación familiar, requisitos que se presentarán anualmente con la declaración de Industria y Comercio a la Secretaría de Hacienda, so pena de revocar el beneficio tributario concedido.

Parágrafo 1. La falsedad comprobada en las declaraciones para el beneficio de las exoneraciones acarreará además de las sanciones penales y tributarias correspondientes, la de cobrar al establecimiento infractor con retroactividad los impuestos que ha debido tributar durante todo el tiempo de funcionamiento con un recargo del veinticinco por ciento (25%).

Se excluyen de estos beneficios los establecimientos industriales que sean consecuencia de liquidación, transformación o expansión de otro establecimiento ya existente, salvo los casos de traslados a la zona industrial.

Parágrafo 2. Aquellas empresas industriales existentes y que sólo realicen cambios en su razón social, sin que su objeto social sufra alteración alguna, serán sustraídos del beneficio de exención, salvo en los casos de traslado a la zona industrial.

ARTÍCULO 579. EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO PARA ESTIMULAR LA CONSTRUCCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE PARQUEADEROS. Con el propósito de establecer parqueaderos públicos en altura en las zonas de influencia de los intercambiadores de transporte masivo determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial, al igual que en la periferia del centro tradicional, se exonera del pago del cincuenta por ciento (50%) del impuesto de Industria y Comercio y Complementarios y por el término de cinco (5) años, a todo establecimiento localizado dentro de dicha área, que cumpliendo las exigencias de Ley destine su uso a parqueadero público en altura.

Parágrafo. Se delimita como zona de influencia de los intercambiadores de transporte masivo cien metros (100 m.) a la redonda del correspondiente intercambiador. Se delimita como periferia del centro tradicional el espacio comprendido entre carreras 4ª. y 6ª. entre calles 11 y 27; así también, el espacio comprendido entre carreras 9ª. y 11 entre calles 11 y 27.

ARTICULO 580. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Decreto 1333/86, Decreto 1319/93, Acuerdo 39/92, Acuerdo 18/93, Acuerdo 21/95. DEFINICIÓN. La licencia de construcción es el acto administrativo por el cual la entidad competente autoriza la construcción de predios en las áreas urbana, suburbanas o rurales con base en las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas vigentes.

ARTÍCULO 581. EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA ESTIMULAR PROYECTOS NUEVOS DE VIVIENDA EN EL CENTRO. Estarán exentos del impuesto de Licencia de Construcción los proyectos nuevos que desarrollen vivienda multifamiliar en el denominado "Centro Tradicional", la "Zona de Expansión del Centro", la Zona de Renovación Urbana "Galería San José" y la zona de Redesarrollo de "Egoyá", áreas que se encuentran referenciadas en el plano de tratamientos que hace parte integrante del presente Acuerdo.

Parágrafo. La Exoneración se dará únicamente por los metros licenciados correspondiente a uso de vivienda.

ARTÍCULO 582. EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA ESTIMULAR LA CONSTRUCCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE PARQUEADEROS. Con el propósito de establecer parqueaderos públicos en altura en las zonas de influencia de los intercambiadores de transporte masivo determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial, al igual que en la periferia del centro tradicional, se exonera del pago del impuesto de Licencia de Construcción, a todo proyecto nuevo localizado dentro de dicha área, que cumpliendo las especificaciones correspondientes exigidas por las normas de urbanismo y

construcción para el funcionamiento de estos establecimientos, se destine en su uso a parqueadero público en altura.

Parágrafo. Se delimita como zona de influencia de los intercambiadores de transporte masivo cien metros (100 m.) a la redonda del correspondiente intercambiador. Se delimita como periferia del centro tradicional el espacio comprendido entre carreras 4ª. y 6ª. entre calles 11 y 27; así también, el espacio comprendido entre carreras 9ª. y 11 entre calles 11 y 27.

CAPÍTULO III NORMAS TRANSITORIAS

ARTÍCULO 583. DEFINICIÓN Y OBJETO DE LAS NORMAS TRANSITORIAS. Se entiende por régimen de transición, aquellas disposiciones relacionadas con los usos del suelo no conformes y la evaluación y control de lo contenido en este Acuerdo, de acuerdo con los siguientes Artículos.

ARTÍCULO 584. Los propietarios de los siguientes establecimientos de comercio, servicios o industria cuya actividad este destinada a la venta y compra de café específicamente a "trilladoras" y que para la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo se encuentren localizados dentro del suelo clasificado como urbano les serán aplicables los siguientes plazos o tiempos para efecto de su relocalización:

0 A 3 AÑOS

Trilladora Santa Marta

Trilladora Pereira

Cra. 9 bis calle 37-38

Trilladora San Antonio

Cra. 17 calle 17 Esquina

Trilladora San José

Calle 16- No 17-17

Trilladora Espinosa

Cra. 14 No 20A -43

Trilladora La Marina

Cra. 14 No 20 A 21

3 A 6 AÑOS

Trilladora San Francisco

Cra. 10 No 12-48

6 A 9 AÑOS

Cooperativa Caficultores

Av. 30 Agosto No 28-53

Parágrafo. Si dentro de los tiempos estipulados para cada uno de los establecimientos arriba mencionados, no se han iniciado las obras de construcción principales y complementarios del sistema integrado de transporte masivo, los establecimientos del presente artículo podrán permanecer hasta su completa ejecución; de lo contrario deberán cumplir con los tiempos aquí establecidos.

ARTÍCULO 585. Facúltase al Alcalde hasta el 31 de diciembre del año 2001, para que determine la prohibición, relocalización, transitoriedad y reglamentación de los usos establecidos y consolidados no permitidos en el Plan de Ordenamiento; bajo las siguientes consideraciones:

Su relocalización y transitoriedad por la incompatibilidad o conflicto urbano, social y/o ambiental que éstos estén generando en la zona donde se localicen; y/o su permanencia, condicionada al cumplimiento de las normas específicas y de funcionamiento que la Administración Municipal establecerá a través de las fichas normativas.

ARTICULO 586. Una vez terminadas las acciones de reconstrucción por parte de la Fundación Vida y Futuro y el Comité Departamental de Cafeteros en el territorio del municipio, deberá hacer llegar a la Administración Municipal la información correspondiente a estudios y obras adelantadas en reubicación de viviendas, mejoramiento de viviendas, tratamiento de taludes, reconstrucción de pavimentos en vías; con la finalidad de poder adelantar por parte del municipio, una actualización del inventario de vivienda en zonas de riesgo, con el acompañamiento de la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER, y poder así incorporar la información concerniente a los tópicos ya mencionados.

ARTÍCULO 587. Facúltase al Alcalde para que en el término de un (1) año contado a partir de la aprobación del presente Acuerdo, expida la normatividad correspondiente tendiente a reglamentar la constitución de veredas, barrios en el territorio del municipio.

CAPÍTULO IV

VIGENCIA, REVISIÓN, EVALUACIÓN, SEGUIMIENTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PEREIRA Y DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 588 . VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE SUS COMPONENTES

- a. El contenido estructural del Plan de Ordenamiento Territorial, tendrá una vigencia de largo plazo, para este efecto se entenderá como mínimo tres (3) periodos constitucionales de la Administración Municipal.
- b. En cuanto al contenido urbano de mediano plazo, tendrá una vigencia minima de dos (2) periodos constitucionales de la Administración Municipal.
- c. El contenido urbano y los programas de ejecución que tienen una vigencia de corto plazo, rigen por un período constitucional de la Administración.

Parágrafo. La vigencia de este Plan será el tiempo restante de la presente Administración y tres (3) periodos constitucionales más. En todo caso las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento para su aprobación, de acuerdo con los lineamientos estipulados en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 589. REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SUS COMPONENTES Y CONTENIDOS.

Cuando las condiciones físicas, económicas y sociales o legales, amerite la revisión y ajuste del Plan, la Administración Municipal, procederá a dar cumplimiento de lo ordenado en los Artículos 25 y 28 numeral 3° de la Ley 388 de 1997.

Durante este trámite de revisión, seguirán vigentes los componentes y contenidos anteriores.

ARTÍCULO 590. ETAPA DE EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO. La etapa de Evaluación y Seguimiento del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira se desarrollará de manera permanente a partir de la vigencia del Plan, por todas las partes interesadas y en especial con la participación del Consejo Consultivo del Ordenamiento Territorial, conformado por Decreto Municipal No. 425 del 14 de diciembre de 1998 constituido como instancia asesora de la Administración Municipal en materia de ordenamiento territorial en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo No. 29 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 591. La Oficina de Control Interno del Municipio de Pereira, ejercerá la evaluación y seguimiento en todo lo relacionado con las actuaciones, que en materia de control ejerza la Secretaría de Control Físico o quien haga sus veces y la Secretaría de Gobierno, convivencia y seguridad municipal, en lo referente a las normas urbanísticas y demás disposiciones contenidas en el presente acuerdo.

ARTICULO 592. El presente Acuerdo y su Documento Técnico de Soporte deberán ser publicados en medio magnético, y una cartilla pedagógica para su mayor divulgación y comprensión antes de 180 días a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 593. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación y deroga expresamente las normas, actos, acuerdos y demás disposiciones que le sean contrarias, sin perjuicio de lo dispuesto sobre el régimen de transición.

Dado en Pereira, en el Salón de Sesiones del Honorable Concejo Municipal, a los diecinueve (19) días del mes de mayo del año 2.000.

JUAN CARLOS VLENCIA MONTOYA
Presidente

IVAN GIRALDO HENAO
Secretario General

CERTIFICO: Que el presente acuerdo fue discutido y aprobado por el Honorable Concejo Municipal, en dos (2) sesiones realizadas en las siguientes fechas: Primer Debate: abril 27 del 2.000; Segundo Debate: mayo 19 del 2.000. Fue iniciativa del Alcalde Municipal y actuó como ponente el Concejal Horacio Galeano Meneses.

Pereira, mayo 19 del 2.000

IVAN GIRALDO HENAO
Secretario General