

República de Colombia Buenavista Quindío

NIT 890.001.879-0

Buenavista, junio de 2020

Objetivo:

Iniciar la ejecución de los programas y metas establecidos en el Plan de Desarrollo Municipal adoptado mediante Acuerdo No. 008 de 31-MAY-2.020, "BUENAVISTA ES LO NUESTRO" 2.020-2.023, que establece las siguientes Líneas Estratégicas y acciones para el sector vivienda:

- Mejoramiento de la infraestructura para el desarrollo con un sistema de movilidad seguro y competitivo que integren la vivienda saludable como principal generador de desarrollo local.
- Incentivar la Vivienda Sostenible urbano-rural, para todos, de interés social y prioritario (VIS y VIP).
- Gestión para la recuperación de los equipamientos colectivos urbanos y rurales

Antecedentes:

La Administración municipal 2.016-2.019 finalizando su período, formuló el proyecto de acuerdo que fue aprobado por el Honorable Concejo Municipal con el No. 020 de 30 de octubre de 2.019, POR MEDIO DEL CUAL SE HACE UN AJUSTE AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DEL MUNICIPIO DE BUENAVISTA - QUINDIO, INCORPORANDO SUELO AL PERIMETRO URBANO, CON SUS RESPECTIVOS USOS, TRATAMIENTOS Y SU RESPECTIVA NORMA URBANISTICA (FICHAS NORMATIVAS URBANAS) PARA EL DESARROLLO DE PREDIOS REQUERIDOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) Y PRIORITARIO (VIP) Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES, el cual pretendía incorporar al perímetro urbano dos predios de propiedad privada i) LOTE "LA CONFIANZA", identificado con Cédula Catastral Nro. 000101880000000 (mayor extensión) y Matricula Inmobiliaria 282-11396 localizado adyacente al barrio El Tolra y ii) el LOTE "PARAÍSO - LAS MARGARITAS" identificado con Cédula Catastral Nro. 000201960000000 y Matricula Inmobiliaria 282-24659 localizado adyacente al barrio Nuevo Horizonte primera etapa.

El Gobernador del Departamento del Quindío observó el Acuerdo No 020 de 2.019 por medio del Auto de Observación No. 325 del 10 de diciembre de 2.019, procediendo a demandarlo ante el Tribu al Contencioso Administrativo del Quindío, tribunal que finalmente mediante sentencia 2019-0255 lo declaro invalido. Los principales argumentos de este fallo adverso fue la ausencia de la Certificación de la disponibilidad del Servicio público domiciliario de energía eléctrica por parte de la EDEQ y la aparente afectación de los predios por los riesgos de amenaza y riesgo alto y medio por los fenómenos de derrumbe y/o remoción en masa, inundación y avenida torrencial y por ser catalogados suelos agrológicos en categorías 6 y 7.

Debido a lo anterior, la administración debe ser cuidadosa en la selección y evaluación de los predios que se puedan incorporar al perímetro urbano para poder resolver el déficit habitacional, garantizando que se cumplan las disposiciones legales y generar

BUENAVISTA
es lo nuestro!

www.buenavista-quindio.gov.co
Código po tal: 632040
alcaldia@buenavista-quindio.gov.co
carrera 3 # 2 - 29 Palacio municipal
322 581 6612

República de Colombia Buenavista Quindío

NIT 890.001.879-0

una política pública que atraiga inversión y genere empleo a los habitantes; para ello se hace necesario desarrollar las gestiones para generar suelo urbano asequible para la producción de vivienda para los hogares residentes y para los que debieron emigrar a otras ciudades por la falta de oportunidades que se reflejan en los crecimientos negativos intercensales.

Fundamento Legal:

Conforme lo establece la Ley 1753 de 2015 en su artículo 91. Incorporación Del Suelo Rural, Suburbano Y Expansión Urbana Al Perímetro Urbano, que modificó el artículo 47 de la Ley 1537 de 2012, establece que para garantizar el desarrollo de vivienda, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten la vivienda, durante el período constitucional de las administraciones municipales y distritales comprendido entre los años 2015 y el 2020, y por una sola vez, los municipios y distritos podrán: 1. A iniciativa del alcalde municipal o distrital, incorporar al perímetro urbano los predios localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana que garanticen el desarrollo y construcción de vivienda, infraestructura social y usos complementarios que soporten la vivienda de interés social y de interés prioritario, y otros, siempre que se permitan usos complementarios.

Para la administración municipal es prioritario adelantar todos los trámites y gestiones que le permitan adelantar prontamente el desarrollo del proyecto de vivienda nueva urbana, para lo cual se ha previsto adelantar una convocatoria pública que le permita al Alcalde Municipal determinar los predios más aptos para ser incorporados al perímetro urbano y establecerles una adecuada norma urbanística que optimice el suelo y permita un desarrollo en altura que haga viable financieramente su construcción y que arquitectónicamente se ajuste a los requerimientos del cuidado y preservación del Paisaje Cultural Cafetero.

Para ello será indispensable presentar a consideración del Honorable Concejo Municipal de BUENAVISTA, los Proyectos de Acuerdo

- POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA, SE CREAN EL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO Y SOCIAL, EL COMITÉ MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SE OTORGAN FACULTADES AL ALCALDE MUNICIPAL DE BUENAVISTA, QUINDÍO y
- POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA DE FORMA EXCEPCIONAL EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BUENAVISTA, QUINDÍO (Acuerdo No. 009 de 2000) EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 91 DE LA LEY 1753 DE 2015, INCORPORANDO LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON MATRÍCULAS INMOBILIARIAS XXXX AL PERÍMETRO URBANO Y SE ESTABLECE EL RÉGIMEN DE USOS Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO CON EL FIN DE PROMOVER EL DESARROLLO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA SOCIAL Y USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES QUE SOPORTEN LA VIVIENDA.

BUENAVISTA
ies lo nuestro!

www.buenavista-quindio.gov.co
Código po tal: 632040
alcaldia@buenavista-quindio.gov.co
carrera 3 # 2 - 29 Palacio municipal
322 581 66 12

República de Colombia
Buenavista Quindío

NIT 890.001.879-0

Por lo anterior se presenta el proyecto de Decreto municipal para adelantar una convocatoria pública de predios públicos y privados que sean susceptibles de ser incorporados al perímetro urbano del municipio de Buenavista y/o de su centro poblado Río Verde en atención a lo dispuesto por el artículo 91 de la Ley 1753 de 2015, los cuales deben cumplir en un todo los requisitos que fija la ley en cuanto a contar con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y que tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito; y que los predios no podrán colindar ni estar ubicados al interior de áreas de conservación y protección ambiental, tales como las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de reserva forestal, áreas de manejo especial y áreas de especial importancia ecosistémica, ni en áreas que hagan parte del suelo de protección.



B U E N A V I S T A
ies lo nuestro!

www.buenavista-quindio.gov.co
Código po tal: 632040
alcaldia@buenavista-quindio.gov.co
carrera 3 # 2 - 29 Palacio municipal
322 581 66 12

República de Colombia
Buenavista Quindío

NIT 890.001.879-0

DECRETO 060 DE 2 DE JULIO DE 2020

POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN LOS TÉRMINOS DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA PARA LA POSTULACIÓN DE PREDIOS RURALES, SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA, SUB URBANOS Y URBANOS DE PROPIEDAD PÚBLICA O PRIVADA LOCALIZADOS EN EL MUNICIPIO DE BUENAVISTA Y SU CENTRO POBLADO RÍO VERDE Y SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE LOS PREDIOS QUE SERÁN INCORPORADOS AL PERÍMETRO URBANO Y ESTABLECERLES EL RÉGIMEN DE USOS Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO CON EL FIN DE PROMOVER EL DESARROLLO DE VIVIENDA DIGNA, INFRAESTRUCTURA SOCIAL Y USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES QUE SOPORTEN LA VIVIENDA, BAJO LOS PARÁMETROS ESTIPULADOS EN EL ARTÍCULO 91 DE LA LEY 1753 DE 2015.

El alcalde del Municipio de Buenavista, Quindío, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial, las conferidas por el artículo 311 de la Constitución Política, los artículos 2,3 y 8 numeral 9 de la Ley 388 de 1997, el artículo 91 de la Ley 1753 de 2015, el Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista Acuerdo 009 de 2000, y,

CONSIDERANDO

- Que el Artículo 311 Constitucional enuncia lo siguiente:

"Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley. construir las obras que demande el progreso local ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes".

- Que el ordenamiento del territorio se fundamenta en los principios consagrados en el Artículo 2 de la Ley 388 de 1997:

2. La prevalencia del interés general sobre el particular.

- Que la Función pública del urbanismo se relaciona en el Artículo 3° de la Ley 388 de 1997 y preceptúa:

... "El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios".

- Que en virtud a lo anterior, se entiende que el desarrollo urbanístico tiene primordialmente una función pública como también la organización territorial del municipio, por ello la voluntad de los particulares se debe ceñir a ésta, toda vez que los objetivos están orientados al interés general y apuntan a corregir desequilibrios territoriales realizando una distribución geográfica óptima con el fin de asegurar las mejores condiciones de vida en un medio agradable al ordenamiento del territorio, la previsión y gestión de los elementos básicos de la infraestructura urbana y al control del

BUENAVISTA
ies lo nuestro!

www.buenavista-quindio.gov.co
Código po tal: 632040
alcaldia@buenavista-quindio.gov.co
carrera 3 # 2 - 29 Palacio municipal
322 581 66 12

República de Colombia Buenavista Quindío

NIT 890.001.879-0

uso del suelo y de la calidad de las edificaciones.

- Que la función pública del urbanismo se considera una función ordenadora la cual determina los límites del ejercicio del derecho de propiedad y genera derechos y deberes. Por su parte, el artículo 80 del mismo ordenamiento consagra lo siguiente:

"La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras:

7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.

8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.

9. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes"

- Que la ACCIÓN URBANÍSTICA es un mecanismo para la realización de la función pública por parte de las entidades distritales y municipales, referido a las decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas que le son propias.

- Que para la Administración Municipal de Buenavista es prioritario realizar todos los trámites y gestiones que le permitan adelantar prontamente el desarrollo del proyecto de vivienda nueva urbana, para lo cual se ha previsto que la convocatoria pública sirve para que de manera transparente el Alcalde Municipal pueda determinar los predios más aptos para ser incorporados al perímetro urbano y establecerles una adecuada norma urbanística que optimice el suelo y permita un desarrollo en altura que haga viable financieramente su construcción y que arquitectónicamente se ajuste a los requerimientos del cuidado y preservación del Paisaje Cultural Cafetero.

- Que la ley 1753 de 2015 establece:

ARTÍCULO 91. Incorporación del suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano. Modifíquese el artículo 47 de la Ley 1537 de 2012, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 47°. Incorporación del suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano. Con el fin de garantizar el desarrollo de vivienda, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten la vivienda, durante el período constitucional de las administraciones municipales y distritales comprendido entre los años 2015 y el 2020, y por una sola vez los municipios y distritos podrán:

1. A iniciativa del alcalde municipal o distrital, incorporar al perímetro urbano los predios localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana que garanticen el desarrollo y construcción de vivienda, infraestructura social y usos complementarios que soporten la vivienda de interés social y de interés prioritario, y otros, siempre que se permitan usos complementarios, mediante el ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial que será sometida a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en el artículo 24° de la Ley 388 de 1997. Esta acción se podrá adelantar siempre y cuando se cumplan en su totalidad las siguientes condiciones:

a. Se trate de predios que cuenten con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y que tengan

BUENAVISTA
ies lo nuestro!

www.buenavista-quindio.gov.co
Código po tal: 632040
alcaldia@buenavista-quindio.gov.co
carrera 3 # 2 - 29 Palacio municipal
322 581 66 12

República de Colombia Buenavista Quindío

NIT 890.001.879-0

garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito, certificada por los prestadores correspondientes.

b. Los predios así incorporados al perímetro urbano quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997. Para su ejecución se aplicarán las normas del tratamiento urbanístico de desarrollo y no se requerirá de plan parcial ni de otro instrumento de planificación complementaria para su habilitación. En el proyecto de acuerdo se incluirá la clasificación de usos y aprovechamiento del suelo.

c. Los predios no podrán colindar ni estar ubicados al interior de áreas de conservación y protección ambiental, tales como las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de reserva forestal, áreas de manejo especial y áreas de especial importancia ecosistémica, ni en áreas que hagan parte del suelo de protección, en los términos de que trata el artículo 35° de la Ley 388 de 1997, ni en otras áreas cuyo desarrollo se haya restringido en virtud de la concertación ambiental que fundamentó la adopción del plan de ordenamiento vigente.

d. Aquellos municipios cuyas cabeceras municipales y centros poblados rurales (corregimientos y veredas) que estén incluidos en una de las siete (7) reservas forestales creadas por la Ley 2a de 1959, podrán presentar ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible solicitud de sustracción rápida y expedita para los lotes y actuaciones urbanas integrales que se destinen a vivienda para lo cual se expedirá por parte de dicho Ministerio las resoluciones correspondientes.

2. Además de los instrumentos previstos en la ley, a iniciativa del alcalde municipal o distrital, se podrá modificar el régimen de usos y aprovechamiento del suelo de los predios localizados al interior del perímetro urbano o de expansión urbana que puedan ser destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, mediante el ajuste excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial. Este ajuste se someterá a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en la Ley 388 de 1997, o mediante la expedición de decretos por parte de la autoridad municipal o distrital respectiva, cuando el Esquema de Ordenamiento Territorial contemple la autorización para el efecto. Estos predios quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria, de que trata el artículo 52 y subsiguientes a de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 1°. Transcurridos sesenta (60) días desde la presentación del proyecto de ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de que trata el presente artículo, sin que el concejo municipal o distrital adopte decisión alguna o lo niegue sin base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto.

En el evento de que el concejo municipal o distrital estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificación propuesta por el concejo deberá sustentarse en motivos técnicos y contar con la aceptación del alcalde y, en ningún caso, su discusión ampliará el término para decidir.

Los concejos municipales y distritales, de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 134 de 1994, celebrarán obligatoriamente un Cabildo Abierto previo para el estudio y análisis del proyecto de ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 2°. Los predios incorporados al perímetro urbano en virtud de las disposiciones del presente artículo deberán cumplir los porcentajes de vivienda de interés social y de interés social prioritario de que trata el artículo 46 de la presente ley.

PARÁGRAFO 3°. Los proyectos de vivienda desarrollados bajo este artículo no podrán cumplir la obligación de destinar suelo para vivienda de interés prioritario mediante el traslado de sus obligaciones a otro proyecto".

- Que, conforme a lo anterior, se presenta la necesidad de realizar una convocatoria en la que se facilite y promueva el crecimiento urbano y el acceso a la vivienda bajo los parámetros contenidos en la Ley 1753 de 2015. Dado que por una sola vez en la

B U E N A V I S T A
ies lo nuestro!

www.buenavista-quindio.gov.co
Código po tal: 632040
alcaldia@buenavista-quindio.gov.co
carrera 3 # 2 - 29 Palacio municipal
322 581 6612

República de Colombia
Buenavista Quindío

NIT 890.001.879-0

vigencia 2016-2020 los municipios podrán incorporar al perímetro urbano los predios localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana que garanticen el desarrollo y construcción de vivienda, infraestructura social y usos complementarios que soporten la vivienda de interés social y de interés prioritario, y otros, mediante el ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial sometido a la aprobación directa del Honorable Concejo Municipal, sin la realización previa de los tramites de concertación y consulta previstos en el artículo 24 de la Ley 388 de 1997, se debe, en consecuencia, determinar y calificar las condiciones actuales de los predios en el Municipio de Buenavista, que de acuerdo a la acreditación de requisitos los propietarios interesados puedan si lo consideran pertinente postular sus predios para que sean incluidos en el proyecto de acuerdo, que será presentado ante el Honorable Concejo Municipal.

- Que, en virtud de lo anteriormente expuesto, este Despacho:

DECRETA

ARTICULO PRIMERO: Dar apertura al proceso de convocatoria pública para la selección de predios de propiedad de entidades públicas o personas naturales o jurídicas de derecho privado, que se encuentren localizados en suelo rural, suelo suburbano, suelo de expansión urbana y/o urbanos cuyos propietarios estén interesados en desarrollar sobre dichos predios proyectos de vivienda, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten la vivienda en el Municipio de Buenavista, Quindío; previo el cumplimiento de las disposiciones del artículo 91 de la Ley 1753 de 2015 y del trámite del respectivo proyecto de acuerdo ante el Honorable Concejo Municipal de Buenavista, Quindío.

Los predios deben colindar con el perímetro urbano del casco urbano del Municipio de Buenavista y/o con el centro poblado Río Verde y tener acceso por una vía principal pavimentada.

Plazo: Los interesados contarán con un período de Treinta (30) días calendario a partir de la publicación del presente decreto.

Fecha de entrega de las propuestas en sobre cerrado: lunes 03 de agosto de 2020, 3:00 pm.

ARTICULO SEGUNDO: Los requisitos, documentos y soportes técnicos que deben presentar los interesados en la presente convocatoria para cada uno de los predios que sean propuestos, deben ser entregados en sobre sellado en el plazo antes descrito ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal. Los propietarios deben acreditar y cumplir la totalidad de los requisitos para que los predios puedan ser evaluados y ser tenidos en cuenta en el proyecto de acuerdo que será presentado ante el Concejo Municipal como ajuste al Acuerdo 009 del 2000.

1. Carta de presentación del predio, en la que se indique el nombre completo, identificación, y dirección del propietario del predio y donde recibirá notificaciones, indicando el área que desea proponer y el valor comercial del predio. En el caso de apoderados deberán acreditar las facultades para actuar dentro de la presente convocatoria y anexar el respectivo poder debidamente protocolizado y presentación personal ante notario público.

2. Certificados de tradición y libertad expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con una fecha no mayor a treinta (30) días, acompañados con

B U E N A V I S T A
ies lo nuestro!

www.buenavista-quindio.gov.co
Código po tal: 632040
alcaldia@buenavista-quindio.gov.co
carrera 3 # 2 - 29 Palacio municipal
322 581 6612

República de Colombia
Buenavista Quindío

NIT 890.001.879-0

copia de las escrituras públicas de compraventa o sentencias a favor del propietario actual.

3. Certificados vigentes de disponibilidad inmediata y no condicionada de los Servicios Públicos domiciliarios de i) Acueducto, ii) Alcantarillado, iii) Aseo-Recolección de RSU, iv) Energía, v) Gas Natural y vi) Telecomunicaciones para los predios, por la cantidad de unidades inmobiliarias propuestas; expedidos por las empresas prestadoras de servicios Empresa de Energía del Quindío SA ESP, Empresas Públicas del Quindío SA ESP, NEPSA DEL QUINDÍO – Empresa Regional de Servicios Públicos SA ESP y/o Comité Departamental de Cafeteros del Quindío.
4. Carta Catastral del predio propuesto y de la(s) manzana(s) que contenga la información del área y código catastral expedida por el IGAC con fecha no mayor a un mes y un Plano Urbanístico del Municipio donde se pueda localizar exactamente el Terreno, el plan vial existente y las vías de comunicación que lo benefician.
5. Certificado de Demarcación Informativa – Usos del Suelo o Norma Urbana actual, expedido en el último mes por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal.
6. Certificado de Nomenclatura Urbana y de Estrato Socioeconómico expedido en el último mes por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal.
7. Certificación emitida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal donde se indique que el predio no se encuentra en zona de alto riesgo, ni en zona de reserva forestal y que no se encuentra ocupado ni invadido.

ARTICULO SEGUNDO: La Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal deberá expedir a los propietarios interesados que así lo requieran, en un plazo máximo de cinco días hábiles a la solicitud del interesado: los Certificados de Nomenclatura Urbana y de Estrato Socioeconómico; la Certificación donde se indique que el predio no se encuentra en zona de alto riesgo, ni en zona de reserva forestal y que no se encuentra ocupado ni invadido y el Certificado de Demarcación Informativa – Usos del Suelo o Norma Urbana actual, éste último debe incluir:

- a) Nomenclatura del Predio, el código catastral y la matrícula inmobiliaria,
- b) Informar el uso principal y secundario autorizado del suelo para el predio, las alturas máximas que se pueden construir, los índices de ocupación y de construcción y demás disposiciones del EOT vigente que afecten el predio.
- c) Informar sobre las afectaciones por reservas naturales o afectaciones para infraestructura de movilidad - vías, perfiles viales que afecten al predio, redes de servicios públicos, o de infraestructura de equipamientos públicos, etc.
- d) Certificar el porcentaje de áreas de cesión de zonas verdes y equipamiento comunitario del lote donde se desarrollará el Proyecto y porcentaje de las áreas de cesión mínimas exigidas por el EOT como cesión de zonas verdes y equipamiento comunitario para un plan de vivienda.

ARTICULO TERCERO: La Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal asesorará a los propietarios interesados en los trámites de solicitud de las disponibilidades de los servicios públicos las empresas prestadoras de servicios Empresa de Energía del Quindío SA ESP, Empresas Públicas del Quindío SA ESP, NEPSA DEL QUINDÍO – Empresa Regional de Servicios Públicos SA ESP y/o Comité Departamental de Cafeteros del Quindío.

La cantidad de unidades de vivienda a solicitar en la disponibilidad de cada SSPP, para cada predio deben calcularse con una densidad media de 240 a 360 viviendas por hectárea neta urbanizable.

BUENAVISTA
ies lo nuestro!

www.buenavista-quindio.gov.co
Código po tal: 632040
alcaldia@buenavista-quindio.gov.co
carrera 3 # 2 - 29 Palacio municipal
322 581 6612

República de Colombia

Buenavista Quindío

NIT 890.001.879-0

ARTICULO CUARTO: Los propietarios de los predios que sean seleccionados, deberán aportar dentro de los siguientes treinta días calendario a la notificación por parte de la Alcaldía Municipal de Buenavista, los siguientes documentos y estudios necesarios para la presentación del proyecto de acuerdo ante el Honorable Concejo Municipal.

A. Avalúo comercial corporativo de referencia expedido por la Lonja de propiedad raíz del Quindío o la SCA Capítulo Quindío, bajo la metodología del artículo primero de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 expedida por el IGAC.

B. Estudio de títulos emitido por un profesional del Derecho, con concepto favorable para la transferencia de dominio a título de fiducia mercantil al patrimonio autónomo que se constituya para la ejecución del proyecto, acompañado de los Certificados de tradición y libertad y las copias de los títulos de dominio.

C. Estudio preliminar de Suelos acompañado de un informe de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo para cada predio, el cual debe referirse a los eventos de remoción en masa, inundación, avenida torrencial e incendio forestal.

D. Levantamiento Topográfico detallado de los predios (con memorias), georreferenciado a las coordenadas MAGNA SIRGAS con curvas de nivel (1 m) y localización de las afectaciones, plan vial y redes matrices de SSPP de Acueducto, Alcantarillados Pluvial y Sanitario, Energía, Telecomunicaciones y Gas Natural, y localización de PTAP, PTAR, EBAR, Tanques de Almacenamiento, City Gate, Sub estaciones Eléctricas, etc. Definición de los Linderos existentes (estructura predial), Identificación de los elementos que por sus valores ambientales y/o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de la protección para evitar alteración y destrucción con la ejecución de la actuación urbana.

E. Esquema del plano general urbanístico propuesto, que contenga como mínimo, la definición de usos propuestos y densidades, Número de viviendas en multifamiliares propuestas (Densidad requerida) y definición de los usos en servicios complementarios.

ARTICULO QUINTO: Los predios propuestos serán rechazados cuando se advierta una cualquiera de las siguientes causales:

- (i) Que en los títulos de los inmuebles existe falsa tradición, gravámenes o restricciones al dominio o que el propietario no sea quien suscriba la carta de propuesta o que no se cuente con el poder para radicarla,
- (ii) Inconsistencias en el área total, linderos y cabida de los predios en relación con los títulos de propiedad u ocupaciones de hecho sin resolver,
- (iii) Que los predios no cuentan con disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de alcantarillado de aguas residuales, acueducto y energía o que la construcción de las redes matrices y vías de acceso sobrepasan la capacidad económica del proyecto de realizarlas,
- (iv) Que, revisados los estudios de títulos, los estudios de suelos, los estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, se concluya en uno cualquiera de ellos que los predios no son viables para el desarrollo de proyectos habitacionales
- (v) Cualquier situación técnica o jurídica que impida o afecte el desarrollo del proyecto urbanístico.
- (vi) La no presentación de los estudios y documentos solicitados en el artículo cuarto del presente decreto.

B U E N A V I S T A
ies lo nuestro!

www.buenavista-quindio.gov.co
Código po tal: 632040
alcaldia@buenavista-quindio.gov.co
carrera 3 # 2 - 29 Palacio municipal
322 581 6612

República de Colombia Buenavista Quindío

NIT 890.001.879-0

ARTICULO SEXTO: El Municipio de Buenavista una vez reciba la documentación presentada por los interesados dentro del término programado en el artículo primero de la presente decisión administrativa, procederá a evaluar en un término de ocho (8) días la inclusión de los predios que harán parte del proyecto de Acuerdo que será presentado por una sola vez ante el Honorable Concejo Municipal previo análisis del cumplimiento de los requisitos contenidos en la Ley 1753 de 2015.

El comité evaluador estará conformado por el delegado de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal, el Coordinador de la Oficina de Gestión del Riesgo, el Secretario de Gobierno Municipal y un delegado del Alcalde Municipal.

ARTICULO SÉPTIMO: Comunicar a los propietarios interesados en esta convocatoria que los Predios que resulten Incorporados al Perímetro Urbano y se les establezca el Régimen de Usos y Aprovechamiento del Suelo para promover el desarrollo de Vivienda, Infraestructura Social y Usos Complementarios y Compatibles que soporten la vivienda, en desarrollo del artículo 91 de la Ley 1753 de 2015, tendrán que cumplir y estarán sujetos a las siguientes condiciones que serán incorporadas al proyecto de acuerdo que se presentará ante el Honorable Concejo Municipal.

a) Los proyectos inmobiliarios a desarrollar deben cumplir las normas urbanísticas que permitan la optimización del suelo y un desarrollo en altura y los diseños urbanísticos, paisajísticos y arquitectónicos se ajusten a los requerimientos del cuidado y preservación del Paisaje Cultural Cafetero.

b) Los proyectos inmobiliarios a desarrollar deben cumplir con la obligación de destinar el veinte por ciento (20%) del área útil destinada al uso residencial para el desarrollo de vivienda de interés social prioritaria VIP, cuyos compradores serán seleccionados por el Municipio de Buenavista a través de su comité municipal de vivienda.

c) Los promotores y/o constructores y/o enajenadores deberán consultar las listas restrictivas y cumplir con las políticas del SARLAFT antes de la vinculación del(os) comprador(es) a cualquiera de las unidades inmobiliarias resultantes.

d) Los proyectos inmobiliarios se deben ejecutar mediante la constitución de un patrimonio autónomo, que será el garante del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, de la asunción de las cargas, construcción de las conexiones a los servicios públicos, vías de acceso, del pago de los impuestos que recaigan sobre el proyecto y del cumplimiento para con los compradores.

e) Los proyectos inmobiliarios a desarrollar deben garantizar y asumir con cargo al presupuesto del proyecto la construcción y conexión efectiva a las redes de los servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural) y la construcción de las vías de acceso bajo los requisitos que se establezcan en las licencias de urbanismo y construcción.

f) El Municipio de Buenavista no invertirá recursos públicos para la conexión de los servicios públicos o de las vías de acceso, en ninguno de los predios propuestos salvo que los mismos sean de su propiedad o de una entidad pública del orden departamental o nacional que los proponga.

g) Los desarrollos en vivienda VIP y VIS estarán exentos del impuesto de plusvalía, de los impuestos de demarcación y delineación urbana, en las condiciones que establezca el Honorable Concejo Municipal en el acuerdo que incorpore los predios al perímetro urbano.

h) Los desarrollos en vivienda NO VIS y de uso comercial y mixto estarán gravados con el impuesto de plusvalía, en las condiciones que establezca el Honorable Concejo

B U E N A V I S T A
ies lo nuestro!

www.buenavista-quindio.gov.co
Código po tal: 632040
alcaldia@buenavista-quindio.gov.co
carrera 3 # 2 - 29 Palacio municipal
322 581 6612

República de Colombia
Buenavista Quindío

NIT 890.001.879-0

Municipal en el acuerdo que incorpore los predios al perímetro urbano.

i) Las exenciones tributarias que establezca el Honorable Concejo Municipal en el acuerdo que incorpore los predios al perímetro urbano se aplicarán siempre y cuando se cumplan las condiciones estipuladas en el presente decreto y se constituya el respectivo patrimonio autónomo.


j) Los proyectos inmobiliarios a desarrollar deberán transferir al Municipio de Buenavista la propiedad de las áreas de cesión tipo A, de las afectaciones por el plan vial municipal, por servidumbres de redes de servicios públicos o franjas de protección ambiental en el acto de desenglobe y constitución de la urbanización.

ARTÍCULO OCTAVO: De conformidad con lo establecido en el artículo quinto de la Directiva 004 del 20 de febrero de 2020 expedida por el Procurador General de la Nación, se ordena remitir copia del presente decreto al despacho de la Procuraduría Delegada para Asuntos Agrarios y Ambientales, así como a los despachos de la Procuraduría Provincial de Armenia y a la Procuraduría Regional Quindío.

ARTICULO NOVENO: El presente decreto rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

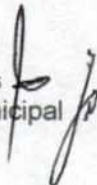
Dado en Buenavista, Quindío a los dos (2) días del mes de junio de 2020.


ALEXIS GÓMEZ GÓMEZ
Alcalde Municipal.

Proyecto y Elaboró: Planeación municipal

Revisó: Nelson de Jesús Murillo Ocampo – asuntos administrativos

Revisó: Ing. Eduardo Cifuentes Aranzazu – Sec de planeación municipal



BUENAVISTA
ies lo nuestro!

www.buenavista-quindio.gov.co
Código po tal: 632040
alcaldia@buenavista-quindio.gov.co
carrera 3 # 2 - 29 Palacio municipal
322 581 6612