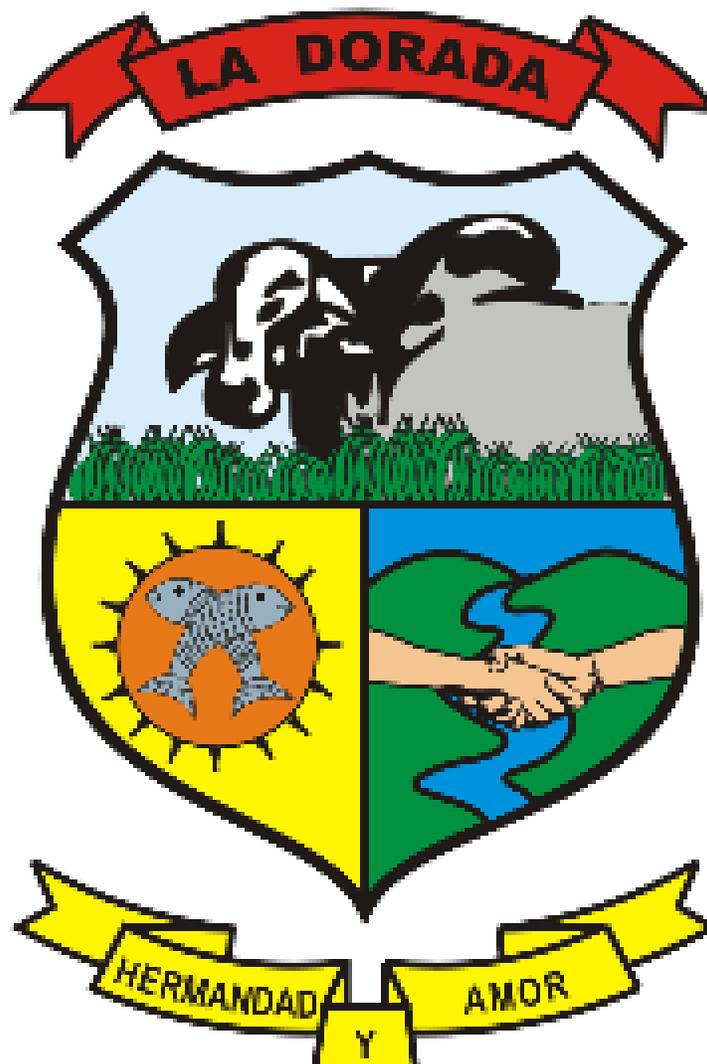


ALCALDÍA MUNICIPAL LA DORADA



PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027 LA DORADA - CALDAS

COMPONENTE GENERAL

VOLUMEN 1

La Dorada, octubre de 2013



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

TABLA DE CONTENIDOS

1. VISION TERRITORIAL.....	9
1.1. VISION.....	9
1.2. JUSTIFICACION	9
1.3. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO	10
1.3.1. Objetivos de Desarrollo	10
1.3.2. Estrategias de Desarrollo	10
1.4. POLITICAS	11
1.4.1. Política de Ambiente y Recursos Naturales	11
1.4.2. Política de Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico	11
1.4.3. Política de Amenazas y Riesgos.....	11
1.4.4. Política de Movilidad y de Transporte	11
1.4.5. Política de Servicios Públicos Domiciliarios.	11
1.4.6. Política de Espacio Público.....	12
1.4.7. Política de Equipamientos Colectivos.	12
1.4.8. Política de Vivienda.	12
1.4.9. Política de Turismo	12
1.4.10. Política de Desarrollo Regional	12
1.5. POLÍTICA DE AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES	12
1.5.1. Objetivo General.....	13
1.5.2. Objetivos Específicos	13
1.5.3. Estrategia General.....	13
1.5.4. Estrategias Específicas	13
1.5.5. Planes y Programas	14
1.6. POLÍTICA DE PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO.	15
1.6.1. Objetivo General.....	15
1.6.2. Objetivos Específicos	15
1.6.3. Estrategia General.....	15
1.6.4. Estrategias Específicas	15
1.6.5. Planes y Programas	16



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

1.7.	POLÍTICA DE GESTIÓN INTEGRAL DEL RIESGO.....	16
1.7.1.	Objetivo General.....	16
1.7.2.	Objetivos Específicos	16
1.7.3.	Estrategia General.....	17
1.7.4.	Estrategias Específicas	17
1.7.5.	Programas y Proyectos	18
1.7.5.1.	Programas y proyectos generales para las zonas de amenaza y riesgo en el municipio de la Dorada	20
1.8.	POLÍTICA DE MOVILIDAD Y DE TRANSPORTE.....	24
1.8.1.	Objetivos Generales	24
1.8.2.	Objetivos Específicos	24
1.8.3.	Estrategia General.....	24
1.8.4.	Estrategias Específicas	24
1.8.5.	Planes y Programas	25
1.9.	POLÍTICA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.	26
1.9.1.	Objetivo General.....	26
1.9.2.	Objetivos Específicos	27
1.9.3.	Estrategias Generales	27
1.9.4.	Estrategias Específicas	27
1.9.5.	Planes y Programas	28
1.10.	POLÍTICA DE ESPACIO PÚBLICO.	32
1.10.1.	Objetivos Generales.....	32
1.10.2.	Objetivos Específicos	32
1.10.3.	Estrategias Generales.....	33
1.10.4.	Estrategias Específicas	33
1.10.5.	Planes y Programas	34
1.11.	POLÍTICA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.	34
1.11.1.	Objetivos Generales.....	34
1.11.2.	Objetivo Específico.....	35
1.11.3.	Estrategias Generales.....	35
1.11.4.	Estrategias Específicas	35
1.11.5.	Planes y Programas	36



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

1.12.	POLÍTICA DE VIVIENDA.....	36
1.12.1.	Objetivo General	36
1.12.2.	Objetivos Específicos	36
1.12.3.	Estrategia General	37
1.12.4.	Estrategias Específicas	37
1.12.5.	Planes y Programas	37
1.13.	POLÍTICA DE TURISMO.....	38
1.13.1.	Objetivo General	38
1.13.2.	Objetivos Específicos	38
1.13.3.	Estrategia General	38
1.13.4.	Estrategias Específicas	38
1.13.5.	Planes y Programas	38
1.14.	POLÍTICA DE DESARROLLO REGIONAL	39
1.14.1.	Objetivo General	39
1.14.2.	Objetivos Específicos	39
1.14.3.	Estrategia General	39
1.14.4.	Estrategia Específica.....	39
1.14.5.	Planes y Programas	39
2.	ASPECTOS ESTRUCTURANTES	40
2.1.	ÁREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES	40
2.1.1.	Áreas de Manejo Especial:	40
2.1.2.	Ecosistemas de Interés Ambiental Municipal.....	41
2.2.	ÁREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO.	44
2.3.	ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS	48
2.3.1.	Amenazas y riesgos: zona urbana.....	49
2.3.1.1.	Amenazas	49
2.3.1.2.	Riesgos.....	52
2.3.2.	Amenazas y riesgos: zona rural.....	60
2.3.3.	Amenazas.	60
2.3.3.1.	Riesgos.....	64



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

<input type="checkbox"/>	Riesgos según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.	64
<input type="checkbox"/>	Riesgos según el Plan Municipal de Gestión del Riesgo.	65
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Centro Poblado Horizontes:	66
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Centro Poblado las Camelias:	66
<input type="checkbox"/>	Otros riesgos:	67
<input type="checkbox"/>	Conclusiones y recomendaciones:	67
	Los dos (2) Centros Poblados presentan la siguiente problemática:	67
	Cuenca del Rio la Miel en los centros poblados de la Habana, la Atarraya y Buenavista.....	67
<input type="checkbox"/>	Lluvias. (Inundaciones).....	67
<input type="checkbox"/>	Movimientos en masa (Derrumbes).	68
<input type="checkbox"/>	Accidente de Tránsito (Vehículos, motos).....	68
2.3.4.	Evaluación y cálculo del riesgo	69
2.4.	SISTEMA VIAL	70
2.5.	SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.....	70
2.5.1.	Conflictos en los Servicios Públicos Domiciliarios de La Dorada	71
2.6.	ESPACIO PÚBLICO	73
2.6.1.	Delimitación de los espacios públicos de nivel estructural	73
2.6.2.	Criterios generales para el espacio público del municipio de La Dorada 77	
	Criterios para los elementos constitutivos naturales:.....	78
<input type="checkbox"/>	Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico: ..	78
<input type="checkbox"/>	Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico:	78
<input type="checkbox"/>	Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico	78
	Criterios para los elementos constitutivos artificiales:	78
<input type="checkbox"/>	Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular 79	
<input type="checkbox"/>	Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro:	79
<input type="checkbox"/>	Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada.	80
	Elementos complementarios	80
2.6.3.	Criterios para usos y actividades temporales del espacio público.....	80
2.6.4.	Plan maestro de espacio público	80



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

2.7. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.	81
2.7.1. Elementos constitutivos del sistema de equipamientos colectivos: ...	81
2.7.2. Criterios generales para la localización de los equipamientos colectivos.....	82
2.7.3. Criterios generales para la consolidación de centralidad, nodos de equipamientos colectivos.....	82
2.8. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO	83
<input type="checkbox"/> Suelo Urbano.....	83
<input type="checkbox"/> Centros Poblados	83
<input type="checkbox"/> Suelo de Expansión.....	83
<input type="checkbox"/> Suelo Rural.....	83
<input type="checkbox"/> Suelo Suburbano	83
<input type="checkbox"/> Corredor suburbano.....	84
<input type="checkbox"/> Suelo de protección	84
2.9. MODELO DE OCUPACIÓN	84
Los principales elementos del Modelo de Ocupación buscan:	84
<input type="checkbox"/> Sostenibilidad ambiental	84
<input type="checkbox"/> Desarrollo equilibrado del suelo rural.....	85
<input type="checkbox"/> Consolidación del suelo urbano y de expansión	85
3. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE LA DORADA.	85
3.1. PLANES MAESTROS (P.M).	85
3.1.1. Contenidos Mínimos De los Planes Maestros.....	86
3.1.2. Adopción de los Planes Maestros.....	86
3.1.3. Planes Maestros para el Municipio de La Dorada.....	86
3.2. MACROPROYECTOS URBANOS (M.A.C.).....	87
3.2.1. Adopción de los Macroproyectos.....	87
3.3. PLANES PARCIALES (P.P.).....	87
3.3.1. Formulación y Adopción de los Planes Parciales.....	88
3.4. PLANES LOCALES (P.L.).....	88
3.4.1. Contenidos mínimos del Plan Local.....	88
3.5. PLANES DE IMPLANTACIÓN (P.I.).....	89



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

3.5.1.	Contenidos Mínimos de los Planes de Implantación.....	90
3.5.1.1.	Presentación de la Solicitud	90
3.5.1.2.	Formulación del Plan	90
3.5.1.3.	Adopción de los Planes de Implantación.....	91
3.6.	PLANES DE REGULARIZACIÓN (P.R.).....	91
3.6.1.	Contenidos Mínimos de los Planes de Regularización.....	91
3.6.1.1.	Solicitud de Determinantes	92
3.6.1.2.	Formulación del Plan	92
3.6.1.3.	Adopción de los Planes de Regularización.....	92
4.	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL.....	93
4.1.	OBJETIVOS DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO.	93
4.2.	APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO PREVISTOS EN LA LEY 388 DE 1997, QUE MODIFICA LA LEY 9ª DE 1989 Y LA LEY 3ª DE 1981.	94
4.3.	EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.	95
4.4.	MECANISMOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO.	98
4.4.1.	Mecanismos e instrumentos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del Ordenamiento:.....	98
4.4.1.1.	Aprovechamiento Urbanístico Adicional.	100
4.4.1.2.	Procedimiento para el pago del Aprovechamiento Urbanístico Adicional – AUA:	101
4.4.2.	Mecanismos e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial y generar formas asociativas entre los propietarios con el fin de facilitar el desarrollo de proyectos urbanos.....	102
4.4.3.	Mecanismos e instrumentos para facilitar la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de operaciones urbanísticas:	104
4.4.4.	Mecanismos e instrumentos para dinamizar el desarrollo de sectores inactivos de las áreas urbanas.	105
4.5.	INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.....	106
4.5.1.	La Participación en Plusvalías.....	108
5.	ANEXOS	115



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Programas y proyectos para definir las medidas de manejo con respecto a las zonas de riesgo en el área urbana.....	22
Tabla 2. Programas y proyectos para el fortalecimiento de las entidades encargadas de la prevención y atención de desastres en el Municipio.	23
Tabla 3. Programas y proyectos para promover la cultura de la prevención en el municipio, desde la perspectiva de integrar y divulgar los temas de prevención y atención de desastres en los espacios: públicos, privados y social comunitario...	24
Tabla 4. Proyectos para los servicios públicos domiciliarios asociados al servicio de acueducto, alcantarillado y aseo.	32
Tabla 5. Fajas forestales protectoras de corrientes hídricas.....	43
Tabla 6. Lista indicativa de bienes de interés cultural del municipio.	45
Tabla 7. Zonas en riesgo alto por inundación (área urbana)	53
Tabla 8. Zonas en Riesgo alto inundación por Reflujo (Área Urbana)	54
Tabla 9. Zonas en Riesgo moderado alto, moderado bajo y bajo por inundación (Área Urbana)	54
Tabla 10. Zonas en Riesgo medio y bajo inundación por reflujo (Área Urbana) ...	55
Tabla 11. Zonas en Riesgo Alto por Deslizamiento (Área Urbana).....	56
Tabla 12. Zonas en Riesgo moderado y bajo por deslizamiento (Área Urbana) ...	56
Tabla 13. Zonas en Riesgo alto por Socavación de Orillas (Área Urbana)	57
Tabla 14. Zonas en Riesgo moderado y bajo por Socavación de Orillas (Área Urbana).....	57
Tabla 15. Zonas en Riesgo alto por Torrencialidad de Cauces (Área Urbana)	59
Tabla 16. Zonas en Riesgo moderado y bajo por torrencialidad de cauces (Área Urbana).....	59
Tabla 17. Zonas en Riesgo por Incendio (Área Urbana)	59
Tabla 18. Amenazas zona rural	64
Tabla 19. Riesgos zona rural	65
Tabla 20. Número de suscriptores del casco urbano por SPD	71
Tabla 21. Suelo Rural	75
Tabla 22. Suelo Urbano	76
Tabla 23. Elementos Constitutivos	77
Tabla 24. Pago del aprovechamiento urbanístico adicional – AUA.....	102



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. Plano de áreas susceptibles de participación en plusvalías 110

ÍNDICE DE FOTOS

Foto 1. Catedral Nuestra Señora del Carmen. 45
Foto 2. Concejo Municipal..... 45
Foto 3. Casa de los ingleses - Museo 46
Foto 4. Construcción BANCOLOMBIA 46
Foto 5. Antigua Estación del Tren 47
Foto 6. Casa ESSO..... 47
Foto 7. Escuela Enfermería..... 48



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial complementará desde la organización y manejo del territorio, el desarrollo municipal. El Decreto 879 señala que: “El componente general de los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial señalará los objetivos y estrategias territoriales de mediano y largo plazo que permitan localizar acciones necesarias para aprovechar las ventajas comparativas y mejorar la competitividad del territorio municipal, y desarrollar un modelo de ocupación del territorio que posibilite identificar, delimitar y definir la localización de los aspectos estructurantes”¹.

1. VISIÓN TERRITORIAL

1.1. VISIÓN

La Dorada se proyectará como un territorio planificado que facilite el desarrollo integral de sus habitantes desde lo ambiental, económico, social, cultural y político; sustentado en una plataforma físico espacial que potencie el fortalecimiento de actividades comerciales, turísticas, agropecuarias, industriales y de prestación de servicios; basado en el reconocimiento, conservación, protección y manejo del suelo; en el marco de los procesos de integración territorial a nivel regional.

1.2. JUSTIFICACIÓN

Para acometer el primer propósito, los instrumentos de planificación tendrán como objetivo secular el permitir y contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población doradense, se tendrá en la educación la variable clave de mejoramiento personal, y en el fortalecimiento tanto institucional como no gubernamental la consolidación del capital social.

El desarrollo económico sostenido solo será posible si se ordena el territorio de manera competitiva, aprovechando las ventajas comparativas en lo regional, articulada a la planificación a mayor escala, en la que el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables se realice mediante prácticas adecuadas que garanticen la sostenibilidad, respetando las áreas de protección y preservación de los recursos naturales, conservando las áreas de patrimonio cultural y siendo estrictos con la normatividad de uso en las áreas expuestas a amenazas y riesgos. Estos aspectos solo se podrán garantizar con un alto grado de participación y responsabilidad social, respetuosa de la existencia del otro y de las diferencias, construyendo un orden de convivencia democrática que priorice la justicia y la inclusión como elementos directrices de la administración municipal.

¹Artículo 13. Decreto 879 de 1.998. (reglamentario de la Ley 388 de 1.997).



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

1.3. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO

1.3.1. Objetivos de Desarrollo

- a) Construir un proyecto colectivo de territorio.
- b) Aprovechar el territorio sosteniblemente.
- c) Articular el Río Magdalena al desarrollo.
- d) Planificar espacialmente el Municipio.
- e) Impulsar la competitividad territorial.
- f) Proyectar el desarrollo regional.
- g) Incluir la planeación participativa al desarrollo.

1.3.2. Estrategias de Desarrollo

- a) Desarrollar con la participación del sector público, privado y apropiado socialmente un proyecto colectivo de ocupación territorial.
- b) Usar eficiente e integralmente el suelo municipal y los recursos naturales.
- c) El Río Magdalena será el eje estructurante del modelo de ocupación.
- d) La descentralización y la participación serán los elementos que coordinen la planificación equilibrada del municipio.
- e) Ejecutar proyectos estratégicos que permitan impulsar un nuevo modelo de desarrollo económico.
- f) Liderar proyectos y servicios que potencien la integración regional.
- g) La tolerancia, la inclusión y el respeto serán los principios que dinamicen la democracia y el ejercicio de la ciudadanía.
- h) Consolidar una estructura en el sistema vial y el de espacios públicos que conduzcan a la valoración e integración del río con las zonas consolidadas del municipio.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

1.4. POLÍTICAS

1.4.1. Política de Ambiente y Recursos Naturales

Propender por la sostenibilidad ambiental del territorio, basado en la conservación, protección y uso adecuado de los Recursos Naturales; donde se reconozca la estructura ecológica principal conformada por el sistema de áreas protegidas y áreas de interés ambiental municipal, fundamentada en los sistemas de fauna, flora y recurso hídrico. El proceso de ordenamiento territorial estará en armonía y coherencia entre las políticas de desarrollo sectorial y las determinantes ambientales en todos los niveles territoriales.

1.4.2. Política de Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico

Propender por la recuperación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico del municipio, los cuales comprende aquellos elementos construidos, en su expresión arquitectónica, urbanística o paisajística, de significación especial para la colectividad y en lo cultural todas aquellas expresiones de la identidad del Doradense.

1.4.3. Política de Amenazas y Riesgos

Proporcionar las condiciones necesarias para que los asentamientos humanos se ubiquen en zonas libres de amenaza, así como reducir el impacto de las viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo, reasentando las mismas ó incorporando medidas estructurales como obras de mitigación y no estructurales como la inclusión de normatividad.

1.4.4. Política de Movilidad y de Transporte

Consolidar un sistema de comunicación del área urbana y rural, que posibilite articular los sistemas estructurantes del municipio, integrándolo tanto a nivel regional como con el contexto nacional y a través de estos a la dinámica global, teniendo siempre como principio fundamental la preservación del ser humano y el medio ambiente.

1.4.5. Política de Servicios Públicos Domiciliarios.

La prestación de los servicios públicos domiciliarios en el municipio de La Dorada se debe ampliar a todo su territorio garantizando la cobertura y calidad. Las empresas deberán propender por la ampliación de las redes y el mantenimiento de ellas en el marco de la ley.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

1.4.6. Política de Espacio Público.

El espacio público será el elemento que direcciona y articule los demás componentes de la estructura urbana del municipio, este deberá contar con un sistema que proporcione circuitos peatonales y paisajísticos, donde se enlacen plazas, plazoletas, parques, entre otros espacios de encuentro, que vinculados al sistema hídrico y principalmente al Río Magdalena permitan el disfrute y la apropiación de los espacios públicos del Municipio.

1.4.7. Política de Equipamientos Colectivos.

Consolidar el sistema de equipamientos colectivos a partir de su articulación al sistema vial principal y al sistema de espacios públicos propendiendo por el mejoramiento de la infraestructura de los equipamientos existentes y la construcción de nuevos equipamientos colectivos, necesarios para el buen funcionamiento del sistema y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

1.4.8. Política de Vivienda.

Adelantar programas de reasentamiento, legalización, mejoramiento, construcción de vivienda nueva, entre otras acciones, que permitan solucionar la problemática de riesgo que presenta el municipio, además de reducir el déficit de vivienda por medio de la generación de suelo urbanizable con equilibrio económico y ambiental.

1.4.9. Política de Turismo

Desarrollar el sector turístico en La Dorada, para que a través del aprovechamiento de su diversidad ambiental y paisajística genere dinámicas de desarrollo económico local y cadenas productivas sostenibles que promuevan la competitividad.

1.4.10. Política de Desarrollo Regional

Fomentar los procesos de integración y cooperación regional con los municipios que están articulados al desarrollo del Magdalena - Centro en la perspectiva de potenciar las ventajas comparativas de localización de La Dorada.

1.5. POLÍTICA DE AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Propender por la sostenibilidad ambiental del territorio, basado en la conservación, protección y uso adecuado de los Recursos Naturales; donde se reconozca la



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

estructura ecológica principal conformada por el sistema de áreas protegidas y áreas de interés ambiental municipal, fundamentada en los sistemas de fauna, flora y recurso hídrico. El proceso de ordenamiento territorial estará en armonía y coherencia entre las políticas de desarrollo sectorial y las determinantes ambientales en todos los niveles territoriales.

1.5.1. Objetivo General

Conservar y proteger el medio ambiente y los recursos naturales, reconociendo la estructura ecológica principal.

1.5.2. Objetivos Específicos

- a) Velar por la conservación y protección de las áreas estratégicas para conservación de bienes y servicios ecosistémicos (recurso hídrico, recurso suelo, biodiversidad, fauna, aire)
- b) Recuperar y minimizar el impacto generado a aquellas áreas estratégicas para la conservación de bienes y servicios ambientales.
- c) Controlar el uso inadecuado del suelo e impulsar procesos productivos competitivos y sostenibles.
- d) Articular y adoptar los componentes de los planes de ordenación y manejo de cuencas en jurisdicción del municipio a los procesos de ordenamiento territorial.
- e) Ejecutar los Planes de Manejo de las Microcuencas Abastecedoras de acueductos Municipales.

1.5.3. Estrategia General

Identificar, ubicar, delimitar, definir, caracterizar y declarar las áreas de interés ambiental, las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la biodiversidad.

1.5.4. Estrategias Específicas

- a) Preservar y conservar las áreas de interés ambiental del municipio tales como humedales, cerros tutelares y suelos de protección identificados.
- b) Promover la protección de las cuencas hidrográficas, por medio de la educación y participación comunitaria.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- c) Generar procesos de educación ambiental con el fin de sensibilizar a la comunidad Doradense frente a la oferta ambiental del municipio.
- d) Determinar la zonificación ambiental del territorio, para la clasificación del suelo.
- e) Orientar los procesos de ocupación del territorio considerando los impactos e implicaciones de las diferentes actividades humanas en los ecosistemas.
- f) Articular los programas ambientales locales con los planes de acción y de gestión de las corporaciones autónomas de jurisdicción en las áreas de interés ambiental.

1.5.5. Planes y Programas

- a) Adoptar e implementar los Planes de Manejo Ambientales para los humedales urbanos y rurales, con el objetivo de garantizar el uso sostenible y el mantenimiento de su diversidad y productividad biológica.
- b) Programa para Integración de los Suelos de Protección Urbanos con el Espacio Público, garantizando la conservación y disfrute.
- c) Implementar el Plan de Manejo Ambiental para el Distrito Integrado Madre Vieja de la Charca de Guarinocito, con el fin de regular y planificar el aprovechamiento, desarrollo, preservación, recuperación, protección y manejo de los recursos naturales y demás actividades ambientales del mismo.
- d) Programa de actualización de inventarios de fauna y flora del municipio.
- e) Programa de caracterización de cerros tutelares.
- f) Programa de concienciación y sensibilización, dirigida a consolidar iniciativas educativas para construir una conciencia ambiental en las comunidades tanto urbanas como rurales.
- g) Articulación e implementación los planes de ordenación de las cuencas para la protección y conservación de los sistemas orográficos e hídricos del municipio.
- h) Generar alternativas viables y sostenibles de manejo de residuos sólidos, peligrosos, vegetales y aguas residuales.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- i) Desarrollar programas de capacitación en el uso, manejo y conservación de las reservas forestales naturales como factor importante para la regulación del patrimonio hídrico.
- j) Generar estrategias para dar cumplimiento al Decreto 948 de 1995 o aquellos que lo deroguen, modifiquen o sustituyan en lo que respecta a las actividades de prevención y control que debe ejercer el municipio en materia de la contaminación del aire.

1.6. POLÍTICA DE PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO.

Propender por la recuperación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico del municipio, los cuales comprenden aquellos elementos construidos, en su expresión arquitectónica, urbanística o paisajística, de significación especial para la colectividad y en lo cultural todas aquellas expresiones de la identidad del Doradense.

1.6.1. Objetivo General

Conservar, valorar y proteger el patrimonio histórico, cultural y arquitectónico del municipio.

1.6.2. Objetivos Específicos

- a) Recuperar la calidad arquitectónica, paisajística y ambiental, a partir del mejoramiento integral del espacio público.
- b) Apoyar e implementar los estudios congruentes a la evaluación del patrimonio histórico cultural y arquitectónico.
- c) Apoyar e impulsar actividades de cooperación regional e internacional para la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

1.6.3. Estrategia General

- a) Identificar, ubicar, delimitar, definir, caracterizar y declarar áreas de reserva para la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

1.6.4. Estrategias Específicas



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- a) Formular programas de capacitación para la evaluación, inventario, conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
- b) Promover campañas educativas para la conservación del patrimonio.

1.6.5. Planes y Programas

- a) Formular un Plan para la conformación, e incorporación, regulación y conservación de los inmuebles que constituyan el patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
- b) Declarar previo agotamiento del procedimiento descrito en el artículo 38 de este acto administrativo los siguientes sitios como patrimonio histórico, cultural y arquitectónico del municipio: Barrio El Conejo; La Charca de Guarinocito; el Centro Poblado de Buenavista, el Puerto de Bucamba; el Puente sobre el Río Magdalena (Puente a Puerto Salgar); el Puerto de Las Lanchas y las bodegas de la Estación del Tren.

1.7. POLÍTICA DE GESTIÓN INTEGRAL DEL RIESGO.

Proporcionar las condiciones necesarias para que los asentamientos humanos se ubiquen en zonas libres de amenaza, así como reducir el impacto de las viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo, reasentando las mismas ó incorporando medidas estructurales como obras de mitigación y no estructurales como la inclusión de elementos normativos del orden Nacional, Departamental y Municipal.

1.7.1. Objetivo General

Establecer medidas de manejo estructural y no estructural para las zonas expuestas a amenazas y riesgos. del municipio de La Dorada.

1.7.2. Objetivos Específicos

- a) Actualizar el inventario de sectores urbanos y rurales que presentan riesgos por fenómenos naturales.
- b) Realizar obras civiles y/o bioingenieriles para la mitigación del riesgo alto y moderado alto por fenómenos naturales.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- c) Reasentar a la población urbana y rural que se encuentran en riesgo alto por inundación, movimientos en masa, socavación de orillas y torrencialidad de cauces.
- d) Establecer como suelos de protección, las zonas de riesgo alto no mitigable y aquellos sectores que fueron reasentados.
- e) Fortalecer las entidades encargadas de la prevención y atención de desastres en el municipio de La Dorada.
- f) Capacitar y divulgar a la comunidad, los diferentes fenómenos naturales que causan amenaza en el Municipio.
- g) Realizar estudios de sismicidad en el municipio de La Dorada para conocer el grado de amenaza en que se encuentra expuesto.
- h) Identificar los sectores más propensos a riesgo por incendios en el municipio de La Dorada.
- i) Incorporar y actualizar los estudios técnicos desarrollados por las entidades competentes frente a la identificación de áreas de amenaza, vulnerabilidad y riesgo.

1.7.3. Estrategia General

Identificar, delimitar, definir y declarar las áreas expuestas a amenazas y riesgos del municipio de La Dorada.

1.7.4. Estrategias Específicas

- a) Actualizar la información de las zonas de amenaza y riesgo en el área urbana y rural.
- b) Adelantar estudios de diseño para el desarrollo de obras civiles para la mitigación del riesgo alto de viviendas localizadas en el área urbana y rural.
- c) Gestionar recursos para el financiamiento de proyectos en zonas estratégicas y prioritarias de riesgo alto, en el municipio de la Dorada – Caldas.
- d) Elaborar estudios de identificación de zonas para la localización de refugios temporales.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- e) Elaborar estudios de identificación de zonas para el reasentamiento de viviendas expuestas a riesgo alto por fenómenos naturales.
- f) Reasentar las familias ubicadas en zonas de riesgo alto por fenómenos naturales.
- g) Formular e implementar protocolos para el manejo de áreas liberadas por fenómenos de amenaza y riesgo. .
- h) Fortalecer el Consejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastre (CMGRD).
- i) Formular e implementar un plan de emergencia y contingencia para cada uno de los riesgos presentes en el municipio.
- j) Fortalecer los cuerpos de bomberos, la Defensa Civil y la Cruz Roja.
- k) Realizar programas de capacitación comunitaria en lo relacionado con prevención de desastres y atención de emergencias.
- l) Evaluar la amenaza sísmica, determinando el comportamiento de los suelos del área urbana, rural y de expansión.
- m) Implementar un sistema de prevención y atención de riesgo por incendio en el área urbana y rural.
- n) Gestionar el diseño y la construcción de obras civiles para la mitigación del riesgo en las zonas afectadas.

1.7.5. Programas y Proyectos

- a) Evaluación de la vulnerabilidad en el área urbana y rural.
- b) Actualización de amenazas en la zona urbana y rural, así como del inventario de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo en el Municipio.
- c) Actualización y delimitación en mapas cartográficos de las áreas expuestas a amenaza y riesgo del área urbana y rural.
- d) Establecer las medidas de mitigación que se puedan desarrollar para los riesgos altos identificados en el municipio.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- e) Elaborar Planes de Manejo Ambiental para cada una de las medidas de mitigación a realizar en el área urbana y rural.
- f) Localización de zonas para la instalación de refugios temporales en el área urbana y rural.
- g) Elaborar el Programa de reasentamiento de viviendas localizadas en zonas de riesgo en el área urbana y rural.
- h) Elaborar un Programa para el Fortalecimiento del Consejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres
- i) Actualización del Plan Local de Emergencia y Contingencia para el Municipio en zonas catalogadas como riesgo moderado y alto.
- j) Capacitación a cuerpos de socorro en cuanto a coordinación y procedimientos de alistamiento, movilización, evacuación y respuesta.
- k) Divulgación y sensibilización a la población ubicada en zona de riesgo alto en el Municipio.
- l) Incorporación de la Prevención y Atención de Desastres en las instituciones educativas.
- m) Actualizar el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de acuerdo a lo establecido en la ley 1523 de 2012.
- n) Realizar un estudio técnico con el fin de determinar el nivel de amenaza y vulnerabilidad (riesgo) para cada uno de los centros poblados del área rural del municipio de La Dorada-Caldas
- o) Elaborar el Programa de manejo de zonas con amenaza y riesgo por inundación del Río La Miel y Purnio.
- p) Elaborar el Proyecto para el manejo de emergencias, en zona de amenaza moderada alta por inundación del Río Magdalena.
- q) Realizar el estudio geotécnico de los taludes sub-verticales en las zonas de riesgo alto y moderado por deslizamientos del área urbana y rural.
- r) Elaborar el estudio detallado de la red de alcantarillado del municipio de La Dorada.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- s) Elaborar el Estudio de protección de orillas en el municipio.
- t) Elaborar el programa Sensibilización ciudadana a la población ubicada en zonas de riesgo alto.
- u) Elaborar el Proyecto de mejoramiento y canalización del caño Aguas Blancas y el caño Lavapatás.
- v) Elaborar el Programa de prevención y evaluación de la amenaza por incendio.
- w) Elaborar y adelantar el programa de Avance en la microzonificación sísmica del Municipio.

1.7.5.1. Programas y proyectos generales para las zonas de amenaza y riesgo en el municipio de la Dorada

El riesgo es el proceso a través del cual se crean las condiciones para que suceda un desastre; se puede intervenir o evitar con el objeto de que el desastre no se presente o que su impacto sea menor.

Se deberá actualizar la información de amenaza y riesgo en el corto plazo y ser incorporado dentro del PBOT; esta actualización deberá contar con los estudios técnicos específicos y ser aprobados y avalados por las autoridades y/o instituciones competentes, de tal manera que podrán ser incorporados dentro del PBOT sin tener que realizarse una nueva revisión. Después de la actualización programada para el corto plazo, se deberá actualizar la temática de amenaza y riesgo cada 2 años.

PROGRAMAS Y PROYECTOS	DESCRIPCIÓN	ACTORES	DONDE
Evaluación de la Vulnerabilidad en el área urbana.	Se debe iniciar el análisis de la vulnerabilidad física (calidades estructurales), vulnerabilidad social, vulnerabilidad institucional y de líneas vitales.	CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES CORPOCALDAS. UDEPADE. MUNICIPIO. OFICINA DE PLANEACIÓN	Suelo Urbano y Rural



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

PROGRAMAS Y PROYECTOS	DESCRIPCIÓN	ACTORES	DONDE
Actualización de Amenazas en la zona urbana.	Se debe realizar una actualización de las amenazas latentes en todo el municipio.	CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES CORPOCALDAS INGEOMINAS MUNICIPIO OFICINA DE PLANEACIÓN	Suelo Urbano y Rural
Actualización del inventario de viviendas en zonas de Alto Riesgo.	Actualización del inventario de las viviendas localizadas en zonas de alto riesgo por fenómenos naturales dados los cambios en la dinámica terrestre y los cambios climáticos; especialmente los de pluviosidad.	CORPOCALDAS CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES MUNICIPIO OFICINA DE PLANEACIÓN	Suelo Urbano y Rural
Elaborar el Programa para la categorización de los riesgos presentes en el área urbana (mitigado, mitigable o no mitigable).	Categorizar los riesgos en mitigados, mitigables y no mitigables estableciendo las medidas correspondientes	CORPOCALDAS UDEPADE MUNICIPIO CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES	Zonas de riesgo.
Establecer las medidas de mitigación que se puedan desarrollar para los riesgos altos identificados en el área urbana.	Se debe evaluar la viabilidad y ejecutar las medidas de mitigación correspondientes a los sectores que se encuentran localizados en riesgo alto.	CORPOCALDAS UDEPADE MUNICIPIO CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES	Zonas de riesgo alto.
Elaborar Planes de Manejo Ambiental para cada una de las medidas de mitigación a realizar.	Diseño de Planes de Manejo que mitiguen o compensen los impactos ambientales y sociales de las obras de reducción y prevención de riesgos,	CORPOCALDAS UDEPADE MUNICIPIO CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES	Zonas de riesgo alto
Actualizar el soporte cartográfico para el tema de riesgos en el área urbana.	Actualización y delimitación en mapas cartográficos de las zonas expuestas a amenazas y riesgos para la zona urbana y rural. Es importante que todos los estudios técnicos que se realicen en el municipio,	CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES CORPOCALDAS MUNICIPIO	Suelo Urbano y Rural



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

PROGRAMAS Y PROYECTOS	DESCRIPCIÓN	ACTORES	DONDE
	cuenten con la cartografía soporte correspondiente.		
Localización de zonas para la instalación de refugios temporales	Identificación de sitios seguros, y su capacidad de alojamiento para hacer frente a posibles emergencias en un futuro, dentro del área urbana y rural	CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES MUNICIPIO FONVIPO	
Elaborar el programa de reasentamiento de viviendas localizadas en zonas de riesgo en el área urbana	Después de realizados los estudios pertinentes para la temática de riesgo alto, se deberá determinar si es necesario el proceso de reasentamiento, luego de considerar esta alternativa como la opción más viable frente a los procesos de mitigación que se determinen para estas zonas. De tal manera que estos sectores serán declarados como zonas de protección como uso principal.	FONVIPO CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES OFICINA DE PLANEACIÓN	Demanda: El número de viviendas a reasentar será el consolidado de los procesos de inventario de viviendas localizadas en riesgo. Dónde: Zona de expansión.
Actualizar el Plan Municipal de Gestión de Riesgo de acuerdo a lo establecido en la ley 1523 de 2012	Se deberá actualizar el Plan Municipal de Gestión del Riesgo realizado por el municipio, de acuerdo a los parámetros establecidos en la ley 1523 de 2012		

Tabla 1. Programas y proyectos para definir las medidas de manejo con respecto a las zonas de riesgo en el área urbana

PROGRAMAS Y PROYECTOS	DESCRIPCIÓN	ACTORES
Elaborar un Programa para el fortalecimiento del Consejo Municipal de Gestión del Riesgo	Este debe disponer de asesoría profesional, independiente (asesor externo) o mediante solicitud de asesoría a la UDEPADE (Unidad Departamental de Atención de Desastres y	CORPOCALDAS UDEPADE DEFENSA CIVIL BOMBEROS



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

PROGRAMAS Y PROYECTOS	DESCRIPCIÓN	ACTORES
de Desastres	Emergencias) o ante el Área de Prevención de Desastres de CORPOCALDAS.	CRUZ ROJA
Creación de la Unidad Municipal de Gestión del Riesgo.	Crear la Unidad Municipal de Gestión del Riesgo. para el Municipio de la Dorada	CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES DEFENSA CIVIL BOMBEROS CRUZ ROJA
Actualización del Plan Local de Emergencia y Contingencia para el Municipio.	Se deben efectuar preparativos y organizar la respuesta ante posibles emergencias y desastres que se puedan presentar en el municipio, además establecer la forma como la administración, instituciones, sectores y comunidad se organizarán para afrontar situaciones críticas. Cumplimiento así a lo establecido en el artículo 13 del decreto 919 de 1989	CORPOCALDAS UDEPADE CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES MUNICIPIO DEFENSA CIVIL BOMBEROS CRUZ ROJA
Capacitación a cuerpos de socorro en cuanto a coordinación y procedimientos de alistamiento, movilización, evacuación y respuesta.	Capacitación en: coordinación y procedimientos de alistamiento, movilización, evacuación y respuesta.	CORPOCALDAS UDEPADE CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES

Tabla 2. Programas y proyectos para el fortalecimiento de las entidades encargadas de la prevención y atención de desastres en el Municipio.

PROGRAMAS Y PROYECTOS	DESCRIPCIÓN	ACTORES
Divulgación y sensibilización a la población ubicada en zona de riesgo alto.	Se debe iniciar una difusión de la zonificación de amenazas adelantadas en el PBOT, mediante la realización de talleres con la comunidad. Se debe explicar el fenómeno, las causas y las medidas para convivir con la problemática presente.	OFICINA DE PLANEACIÓN CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES
Incorporación de la Prevención y Atención de Desastres en las instituciones	Incorporar los conceptos de prevención de desastres y protección ambiental, en las instituciones educativas.	SECRETARIA DE EDUCACIÓN CONSEJO MUNICIPAL DE



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

PROGRAMAS Y PROYECTOS	DESCRIPCIÓN	ACTORES
educativas.		GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES

Tabla 3. Programas y proyectos para promover la cultura de la prevención en el municipio, desde la perspectiva de integrar y divulgar los temas de prevención y atención de desastres en los espacios: públicos, privados y social comunitario.

1.8. POLÍTICA DE MOVILIDAD Y DE TRANSPORTE.

Consolidar un sistema de comunicación del área urbana y rural que posibilite articular los sistemas estructurantes del municipio integrándolo tanto a nivel Regional como con el contexto Nacional, y a través de estos a la dinámica Global, teniendo siempre como principio fundamental la preservación del ser humano y el medio ambiente.

1.8.1. Objetivos Generales

- a) Integrar los asentamientos urbanos y rurales a la estructura territorial del municipio.
- b) Garantizar el fácil acceso y movilidad a todas las personas y en especial a las que posean algún tipo de discapacidad.

1.8.2. Objetivos Específicos

- a) Garantizar un sistema de transporte que permita una eficiente conectividad con los otros municipios.
- b) Garantizar una infraestructura vial urbana que permita una articulación de los usos y actividades de esta, con los suelos de expansión, garantizando así una adecuada conexión de la malla vial.

1.8.3. Estrategia General

Identificar, delimitar y definir los sistemas de comunicación entre el área urbana y rural y articularlos a los sistemas en el contexto Regional, Nacional y Global.

1.8.4. Estrategias Específicas

- a) Desarrollar un sistema de transporte urbano y rural para integrar a La Dorada con los municipios de la Región, el Departamento y sus áreas de influencia



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- b) Impulsar la articulación de los asentamientos humanos mediante un sistema de transporte eficiente que garantice la integración social de las comunidades.
- c) Desarrollar un sistema de transporte de carácter complementario Regional para el desenvolvimiento de actividades turísticas, valiéndose de los potenciales tanto ecosistémicos como geoestratégicos.
- d) Integrar todos los sistemas de transporte que existen en el municipio de La Dorada, de tal manera que sean competitivos y funcionales, incluyéndolos en los sistemas viales subregionales, ejes nacionales competitivos y en el comercio estratégico nacional, teniendo siempre al Río Magdalena como eje articulador del desarrollo local.
- e) Hacer de los sistemas de transporte del municipio de La Dorada, una fuente de ingresos, mediante la venta de servicios y la producción de empleo.
- f) Elaborar el estudio de mejoramiento vial y de equipamientos orientados al logro de complementariedades en el campo productivo y de prestación de servicios del municipio de La Dorada con la Región.
- g) Ordenar el sistema de comunicación vial y de transporte garantizando su acceso equitativo a los servicios, previendo la vulnerabilidad física del territorio.
- h) Desarrollar el Plan Maestro de Movilidad, con un sistema de información georeferenciado.

1.8.5. Planes y Programas

- a) Realizar mantenimiento a las vías del Municipio para mejorar el nivel de servicio de las mismas, teniendo en cuenta que se debe contar con la señalización correspondiente para cada una.
- b) Se proyecta una vía nacional que salga de las actividades propias del perímetro urbano, y que además integre y permita conexiones de nivel regional con los demás proyectos viales que se tengan para los municipios circunvecinos.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- c) Construir una intersección vial en el sector de la carrera 2 con autopista Bogotá-Medellín, cruce puente a Puerto Salgar (puente elevado como alternativa de solución vial).
- d) Construir un par vial formado por las calles 17 y 18, el par vial está comprendido entre las carreras 1, pasando por la carrera 15 hacia la zona de expansión.
- e) Construir un par vial que se prolongará hasta la calle 35a aproximadamente, siempre y cuando se cuente con el aval de INVIAS, y previa recuperación del corredor férreo.
- f) Construir una vía de conexión norte sur que comunica la carrera 6 (sector Santa Lucia) con la carrera 10 en las Ferias.
- g) Mejorar las características geométricas de la calle 11 que comunica la carrera 1 con la intersección la Melissa. Esta vía tiene sentido este-oeste.
- h) Construir una vía perimetral al Río Magdalena que inicia en la calle 10 con carrera 15 y termina en la calle 11 con carrera 1.
- i) Mejorar las características geométricas de la carrera 10, haciendo que cada calzada tenga un sentido exclusivo.
- j) Construir una conexión de las carreras 3, 4 y 5 con calle 22-23-24 con la actual vía Nacional (variante).
- k) Construir una conexión en la carrera 13 entre calles 20 y 21.
- l) Construir una conexión calle 19 entre carreras 6 y 7.
- m) Adelantar una estrategia para la pavimentación de la red terciaria del municipio.

1.9. POLÍTICA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

La prestación de los servicios públicos domiciliarios en el municipio de La Dorada se debe ampliar a todo su territorio garantizando la cobertura y calidad. Las empresas deberán propender por la ampliación de las redes y el mantenimiento de ellas en el marco de la ley.

1.9.1. Objetivo General.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Garantizar la ampliación, calidad y cobertura de los servicios públicos en todo el municipio.

1.9.2. Objetivos Específicos

- a) Gestionar la optimización de la prestación de los servicios públicos domiciliarios del Municipio.
- b) Gestionar el desarrollo de un programa de saneamiento básico en todo el municipio.

1.9.3. Estrategias Generales

- a) Gestionar la ampliación de la prestación de los servicios públicos en todo el territorio del municipio.
- b) Desarrollar la coordinación interinstitucional para mejorar y ampliar las redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas y telefonía del Municipio.
- c) Impulsar un programa de saneamiento básico en todo el municipio.
- d) Identificar las áreas de expansión del municipio para garantizar la ampliación de la cobertura de los servicios.

1.9.4. Estrategias Específicas

- a) Hacer seguimiento a los Planes Maestros de Acueducto, Alcantarillado, Aseo y Manejo de Vertimientos, tanto en el suelo urbano como rural.
- b) Hacer seguimiento al Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS.
- c) Gestionar la formulación y ejecutar un Plan de Gestión de Residuos Peligrosos.
- d) Gestionar la Implementación sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos en los centros poblados.
- e) Promover el tratamiento y disposición final adecuada de las aguas residuales domiciliarias y las provenientes de los sistemas productivos, del suelo rural.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

1.9.5. Planes y Programas

- a) Tramitar las concesiones de agua para las fuentes de abastecimiento de los centros poblados.
- b) Mantenimiento integral del sistema de aguas residuales y lluvias.
- c) Mejoramiento de la canalización del Caño Lavapatás.
- a) Canalización del caño Aguas Blancas.
- b) reubicación de la planta de tratamiento de aguas residuales de la Charca de Guarinocito.
- c) Formular e implementar el plan de saneamiento y manejo de vertimientos para los centros poblados Guarinocito y Buenavista
- d) Ajustar el Plan de saneamiento y manejo de vertimientos de la zona urbana del municipio de La Dorada.
- e) Promover la implementación de sistemas de tratamiento de aguas residuales domesticas en las viviendas dispersas de la zona rural.
- f) Formulación, implementación y ejecución del Plan Maestro de Acueducto, Alcantarillado y Control de Inundaciones.
- g) Actualización, Implementación y ejecución del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos -PSMV.
- h) La administración implementara los proyectos derivados del PGIRS

Componente	Municipio	Obras	Valor
Acueducto	La Dorada - zona urbana	Materialización de la sectorización	\$ 150.000.000
	La Dorada - zona urbana	Adquisición de predios de la microcuenca	\$ 500.000.000
	La Dorada - zona urbana	Mejoramiento de redes de acueducto	\$ 1.507.388.297
	La Dorada - zona urbana	Construcción línea paralela zona Norte (Barrio las Ferias y Andes)	\$ 1.800.000.000
	La Dorada - zona urbana	Construcción acueducto las Camelias	\$ 150.000.000



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Componente	Municipio	Obras	Valor
	La Dorada - zona urbana	Recuperación de la bocatoma del Río Guarinó	\$ 898.686.800
	La Dorada - zona urbana	Reconstrucción del viaducto de la conducción en el Río el Purnio	\$ 407.508.000
	La Dorada - zona urbana	Construcción de tanque de almacenamiento de 5,000m3	\$ 3.129.905.040
	La Dorada - zona urbana	Instalación de macromedidor a la entrada y salida de la PTAP y en las redes de distribución de cada sector	\$ 81.501.600
	La Dorada - Buenavista	Catastro de redes y de usuarios	\$ 45.000.000
	La Dorada - Buenavista	Adquisición y legalización de predios	\$ 70.000.000
	La Dorada - Buenavista	Mantenimiento y revisión técnica del sistema de bombeo en la captación	\$ 6.000.000
	La Dorada - Buenavista	Reposición y mantenimiento de tuberías en aducción, cambio de HG a PVC	\$ 6.500.000
	La Dorada - Buenavista	Revisión y mantenimiento de los dos desarenadores (sistema de bombeo)	\$ 7.000.000
	La Dorada - Buenavista	Reposición y Mantenimiento de tuberías en la conducción	\$ 12.000.000
	La Dorada - Buenavista	Diseño, construcción y puesta en funcionamiento de la PTAP	\$ 44.892.000
	La Dorada - Buenavista	Revisión técnica y estructural del tanque.	\$ 10.590.000
	La Dorada - Buenavista	Instalación de macromedidores en la entrada y salida de la PTAP y líneas de conducción y redes de distribución.	\$ 56.000.000
	La Dorada - Buenavista	Materialización de sectorización	\$ 5.000.000
	La Dorada - Buenavista	Instalación de micromedidores y mejoramiento de acometidas y cajillas	\$ 6.000.000
	La Dorada - Buenavista	Mantenimiento de redes existentes, ampliación de cobertura a un 100%.	\$ 36.366.000
	La Dorada - La Habana	Catastro de redes y de usuarios	\$ 20.000.000
	La Dorada - La Habana	Adquisición y legalización de predios	\$ 70.000.000
	La Dorada - La Habana	Mantenimiento y revisión técnica del sistema de bombeo en la captación	\$ 7.000.000
	La Dorada - La Habana	Reposición y mantenimiento de tuberías en aducción, cambio de HG a PVC	\$ 4.000.000
	La Dorada - La Habana	Revisión y mantenimiento de los dos desarenadores (sistema de bombeo)	\$ 5.000.000



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Componente	Municipio	Obras	Valor
	La Dorada - La Habana	Reposición y Mantenimiento de tuberías en la conducción	\$ 7.000.000
	La Dorada - La Habana	Diseño, construcción y puesta en funcionamiento de la PTAP	\$ 16.759.680
	La Dorada - La Habana	Mantenimiento tanque, construcción de la tapa del tanque y tuberías de ventilación	\$ 11.200.000
	La Dorada - La Habana	Instalación de macromedidores en la entrada y salida de la PTAP y líneas de conducción y redes de distribución.	\$ 56.000.000
	La Dorada - La Habana	Materialización de sectorización	\$ 5.000.000
	La Dorada - La Habana	Instalación de micromedidores y mejoramiento de acometidas y cajillas	\$ 7.200.000
	La Dorada - La Habana	Mantenimiento de redes existentes, ampliación de cobertura a un 100%.	\$ 36.366.000
Alcantarillado	La Dorada - zona urbana	Mejoramiento de redes de alcantarillado	\$ 1.507.388.297
	La Dorada - zona urbana	PSMV	\$ 25.443.000.000
	La Dorada - zona urbana	Construcción Colector para solucionar problemas de inundaciones carrera 10 calle 18	\$ 1.534.000.000
	La Dorada - zona urbana	Construcción Alcantarillado Aguas Lluvias en Las Ferias.	\$ 1.400.000.000
	La Dorada - zona urbana	Adquisición de predios para la construcción de la PTAR, interceptores y ubicación de las estaciones de bombeo	\$ 100.000.000
	La Dorada - Buenavista	Adquisición de predios para construcción de PTAR	\$ 70.000.000
	La Dorada - Buenavista	Ampliación de redes de alcantarillado sanitario, cobertura del 100% de adecuada disposición de agua residual.	\$ 101.801.600
	La Dorada - Buenavista	Construcción PTAR	\$ 83.694.000
	La Dorada - Buenavista	mejoramiento redes existentes, reposición de redes en mal estado	\$ 60.000.000
	La Dorada - Guarinocito	PSMV	\$ 3.000.000.000
	La Dorada - La Habana	Adquisición de predios para construcción de sistemas sépticos	\$ 70.000.000
	La Dorada - La Habana	Ampliación de redes de alcantarillado sanitario, cobertura del 100% de adecuada disposición de agua residual.	\$ 25.450.400



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Componente	Municipio	Obras	Valor
	La Dorada - La Habana	Construcción PTAR (soluciones individuales)	\$ 27.898.000
	La Dorada - La Habana	Mejoramiento redes existentes	\$ 50.000.000
Ambiental	La Dorada - Buenavista	Tramite de permisos de concesión (Concesión de aguas, tasa por uso de aguas, permiso de vertimientos y pago de tasas retributiva).	\$ 250.000
	La Dorada - La Habana	Tramite de permisos de concesión (Concesión de aguas, tasa por uso de aguas, permiso de vertimientos y pago de tasas retributiva).	\$ 250.000
Aseo	La Dorada - zona urbana	Seguimiento y control al PGIRS municipal, programas de reciclaje, programas de educación y sensibilización ambiental	\$ 50.000.000
	La Dorada - zona urbana	Adquisición de vehículo compactador, 16 yardas	\$ 250.000.000
	La Dorada - zona urbana	Implementación de la Planta de aprovechamiento de orgánicos e inorgánicos, diseñar y construir la planta de compostaje.	\$ 50.000.000
	La Dorada - zona urbana	Obras de estabilidad (Box Couvert), construcción de celdas, optimización de la planta de lixiviados, carro compactador de disposición final y minicargador.	\$ 600.000.000
	La Dorada - zona urbana	Clausura, postclausura y reforestación de la celda No 3	\$ 200.000.000
	La Dorada - Buenavista	Fortalecimiento del programa de educación comunitaria para la separación en la fuente	\$ 5.000.000
	La Dorada - La Habana	Fortalecimiento del programa de educación comunitaria para la separación en la fuente	\$ 5.000.000
Institucional	La Dorada - zona urbana	Fortalecimiento de la Gestión Comercial de Empocaldas S.A. E.S.P.	\$ 50.445.832
	La Dorada - zona urbana	Consultoría de Modernización Empresarial de Empocaldas S.A. E.S.P.	\$ 16.793.644
	La Dorada - zona urbana	Consultoría legal en temas laborales Empocaldas S.A. E.S.P.	\$ 6.717.458
	La Dorada - Buenavista	Fortalecimiento Institucional Administrativa, jurídica y técnica	\$ 40.000.000



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Componente	Municipio	Obras	Valor
	La Dorada - La Habana	Fortalecimiento Institucional Administrativa, jurídica y técnica	\$ 40.000.000
Estudios y diseños	La Dorada - Buenavista	Plan maestro de alcantarillado y PSMV	\$ 70.000.000
	La Dorada - Buenavista	Diseño PTAP	\$ 12.000.000
	La Dorada - La Habana	Plan maestro de alcantarillado y PSMV	\$ 50.000.000
	La Dorada - La Habana	Diseño PTAP	\$ 12.000.000
		TOTAL OBRAS ACTA	\$ 44.107.552.647

Tabla 4. Proyectos para los servicios públicos domiciliarios asociados al servicio de acueducto, alcantarillado y aseo.

Fuente: Acta PDA 28 de octubre de 2008.

1.10. POLÍTICA DE ESPACIO PÚBLICO.

El espacio público será el elemento que direcciona y articule los demás componentes de la estructura urbana del municipio, este deberá contar con un sistema que proporcione circuitos peatonales y paisajísticos, donde se enlacen plazas, plazuelas, parques, entre otros espacios de encuentro, que vinculados al sistema hídrico y principalmente al Río Magdalena permitan el disfrute y la apropiación de los espacios públicos del Municipio.

1.10.1. Objetivos Generales

- a) Integrar efectivamente al desarrollo urbanístico las quebradas y los cerros tutelares, mejorando su aporte a la calidad ambiental y del espacio público del municipio.
- b) Recuperar, reapropiar e integrar los elementos determinantes de carácter ambiental como elementos articulados al resto del espacio público.
- c) Dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.
- d) Consolidar el sistema de espacios públicos del municipio como el elemento principal de la estructura urbana del municipio, convirtiéndolo en un escenario de oportunidades de desarrollo de actividades dinamizadoras y de integración ciudadana.

1.10.2. Objetivos Específicos



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- a) Crear condiciones atractivas en la rivera del Río Magdalena para incentivar el desarrollo de usos compatibles a las características paisajísticas de la zona, definidas por los usos del suelo del PBOT.
- b) Alcanzar en el largo plazo el indicador de espacio público efectivo definido para el Municipio de La Dorada.
- c) Desarrollar el turismo aprovechando el potencial ambiental y paisajístico del Municipio de La Dorada.
- d) Incentivar el uso y la apropiación del espacio público por medio de programas de cultura ciudadana.

1.10.3. Estrategias Generales

- a) Desarrollar el Plan Maestro de Espacio Público, con el fin de generar una estructura que integre los espacios públicos de escala local y municipal, y a su vez estos con los espacios públicos de orden Nacional.
- b) Crear circuitos que articulen el espacio público urbano con los demás elementos del suelo rural, con el fin de aprovechar la oferta ambiental con la que cuenta el municipio.
- c) Destinar las áreas cedidas al municipio para aumentar el espacio público en cantidad y calidad para satisfacer las necesidades de la población urbana y rural.
- d) Reglamentar los mecanismos que da la ley para la adquisición de suelos y el sostenimiento de los espacios públicos del municipio.

1.10.4. Estrategias Específicas

- a) Consolidar el espacio público como gestor de civismo y pertenencia con el municipio.
- b) Sensibilizar e incentivar a los Doradenses, con estrategias encaminadas al respeto de las normas del espacio público y la preservación del ambiente natural.
- c) Identificar y desarrollar en el municipio mecanismos para el aprovechamiento económico de los espacios públicos donde por medio de estos se beneficie a los sectores vulnerables del Municipio.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- d) Desarrollar procesos de recuperación, adecuación y preservación de todos los elementos del espacio público con el fin de mejorar en cantidad y calidad los espacios públicos Municipales.
- e) Establecer normas y procedimientos con el fin de dar un debido desarrollo a la estructura de los espacios públicos del municipio.
- f) Velar por el cumplimiento de las normas específicas en cuanto al diseño y la adecuación de los espacios públicos para la población con discapacidad.

1.10.5. Planes y Programas

- a) Elaboración del Plan Maestro de Espacio Público para el área urbana y rural.
- b) Mejoramiento de los espacios públicos existentes del Municipio de La Dorada.
- c) Programa de cultura ciudadana.
- d) Programa de recuperación de los espacios públicos del municipio de La Dorada.
- e) Recuperación paisajística del Río Magdalena.
- f) Recuperación ambiental y paisajística de los caños Lavapatás y Aguas Blancas.
- g) Formular el plan para el manejo de la arborización urbana.

1.11. POLÍTICA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

Consolidar el sistema de equipamientos colectivos a partir de su articulación al sistema vial principal y al sistema de espacios públicos, propendiendo por el mejoramiento de la infraestructura de los equipamientos existentes y la construcción de nuevos equipamientos colectivos, necesarios para el buen funcionamiento del sistema y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

1.11.1. Objetivos Generales



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- a) Optimizar la cobertura y funcionalidad de los equipamientos colectivos existentes y proyectados.
- b) Garantizar el acceso físico de todos los grupos poblacionales a los equipamientos colectivos, reglamentando las características formales y funcionales de las construcciones para que tengan fácil acceso a ellas los niños, los ancianos y las personas con movilidad reducida.

1.11.2. Objetivo Específico

Propender por la construcción y mejoramiento de los equipamientos necesarios para la población en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones para la prestación de los servicios de equipamientos colectivos, logrando así el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

1.11.3. Estrategias Generales

- a) Mejorar los equipamientos existentes y proyectar nuevos equipamientos colectivos de acuerdo a las necesidades de los habitantes del municipio, teniendo en cuenta su acceso a todos los grupos poblacionales.
- b) Construir equipamientos de carácter regional y municipal que dinamicen la vocación comercial y de servicios del Municipio de La Dorada.
- c) Propiciar la localización estratégica de equipamientos de grande escala articulados a los principales ejes viales y a la estructura de espacios públicos del municipio.
- d) Generar apropiación e identidad a los Doradenses por medio de la construcción de equipamientos colectivos que fortalezcan el desarrollo educativo y cultural.

1.11.4. Estrategias Específicas

- a) Hacer de los equipamientos colectivos elementos articuladores del desarrollo social especialmente en los centros poblados.
- b) Recuperar y destinar áreas cedidas al Municipio para satisfacer las demandas de equipamiento colectivo de nivel zonal y local de los habitantes.
- c) Crear programas para que los equipamientos existentes se optimicen con el fin de mejorar la capacidad y cobertura a nivel municipal.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- d) Disminuir los desequilibrios sociales y mejorar el nivel de vida de la población, mediante la repartición de la inversión pública, según los requerimientos actuales y futuros en los equipamientos colectivos.

1.11.5. Planes y Programas

- Identificar los lotes para el depósito de escombros, que pueden ser públicos o privados, los cuales deberán ser evaluados con criterios mínimos tales como: localización estratégica, demanda del servicio, acarreo, tener en cuenta los efectos ambientales asociados, facilidad de acceso, usos del suelo, proximidad a las líneas férreas y vías, entre otros.
- Construcción y mejoramiento de los equipamientos colectivos del Municipio de La Dorada con el fin de generar una mayor calidad y cobertura en la prestación de los servicios.

1.12. POLÍTICA DE VIVIENDA.

Adelantar programas de reasentamiento, legalización, mejoramiento, construcción de vivienda nueva, entre otras acciones, que permitan solucionar la problemática de riesgo que presenta el municipio, además de reducir el déficit de vivienda por medio de la generación de suelo urbano urbanizable con equilibrio económico y ambiental.

1.12.1. Objetivo General

Mejorar las condiciones de habitabilidad y satisfacer las necesidades habitacionales tanto cuantitativas, como cualitativas de vivienda en el municipio.

1.12.2. Objetivos Específicos

- a) Garantizar la oferta de vivienda en el municipio generando suelo urbanizable, acompañado de instrumentos de gestión y financiación que permitan su construcción y el otorgamiento de créditos y subsidios.
- b) Promover el desarrollo de proyectos de vivienda que cumplan con las normas vigentes en zonas que ofrezcan la mejor prestación de servicios teniendo como meta el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.
- c) Suplir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda en el municipio.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- d) Focalizar las inversiones públicas municipales departamentales y nacionales en la generación de vivienda para la población más vulnerable.
- e) Promover la participación del sector privado en la construcción de vivienda de interés social generando incentivos económicos.

1.12.3. Estrategia General

Desarrollar una política de hábitat sostenible de carácter integral en la zona urbana y rural del municipio.

1.12.4. Estrategias Específicas

- a) Impulsar proyectos de construcción y mejoramiento de vivienda urbana y rural.
- b) Controlar la aparición de nuevos asentamientos irregulares en zonas de alto riesgo y suelo de protección.
- c) Obtención de suelo adecuado y necesario para el desarrollo de vivienda de interés social y de interés prioritario.
- d) Priorización de proyectos de reasentamiento de la población vulnerable.
- e) Construir viviendas para los diferentes estratos socioeconómicos existentes en el Municipio.
- f) Construir viviendas de interés social y prioritario.
- g) Velar por el Cumplimiento de la Norma NSR – 10 así como las normas de construcción de la ciudad, en cuanto a aislamientos, ventilación e iluminación naturales en el interior de las viviendas no importa su estrato.

1.12.5. Planes y Programas

- a) Formular, gestionar y desarrollar proyectos de construcción y mejoramiento de vivienda urbana y rural.
- b) Adelantar un plan de legalización de asentamientos humanos y titulación de predios.
- c) Desarrollar un proceso de reasentamiento de las viviendas localizadas en zonas de alto riesgo.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- d) Definir la zona de expansión para el futuro crecimiento del municipio.
- e) Desarrollar planes de vivienda suplir el déficit cuantitativo y cualitativo del municipio.

1.13. POLÍTICA DE TURISMO.

Desarrollar el sector turístico en La Dorada, para que a través del aprovechamiento de su diversidad ambiental y paisajística genere dinámicas de desarrollo económico local y cadenas productivas sostenibles que promuevan la competitividad.

1.13.1. Objetivo General

Desarrollar una estrategia turística que incorpore el paisaje y las potencialidades turísticas del Río Magdalena, Guarinocito, La Habana y Buenavista.

1.13.2. Objetivos Específicos

- a) Consolidar el Paseo del Río como el eje estructurante de la actividad turística del municipio.
- b) Recuperar el valor paisajístico e histórico del Río Magdalena.
- c) Impulsar el desarrollo turístico en los centros poblados y la zona rural del municipio.

1.13.3. Estrategia General

Aprovechar las ventajas comparativas del municipio para adelantar una estrategia turística en el Magdalena Centro.

1.13.4. Estrategias Específicas

- a) Formular, gestionar y desarrollar el proyecto el paseo de Río como un elemento central de la estrategia turística del municipio.
- b) Implementar el Plan de Desarrollo Turístico de carácter subregional donde se articule la identidad local y las prácticas culturales de la población.

1.13.5. Planes y Programas



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- a) Formular el proyecto del Paseo del Río.
- b) Recuperar el patrimonio histórico del municipio.
- c) Desarrollar proyectos de promoción turística en los centros poblados y la zona rural del municipio.

1.14. POLÍTICA DE DESARROLLO REGIONAL

Fomentar los procesos de integración y cooperación regional con los municipios que están articulados al desarrollo del Magdalena Centro, en la perspectiva de potenciar las ventajas comparativas de localización de La Dorada.

1.14.1. Objetivo General

Generar procesos de integración subregional en la perspectiva regional, aprovechando la localización espacial y las ventajas competitivas del territorio municipal.

1.14.2. Objetivos Específicos

- a) Identificar los proyectos articuladores que generan procesos de cooperación entre los municipios de la subregión.
- b) Comprometer a todos los actores del desarrollo regional con una estrategia de integración cooperación subregional

1.14.3. Estrategia General

Formular una Agenda para el Desarrollo Sostenible de la Subregión del Magdalena Medio Centro.

1.14.4. Estrategia Específica

Vincular al sector privado, la clase política y los actores del desarrollo regional y local a la formulación, concertación y ejecución de la Agenda para el Desarrollo Sostenible.

1.14.5. Planes y Programas

- a) Integrar las actividades que se generen en relación con los proyectos y las actividades portuarias sobre el río Magdalena.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- b) Crear un Plan Integral para el desarrollo de la región, Integrando las actividades que se generan con los proyectos viales como la Ruta del Sol y demás proyectos de gran impacto para la región.
- c) Programa de integración turística como región del Magdalena Centro.

2. ASPECTOS ESTRUCTURANTES

2.1. ÁREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES

Tomando como base los Determinantes Ambientales y la Estructura Ecológica Principal de la Corporación Autónoma Regional de Caldas "CORPOCALDAS", se establecen para el municipio de la Dorada las siguientes áreas para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales:

2.1.1. Áreas de Manejo Especial:

Un área de manejo especial, es aquella que se delimita para el manejo, la administración, y protección del ambiente y los recursos naturales renovables, conforme a la clasificación realizada por CORPOCALDAS. En la Estructura Ecológica Principal se declaran para el municipio de La Dorada las siguientes Áreas de manejo especial:

a) Cuencas Hidrográficas en Ordenación.

En esta categoría y de acuerdo con lo establecido en la declaratoria de ordenación se encuentran las Cuencas de los Ríos La Miel (4141.67 Hectáreas) y Guarinó (591,32 Hectáreas). Se establecen entonces como áreas de manejo especial, aquellas zonas del municipio de la Dorada que pertenecen a las cuencas mencionadas.

Cuenca del Río La Miel declarada en ordenación mediante Resolución No. 227 de 2004 y adoptada mediante Acuerdo 1 de 09 de abril de 2008, , y la Cuenca del Río Guarinó declarada en ordenación por Acuerdo de la Comisión Conjunta 02 de 2007.

b) Otras Áreas de Manejo Especial Regional.

En esta categoría se encuentra el Distrito de Manejo Integrado Madre Vieja Guarinocito, , creado mediante Acuerdo del Inderena 068 de 1988 y Resolución ejecutiva 197 de 1998, compuesta por las charcas: La Rica, La Esperanza, La



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Charquita, La Caimanera, La Charca de Guarinocito y el Caño que comunica el Río Magdalena con la Madre Vieja.

2.1.2. Ecosistemas de Interés Ambiental Municipal

Son aquellos elementos constitutivos naturales del espacio público que por su importancia para la preservación y defensa del patrimonio ecológico deben ser conservados, para el municipio de La Dorada se declaran los siguientes:

a) Conservación de los Recursos Hídricos

Hacen referencia a las corrientes de agua y rondas hídricas, las cuales deben ser conservadas para la preservación de la cantidad y calidad del recurso hídrico, así como para favorecer el establecimiento de corredores de conectividad.

Para el Municipio de La Dorada se declaran los siguientes:

Quebrada Tortugas
Quebrada Juan Dominguez
Caño Los Puentes
Caño Aguas Claras
Quebrada El Tigre
Cañada Santagueda
Quebrada Peñalisa
Quebrada Topacio
Quebrada El Venado
Quebrada Guarumito
Cañada Animas
Quebrada Tablones
Río Pontona
Quebrada Bran
Caño La Ciénaga
Cañada Balcones
Quebrada Loaiza
Quebrada Quito
Río Doña Juana
Cañada Trapiche
Cañada La Arenosa o San Javier
Cañada cajitas
Quebrada El Oso
Quebrada Caño Grande
Caño Hondo
Río Purnio
Quebrada Moyas



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Quebrada Caño Seco
Quebrada Guadales
Quebrada Mandinga
Quebrada Grande.
Rio Guarinó
Quebrada Jaguali
Quebrada Las Burras
Caño Guadualito
Cañada El Salado
Cañada Agua Blanca
Caño Cafuche
Ciénaga Tortugas

El listado enunciado anteriormente corresponde a los elementos identificados por la Estructura Ecológica Principal de CORPOCALDAS, sin embargo, no todos se encuentran georeferenciados y delimitados, de tal manera que se hace indispensable de que aquellos que no estén espacializados, se georeferencien y delimiten.

- **Fajas forestales protectoras de corrientes hídricas**

La faja de protección es la franja aledaña al cauce natural de las corrientes o nacimientos de agua en la que prevalece la cobertura vegetal protectora, con el fin de proteger los recursos naturales renovables y brindar servicios ambientales.

Para el municipio de la Dorada estas fajas forestales protectoras serán definidas con respecto a la Resolución CORPOCALDAS 077 de 2011 o aquellas que la deroguen, modifiquen y sustituyan, mediante la cual se definen los lineamientos para demarcar la faja forestal protectora de los nacimientos y corrientes de agua localizados en suelos rurales. Teniendo en cuenta que constitucionalmente se asigna a la propiedad una función ecológica, los propietarios y poseedores de inmuebles rurales deberán no solo conservar las fajas forestales protectoras sino además demarcar y aislar las mismas, de tal manera la metodología establecida en la resolución 077 deberá ser desarrollada por los particulares, sin embargo y hasta tanto la misma no se aplique se deberá garantizar la faja forestal protectora mínima según el orden de la corriente de la siguiente manera:

ORDEN DE LA CORRIENTE	FP (m)
1	30
2	20
3 Y 4	15
6,7,8	10



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

≥ 9	6
----------	---

Tabla 5. Fajas forestales protectoras de corrientes hídricas
Fuente: Resolución CORPOCALDAS 077 de 2011

- **Fajas forestales protectoras de nacimientos**

Esta faja será definida por el radio, tomado desde el punto de afloramiento de agua hasta el borde exterior del área de encharcamiento. El retiro entonces es igual a 3 veces el radio y en el caso en el que dicho retiro supere la divisoria de aguas, este será hasta la misma. En ningún caso este retiro podrá ser inferior a 15 metros a la redonda siendo este el valor de la faja forestal protectora mínima de nacimientos hasta tanto no se dé cumplimiento a la Resolución CORPOCALDAS 077 de 2011.

- **Aguas Subterráneas.**

- Eliminar y controlar las fuentes potenciales de contaminación en la zona de protección inmediata del pozo que abastece 40 usuarios de la vereda Las Camelias. Se deben clausurar los aljibes sin uso que se encuentran rellenos con basuras y controlar el manejo de los residuos provenientes del ganado y porcícolas.
- Revisar el Plan de Manejo Ambiental del Servicentro ESSO de Guarinocito, de la Planta de Asfalto Gaico, del Cementerio y de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales-PTAR, porque el manejo y la disposición inadecuada de sus materias primas y residuos pueden afectar la calidad natural del agua subterránea.

b) Preservación del Interés Cultural y Ecológico

Dentro de esta clasificación y según la Estructura Ecológica Principal de CORPOCALDAS se declaran para el municipio de La Dorada los siguientes:

- Montes de San Carlos
- Meseta San Isidro
- Cerro Gulilludos
- Cerro Los Truenos

c) Humedales

Son aquellos que conforman las aguas lénticas o cuerpos de agua estancados, también llamados “Charcas”, considerados como determinantes de los planes de ordenamiento territorial con el fin de garantizar el uso sostenible de los mismos y el mantenimiento de su diversidad y productividad biológica.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

En el municipio de La Dorada se han identificado un total de 27 humedales relacionados en el Documento Técnico de Soporte, dentro de los cuales se destaca la Charca de Guarinocito.

Mediante el presente PBOT, se cataloga a los humedales como componentes del espacio público, los cuales deben incluirse en áreas de tratamiento de protección y usos controlados de recreación y educación ambiental, para recobrarles sus cualidades hídricas y ecológicas.

d) Cerros Tuterales

El municipio de La Dorada cuenta con un total de 7 cerros tuterales: los burros (16.01 Ha), Berrocal (59.89 Ha), ElGulilludo (65.60 Ha), El Español (8.63 Ha), los Truenos (78,74 Ha), Rayero (51,29 Ha), San Pedro (608,63 Ha) para un total de 608.63 Ha de suelo de conservación.

Dadas sus características el PBOT cataloga a estos como áreas naturales de valor patrimonial, cultural y ambiental, que deben tener un tratamiento de protección, para lo cual se deben estudiar las condiciones particulares de cada cerro y colina, en sus factores ambientales, paisajísticos y antrópicos para establecer sus planes de manejo, integrados al sistema estructurante de espacios públicos, para el disfrute de las generaciones actuales y futuras.

2.2. ÁREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO.

El procedimiento para declarar un bien patrimonial se encuentra estipulado en la Ley 1185 de 2008, reglamentada por el Decreto 763 de 2009. Los Bienes de Interés Cultural del Municipio, se basan en el Pre-inventario de los inmuebles de valor patrimonial del Municipio de La Dorada desarrollado por la Secretaria de Cultura de Caldas en el año 2008 en el que figuran las siguientes:

BIEN	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN
1	Catedral Nuestra Señora del Carmen	Carrera 3 entre calle 15 y 16.
2	Concejo Municipal	Carrera 2 con calle 15 esquina.
3	Casa de los Ingleses	Calle 15 con carrera 1 esquina.
4	Construcción BANCOLOMBIA	Calle 14 con carrera 3 esquina.
5	Antigua estación del tren	Carrera 1 entre calle 13 y 14.
6	Casa de la ESSO	Calle 12 con carrera 2 esquina.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

7	Escuela de Enfermería	Calle 11 No 5-11.
---	-----------------------	-------------------

Tabla 6. Lista indicativa de bienes de interés cultural del municipio².
Fuente: Pre-inventario de los inmuebles de valor patrimonial del Municipio de La Dorada.
Secretaria de Cultura de Caldas, 2008.



Foto 1. Catedral Nuestra Señora del Carmen.
Fuente: Secretaria de Cultura. Gobernación de Caldas



Foto 2. Concejo Municipal
Fuente: Secretaria de Cultura. Gobernación de Caldas

²La lista de bienes de Interés Cultural del Municipio fue establecida por el estudio adelantado por la Secretaria de cultura del Departamento con la participación del municipio de La Dorada.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO



Foto 3. Casa de los ingleses - Museo
Fuente: Secretaria de Cultura. Gobernación de Caldas



Foto 4. Construcción BANCOLOMBIA
Fuente: Secretaria de Cultura. Gobernación de Caldas



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO



Foto 5. Antigua Estación del Tren
Fuente: Secretaria de Cultura. Gobernación de Caldas



Foto 6. Casa ESSO
Fuente: Secretaria de Cultura. Gobernación de Caldas



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO



Foto 7. Escuela Enfermería
Fuente: Secretaria de Cultura. Gobernación de Caldas

2.3. ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS

En el área urbana y rural, se presentan varios tipos y niveles de riesgo como son: Inundación por reflujo y por el desbordamiento del río Magdalena, deslizamiento, socavación de orillas, torrencialidad de cauces e incendios. Se pretende entonces, especificar los sectores que se encuentran expuestos a amenaza y riesgo para la zona urbana y rural. Además, se nombrarán algunas medidas de mitigación para la zona urbana establecidas por el Plan Indicativo de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo elaborado por CORPOCALDAS, la Gobernación de Caldas en el año 2009 y el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de La Dorada-Caldas adoptado por el municipio en el año 2012 y Estudio de Obras de Protección y Adecuación de Orilla, margen izquierda del Río Magdalena (2013).

Es necesario realizar un inventario de las viviendas y familias localizadas no solo en zonas de riesgo por inundación, sino también, aquellas que se encuentran expuestas a amenazas por deslizamientos, torrencialidad de cauces y socavación de orillas, para así, conocer y priorizar el número de familias que deben ser reasentadas.

En cuanto a las áreas expuestas a amenaza y riesgo en el área rural, en el corto plazo, el municipio deberá actualizar la información de los centros poblados y caseríos que se encuentran en zonas de riesgo, y los sectores que presentan



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

amenaza en el área rural, con el fin de poder establecer claramente las medidas de manejo que se deberán desarrollar. Sin embargo, es importante contemplar la idea de reasentar los centros poblados de La Habana y La Atarraya y poderlos consolidar en uno solo, ya que estos se encuentran en zona de riesgo por deslizamiento e inundación.

Es importante aclarar que debido a los pocos estudios técnicos que se tienen en cuanto a la temática de riesgo para el Municipio, se deberá actualizar la información de amenaza y riesgo en el corto plazo y ser incorporado dentro del PBOT (Ver Programa de Ejecución Anexo 8 Componente Urbano); esta actualización deberá contar con los estudios técnicos específicos y ser aprobados y avalados por las autoridades y/o instituciones competentes, de tal manera que podrán ser incorporados dentro del PBOT sin tener que realizarse una nueva revisión, tal como lo establece el decreto 019 de 2012 en su artículo 189. Después de la actualización programada para el corto plazo, se deberá actualizar la temática de amenaza y riesgo cada 2 años.

2.3.1. Amenazas y riesgos: zona urbana

Para la identificación de las zonas de riesgo para el área urbana, se tendrá presente el Plan Indicativo de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo³; el Plan Municipal de Gestión del Riesgo⁴, además del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del año 2001.

2.3.1.1. Amenazas

En la siguiente tabla se declaran como zonas en amenaza por inundación del río Magdalena en el perímetro urbano, las siguientes, la cuales se delimitan a partir del Estudio Hidráulico del Río Magdalena:

MODELOS HIDROLÓGICOS E HIDRÁULICOS DE ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA POR INUNDACIÓN EN EL MUNICIPIO DE LA DORADA CALDAS (UNIVERSIDAD NACIONAL, 2013)		
TIPO AMENAZA	NIVEL DE AMENAZA	SECTORES AFECTADOS
INUNDACIÓN (Río Magdalena)	ALTO	Playas de Bucamba y Barrio El Conejo.
	MEDIO - BAJA	Las inundaciones recurrentes

³Este Plan, fue realizado por Corpocaldas, la Gobernación de Caldas y la Fundación Pangea para el municipio de La Dorada en el año 2009.

⁴El Plan Municipal de Gestión del Riesgo para el municipio de la Dorada-Caldas (2012), fue elaborado por el Municipio a partir de la metodología desarrollada por el Ministerio del Interior denominada: "Guía Metodológica para la elaboración de Planes de Emergencia Municipales en Prevención y Atención de Desastres Naturales"



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

		del municipio de la Dorada (para crecientes menores) se deben principalmente a los 48 descoles identificados en los 13 kilómetros de tramo de estudio validando los comentarios de los moradores de la zona que expresan estar inundados por aguas negras cuando el río todavía está lejos.
--	--	---

Es importante aclarar que estos fueron los resultados arrojados por el modelo hidráulico para un periodo de retorno de 100 años puesto que es la que representa de mejor manera las inundaciones reportados en la historia reciente del municipio.

En la siguiente tabla se identificarán el resto de amenazas presentes en el municipio de la Dorada de acuerdo al Plan Indicativo de amenaza, vulnerabilidad y riesgo (2009) y el Plan Municipal de Gestión del Riesgo (2012).

PLAN INDICATIVO DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO (CORPOCALDAS, 2009) Y PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)		
TIPO AMENAZA	NIVEL DE AMENAZA	SECTORES AFECTADOS
INUNDACIÓN POR REFUJO (Áreas Afectadas en la Ola Invernal de Abril de 2011)	ALTO	Las Delicias (Manzana 0051).
		La Egipciaca, Clínica CELAD, Instituto Nuevo Mundo, Manzanas 0405, 0406, 0407, 0409. Cor-educación Universidad.
		Barrio Las Granjas (Manzana 0017); Las Villas (Manzanas 0342, 0342, 0344).
		Barrio Korea (Manzanas 0026, 0033, 0036)
		El Centro (Manzanas 0182,0183,0196,0197, 0210, 0211)
	MEDIO	La Magdalena – Los Alpes: (Manzanas 0032, 0044, 0056, 0055, 0061, 0071, 0072, 0082, 0081, 0043, 0054, 0080, 0070, 0060)
		La Egipciaca y Entre Parques (Manzanas 0404, 0405, 0409, 0410)
		Las Villas – Renán Barco: (Manzanas 0025, 0346, 0015, 0016, 0347, 0348, 0361, 0362)
		Calle 10 entre las carreras 2° y 7°.
		El Centro (Manzanas 0168, 0169, 0184, 0198, 0199)
		Barrio El Obrero: (Manzanas 0212, 0222, 0229, 0230, 0239, 0245, 0246, 0248, 0249)
	BAJO	Urbanización La Egipciaca y Entre Parques (Manzanas 0408, 0412, 0587, 0586, 0096)
		Los Alpes (Manzanas 0053, 0042, 0031)
		La Soledad (Manzanas 0090, 0091, 0103, 0102)
		El Chico (Manzanas 0089, 0088, 0101)



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

PLAN INDICATIVO DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO (CORPOCALDAS, 2009) Y PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)		
TIPO AMENAZA	NIVEL DE AMENAZA	SECTORES AFECTADOS
		San Antonio Bajo (Manzanas 0121, 0122, 0136, 0137, 0150, 0151, 0163, 0164, 0175)
		El Obrero (Manzanas 0213, 0223, 0224, 0231, 0232, 0240, 0244).
DESLIZAMIENTO	ALTO	Barrio Las Margaritas (Manzanas 0457, 0503, 0504)
		El Cabrero (Manzanas 0195, 0218)
		La Concordia (0258, 0259, 0261)
	MEDIO O MODERADO	Barrio Las Cruces (0216, 0203, 0204, 0594); San Antonio (0140, 0141, 0175, 0176, 0179, 0382)
		Barrio El Cabrero (Manzanas 0381, 0194, 0193, 0191, 0190, 0370, 0379, 0221, 0378)
		Barrio Las Margaritas (Manzanas 0462, 0511, 0505, 0453, 0454, 0463, 0464, 0482, 0466, 0506, 0467, 0509)
	BAJO	La Concordia (Manzanas 0258).
		Se presenta en zonas con pendientes menores al 50%. Se afecta por este fenómeno la mayor parte de la zona urbana del municipio.
SOCAVACIÓN LATERAL	ALTA	Afecta las riberas de los Barrios Las Delicias (Manzanas 0006, 0051, 0050); Liborio (Manzana 0048); Korea (Manzanas 0038, 0035, 0027, 0311, 0020, 0019); Las Villas; Las Granjas (Manzana 0017); Renán Barco; Buenos Aires (Manzanas 0337, 0002, 0001); Bucamba (Manzana 0001); El Conejo (Manzanas 0064, 0065, 0075, 0084); El Centro (Manzanas 0063, 0114, 0182, 0196); Barrio Obrero (Manzanas 0210, 0228, 0237); La Mobil (Manzanas 0250, 0602); Villa Carmenza (Manzanas 0553, 0552, 0551) y Laureles (Manzana 0336).
	MODERADO	Comprende el sector desde las antiguas bodegas del ferrocarril, hasta el Barrio La Fortuna; afectando las riberas de los Barrios El Conejo, Centro, Obrero, sector de la Plaza de Los Limones, además de los Barrios Villa Carmenza, La Concordia y La Fortuna.
	BAJO	Sectores que no se encuentran en contacto con el flujo de aguas del Río Magdalena.
TORRENCIALIDAD	ALTO	Se ubica dentro del área urbanizada entre las carreras 11 y 4ª y entre las calles 22 y 23 (Barrio Las Margaritas y Santa Lucía -Manzanas 0399, 0492, 0508-), en la carrera 4ª con calle 22, desemboca al caño Lavapatatas. Se ven afectados los siguientes barrios: El Obrero (Manzanas 0231, 0232, 0237, 0240, 0241, 0244, 0249); El Jardín (Manzanas 0310, 0245); Las Ferias (Manzanas 0151, 0150, 0149, 0146, 0147, 0148, 0178, 0177, 0176, 0175, 0174, 0173, 0172, 0171, 0170, 0169, 0152, 0153); y El Porvenir (Calle 42 entre las Carreras 8° y 6°)



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

PLAN INDICATIVO DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO (CORPOCALDAS, 2009) Y PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)		
TIPO AMENAZA	NIVEL DE AMENAZA	SECTORES AFECTADOS
	MEDIO	Corresponden a sectores próximos a la zona que normalmente se ven afectados. Se encuentran los siguientes barrios: Las Margaritas (Manzanas 0479, 0478, 0483, 0477, 0484, 0485, 0474, 0475, 0476, 0486, 0487, 0488, 0473); Santa Lucía (Manzanas 0490, 0491, 0492, 0468, 0469, 0470, 0471, 0472, 0489, 0507, 0469); El Paraíso (Calle 38 A a Calle 39 y Carrera 4 a Carrera 5); Pitalito (Calle 39 a Calle 40 A y Carrera 4 a Carrera 5 A); Los Andes (Zona verde - Canal entre las Manzanas 0312, 0315, 0303, 0403, 0402, 0319, 0321, 0318, 0320, 0418).
	BAJO	Se presenta en las restantes zonas del área urbana, donde este fenómeno no se presenta.
INCENDIOS	ALTO	Zonas en cercanía de bombas de gasolina, líneas de tuberías de transporte de combustibles. Las Instalaciones de distribuidora de combustibles de La Exxon-Mobil, en los cuales se localizan tanques de almacenamiento y la tubería del poliducto que se ubica en el sector del Barrio La Concordia. Corresponde además a la actual plaza de mercado, debido a la antigüedad (estructuras y conexiones eléctricas) y por la manipulación de combustibles en su interior.
	MODERADO	Se incluyen los establecimientos comerciales y las viviendas, los principales factores que se tiene son: cortos circuitos en instalaciones eléctricas, descargas eléctricas durante tormentas, errores humanos o actos criminales, y otra serie de circunstancias que tienen la probabilidad de generar incendios,
	BAJO	Instalaciones al aire libre (parques, canchas deportivas y cementerios), además de zonas verdes.

Tabla 7. Amenazas Zona Urbana.

2.3.1.2. Riesgos

En las siguientes tablas se declaran las zonas en riesgo que se presentan en el área urbana, el nivel de riesgo (alto, moderado ó bajo), barrio y porcentaje de área afectada (riesgo alto).

- **Inundación**

PLAN INDICATIVO DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO (CORPOCALDAS, 2009) Y PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)			
TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	BARRIO	% DE AFECTACIÓN



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

PLAN INDICATIVO DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO (CORPOCALDAS, 2009) Y PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)			
TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	BARRIO	% DE AFECTACIÓN
INUNDACIÓN	ALTO	Barrio Bucamba. (Manzanas 0001, 0004, 0005, 0006, 0007 y 0010): Viviendas construidas de manera ilegal, invasión de terrenos dejados por el río en su proceso de madurez y por depósito de material dragado aguas abajo.	
		La Fortuna (Manzanas 0002, 0275): El sector es playón, terreno dejado por el Río en su proceso de madurez – sedimentación. Se encuentra localizada una curtiembre poco tecnificada; una granja avícola y una finca para pastar y engordar ganado.	
		Sector comprendido entre la carrera 1 a la 3, desde el campamento ferroviario hasta el caño Lavapatás. Donde se encuentran los Barrios El Obrero (Manzanas 0210, 0237, 0228), la estación del ferrocarril y pequeños sectores de los Barrios la Mobil, el Mirador y el Centro (Manzanas 0271, 0129)	
		Las Ferias y Sector de Pitalito	
		Barrio La Concordia (Manzanas 0266, 0260, 0333, 0332, 0264)	
		Barrio Buenos Aires (Manzana 0001): Viviendas construidas en plástico y madera, invasión de terrenos dejados por el río.	
		Barrio Liborio (Manzanas 0373 y 0051): Viviendas construidas en la franja de protección del Río que es Espacio Público.	
		Barrio las Delicias (Manzana 0051).	

Tabla 7. Zonas en riesgo alto por inundación (área urbana)

- Inundación por Reflujo**

PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)			
TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	BARRIO	% DE AFECTACIÓN RIESGO ALTO
INUNDACIÓN POR REFLUJO (Áreas Afectadas en la Ola Invernal de	ALTO	Las Delicias (Manzana 0051); La Egipciana, Clínica CELAD, Instituto Nuevo Mundo, Manzanas 0405, 0406, 0407, 0409. Cor-educación Universidad: Por debajo de la Carrera 13 entre la ribera del Magdalena y la Calle 11 se encuentra construida una Estructura tipo	



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)			
TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	BARRIO	% DE AFECTACIÓN RIESGO ALTO
Abril de 2011)		Boxcoulver que conduce las aguas combinadas (lluvias y residuales) del sector, presentándose reflujo o devolución de las aguas del Magdalena cuando su nivel sobrepasa los 5,20 metros. Inundación por reflujo.	
		Barrio Las Granjas (Manzana 0017); Las Villas (Manzanas 0342, 0342, 0344): La inundación se da por reflujo de las aguas del Magdalena a través del alcantarillado.	
		Barrio Korea (Manzanas 0026, 0033, 0036)	
		El Centro (Manzanas 0182,0183,0196,0197, 0210, 0211): La inundación se da por reflujo de las aguas del Magdalena a través del alcantarillado.	

Tabla 8. Zonas en Riesgo alto inundación por Reflujo (Área Urbana)

Se declaran como zonas de riesgo por inundación y reflujo: moderado alto, moderado bajo y bajo las siguientes:

PLAN INDICATIVO DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO (CORPOCALDAS, 2009) Y PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)			
TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	BARRIO	
INUNDACIÓN	MODERADO ALTO	Sector del Barrio Obrero, El Mirador, Santa Lucia y el Jardín.	
		Barrio Bucamba (Manzanas 0010, 0011): Viviendas construidas de manera ilegal, invasión de terrenos dejados por el río en su proceso de madurez y por depósito de material dragado aguas abajo.	
	MODERADO BAJO	Barrios Conejo, Los Alpes, Magdalena, Renán Barco, La Soledad, Las Villas, Las Granjas, Korea, Delicias, Los Andes, Alfonso López, el Reposo y Chico.	
	BAJO	Sector del Barrio Las Ferias, Las Margaritas, El Cabrero, San Antonio, Laureles, Concordia y Sara López.	

Tabla 9. Zonas en Riesgo moderado alto, moderado bajo y bajo por inundación (Área Urbana)

PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)			
TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	BARRIO	
INUNDACIÓN POR REFLUJO (Áreas Afectadas en la Ola Invernal de Abril de 2011)	MEDIO	La Magdalena – Los Alpes: (Manzanas 0032, 0044, 0056, 0055, 0061, 0071, 0072, 0082, 0081, 0043, 0054, 0080, 0070, 0060): La inundación se da por reflujo de las aguas del Magdalena a través del alcantarillado y del canal Roosevelt, que recoge aguas lluvias y las lleva al Magdalena.	
		La Egipciaca y Entre Parques (Manzanas 0404, 0405, 0409, 0410)	



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)		
TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	BARRIO
		Las Villas – Renán Barco: (Manzanas 0025, 0346, 0015, 0016, 0347, 0348, 0361, 0362): La inundación se da por reflujo de las aguas del Magdalena a través del alcantarillado.
		Calle 10 entre las carreras 2° y 7°: Por reflujo en el alcantarillado y por el canal Roosevelt
		El Centro (Manzanas 0168, 0169, 0184, 0198, 0199)
		Barrio El Obrero: (Manzanas 0212, 0222, 0229, 0230, 0239, 0245, 0246, 0248, 0249)
	BAJO	Urbanización La Egipciaca y Entre Parques (Manzanas 0408, 0412, 0587, 0586, 0096)
		Los Alpes (Manzanas 0053, 0042, 0031)
		La Soledad (Manzanas 0090, 0091, 0103, 0102)
		El Chico (Manzanas 0089, 0088, 0101)
		San Antonio Bajo (Manzanas 0121, 0122, 0136, 0137, 0150, 0151, 0163, 0164, 0175)

Tabla 10. Zonas en Riesgo medio y bajo inundación por reflujo (Área Urbana)

- **Deslizamiento**

En la tabla 12, se declaran las zonas de riesgo alto por deslizamiento, así como el barrio, área y porcentaje de afectación.

PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)			
TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	BARRIO	% DE AFECTACIÓN
DESLIZAMIENTO	ALTO	Barrio Las Margaritas (Manzanas 0457, 0503, 0504): Las pendientes en taludes son mayores al 80 %, corresponde a la zona de colinas donde predominan los estratos tabulares conformados por depósitos de lodos y de material volcánico, donde se aprecian taludes sub-verticales. Estas pendientes conforman la cima de la mayoría de los cerros del municipio.	
		El Cabrero (Manzanas 0195, 0218)	



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)			
TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	BARRIO	% DE AFECTACIÓN
		La Concordia (0258, 0259, 0261)	

Tabla 11. Zonas en Riesgo Alto por Deslizamiento (Área Urbana)

Se declaran como zonas de riesgo por deslizamiento moderado y bajo, las siguientes:

PLAN INDICATIVO DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO (CORPOCALDAS, 2009) Y PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)		
TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	BARRIO
DESLIZAMIENTO	MEDIO O MODERADO	Barrio Las Cruces (0216, 0203, 0204, 0594); San Antonio (0140, 0141, 0175, 0176, 0179, 0382)
		Barrio El Cabrero (Manzanas 0381, 0194, 0193, 0191, 0190, 0370, 0379, 0221, 0378)
		Barrio Las Margaritas (Manzanas 0462, 0511, 0505, 0453, 0454, 0463, 0464, 0482, 0466, 0506, 0467, 0509)
		La Concordia (Manzanas 0258).
	BAJO	Se presenta en zonas con pendientes menores al 50%. Se afecta por este fenómeno la mayor parte de la zona urbana del municipio.

Tabla 12. Zonas en Riesgo moderado y bajo por deslizamiento (Área Urbana)

- **Socavación de orillas**

En la tabla 14, se declaran las zonas de riesgo alto por socavación de orillas, así como el barrio, área y porcentaje de afectación.

PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)			
TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	BARRIO	% DE AFECTACIÓN
SOCAVACIÓN DE ORILLAS	ALTO	Afecta las riberas de los Barrios Las Delicias (Manzanas 0006, 0051, 0050); Liborio (Manzana 0048); Korea (Manzanas 0038, 0035, 0027, 0311, 0020, 0019); Las Villas; Las Granjas (Manzana 0017); Renán Barco; Buenos Aires (Manzanas 0337, 0002, 0001); Bucamba (Manzana 0001); El Conejo	



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)			
TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	BARRIO	% DE AFECTACIÓN
		(Manzanas 0064, 0065, 0075, 0084); El Centro (Manzanas 0063, 0114, 0182, 0196); Barrio Obrero (Manzanas 0210, 0228, 0237); La Mobil (Manzanas 0250, 0602); Villa Carmenza (Manzanas 0553, 0552, 0551) y Laureles (Manzana 0336). La gran problemática que presentan estas zonas es que en muchos sectores se encuentran contruidos trinchos en bolsacreto, sin embargo están desestabilizados por falta de mantenimiento.	

Tabla 13. Zonas en Riesgo alto por Socavación de Orillas (Área Urbana)

Se declaran como zonas de riesgo por Socavación de Orillas: moderado y bajo las siguientes:

PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)		
TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	BARRIO
SOCAVACIÓN DE ORILLAS	MODERADO	Comprende el sector desde las antiguas bodegas del ferrocarril, hasta el Barrio La Fortuna; afectando las riberas de los Barrios El Conejo, Centro, Obrero, sector de la Plaza de Los Limones, además de los Barrios Villa Carmenza, La Concordia y La Fortuna
	BAJO	Sectores que no se encuentran en contacto con el flujo de aguas del Río Magdalena.

Tabla 14. Zonas en Riesgo moderado y bajo por Socavación de Orillas (Área Urbana)

- **Torrencialidad de Cauces:**

En la tabla 16, se declaran las zonas de riesgo alto por torrencialidad de cauces, así como el barrio, área y porcentaje de afectación.

PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)			
TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	BARRIO	% DE AFECTACIÓN



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)			
TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	BARRIO	% DE AFECTACIÓN
TORRENCIALIDAD DE CAUCES	ALTO	<p>Se ubica dentro del área urbanizada entre las carreras 11 y 4ª y entre las calles 22 y 23 (Barrio Las Margaritas y Santa Lucia -Manzanas 0399, 0492, 0508-), en la carrera 4ª con calle 22, desemboca al caño Lavapatas. Se ven afectados los siguientes barrios: El Obrero (Manzanas 0231, 0232, 0237, 0240, 0241, 0244, 0249); El Jardín (Manzanas 0310, 0245); Las Ferias (Manzanas 0151, 0150, 0149, 0146, 0147, 0148, 0178, 0177, 0176, 0175, 0174, 0173, 0172, 0171, 0170, 0169, 0152, 0153); y El Porvenir (Calle 42 entre las Carreras 8º y 6º)</p> <p>En el barrio El Obrero, los Caños Aguas Claras y Lavapatas, están canalizados mediante la construcción de un box coulvert, sin embargo al presentarse lluvias torrenciales el box es insuficiente por volumen de lluvias; además recibe escombros, basuras y desechos que la ciudadanía por falta de cultura y sentido de pertenencia, arrojan a las alcantarillas y caños.</p> <p>Las Ferias y El Porvenir: Manzanas completas y secciones de manzana de los dos (2) Barrios se encuentran implantadas sobre las franjas de protección de los humedales de Pitalito y las Ferias, además, la sedimentación, la falta de mantenimiento, la invasión de predios inmediatos, el arrojamiento de basuras y escombros, interrumpen los canales naturales de comunicación y ante las lluvias continuas el humedal se desborda y el alcantarillado con poca pendiente y sedimentado, no da</p>	



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)			
TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	BARRIO	% DE AFECTACIÓN
		abasto el volumen de agua lluvia. Alcantarillado combinado, aguas residuales y lluvias.	

Tabla 15. Zonas en Riesgo alto por Torrencialidad de Cauces (Área Urbana)

Se declaran como zonas en riesgo moderado y bajo por torrencialidad de cauces, las siguientes:

PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO (2012)		
TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	BARRIO
TORRENCIALIDAD DE CAUCES	MODERADO	Sectores próximos y topográficamente más altos al canal del Caño Aguas Blancas.
	BAJO	Sector de la marranera (finca Villa Milena) y el sector del tejar o fábrica de ladrillo (cruce entre el caño y la carrera 5ª).

Tabla 16. Zonas en Riesgo moderado y bajo por torrencialidad de cauces (Área Urbana)

- **Riesgo por Incendio**

En la tabla 18 se delimitan los barrios en riesgo alto y moderado por Incendio, además los sectores localizados en zonas de riesgo bajo.

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (Municipio 2001)		
TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	BARRIO
INCENDIO	ALTO	Estaciones de Gasolina, Plaza de Mercado, Barrio La Concordia (sector de la vía férrea por donde pasa el tubo de transporte de combustible), Sector Termo Dorada y Sector Codimobil. Zonas en cercanía de bombas de gasolina, líneas de tuberías de transporte de combustibles
	MODERADO	La zona céntrica y los Barrios Delicias, Liborio, Korea, Las Granjas, Las Villas, Renán Barco, La Magdalena, La Soledad, Los Alpes, El Conejo, Sara López, Cabrero, Las Margaritas, Santa Lucía, Obrero, Las Ferias, Las Urbanizaciones del Norte, Alfonso López, Andes, parte del Barrio San Antonio y Cabrero.
	BAJO	Sectores sin urbanizar, dedicados a zonas verdes, recreativas y deportivas.

Tabla 17. Zonas en Riesgo por Incendio (Área Urbana)



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

En cuanto a los sectores que se encuentran ubicados en zonas de riesgo alto por inundación y deslizamiento, el Plan Indicativo de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo y el Plan Municipal de Gestión del Riesgo, establecen que dichas zonas podrán ser mitigadas por medio de obras civiles:

Programas y proyectos del Plan Indicativo de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo:

- Diagnóstico y estudio de la red de alcantarillado del barrio las Ferias y la Urbanización Pitalito.
- Estudio detallado de la red de alcantarillado del municipio de La Dorada.
- Proyecto para el tratamiento de taludes.
- Realizar estudios Geotécnicos.

Programas y proyectos del Plan Municipal de Gestión del Riesgo:

- Diseño de drenaje para las aguas negras de las casas ya construidas en la cima del talud, y un sistema para encausar las aguas lluvias.
- Ejecutar el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.
- Construir una compuerta metálica para evitar y controlar el refluo, así mismo, realizar el montaje de motobombas en el descole del caño Roosevelt, sector de las Granjas.
- Instalar una compuerta metálica que evite el refluo por los descoles del actual alcantarillado.
- Realizar un montaje de Planta y/o motobomba que evite el refluo por el Boxculvert del caño Lavapatás al desembocar en el Magdalena.

Es importante aclarar, que se deberán desarrollar los programas propuestos con el fin de actualizar la información y poder establecer las medidas de mitigación más acordes para el resto de amenazas.

2.3.2. Amenazas y riesgos: zona rural

Como se mencionó anteriormente, es importante que el municipio a corto y mediano plazo, realice los programas que se tienen establecidos, con el fin de actualizar la información y empezar a intervenir las zonas que se encuentran localizadas en riesgo, ya sea por medio de reasentamientos o medidas de manejo como lo es la mitigación.

2.3.3. Amenazas.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

La evaluación de la amenaza por inundación en la zona de estudio se realizó en cada uno de los diferentes drenajes, que tienen influencia en el área, esto se desarrolló individualmente logrando claridad en su determinación⁵.

La información de las zonas de amenaza, se tomó del Plan Básico de Ordenamiento Territorial 2001 y el Plan Municipal de Gestión del Riesgo (2012).

Sin embargo es importante anotar que el Municipio cuenta con muy pocos estudios técnicos en cuanto al tema de amenazas y riesgos para el área rural.

En la tabla 19 se declaran como zonas de amenaza en el área rural, las siguientes:

TIPO AMENAZA	NIVEL DE AMENAZA	SECTORES AFECTADOS
INUNDACIÓN DEL RIO MAGDALENA	ALTO	Corresponde al sector de la charca de Guarinocito y zonas aisladas en los sectores de la Vuelta El Pindo, desembocadura de la quebrada Yeguas, riberas bajas de la hacienda La Petrolera, desembocaduras de los Ríos Purnio, Doña Juana y Pontoná y en el sector del Caño Malpaso
	MODERADO	Sector de las Camelias, Vuelta El Pindo y parte de la vereda Purnio
	BAJO	Corresponde entre otros, al centro poblado de Guarinocito
INUNDACIÓN RIO LA MIEL	ALTO	Corresponde, entre otros a los sectores bajos del caserío de La Atarraya, el sector entre la quebrada La Caridad y el puerto del centro poblado de Buenavista hasta su desembocadura en el Río Magdalena. Se localiza además, en sectores del caserío de La Habana.
	MODERADO	Corresponde la parte alta del caserío La Atarraya sector de Casablanca, además en la zona construida de Buenavista.
	BAJO	Esta amenaza se produce cuando las aguas del Río La Miel alcanzan la zona de colina de la Formacicasón Mesa.
INUNDACIÓN RIO DOÑA JUANA	ALTO	Esta amenaza se presenta cuando las aguas del Río Doña Juana alcanzan las tierras aledañas al cauce, Se determinó una zona de influencia de 100 metros, a cada lado del canal.
	BAJO	Esta amenaza se presenta cuando las aguas del Río Doña Juana alcanzan los lugares por fuera del corredor definido en la amenaza alta.
INUNDACIÓN RIO PONTONÁ	ALTO	Esta amenaza se presenta cuando las aguas del Río Pontoná alcanzan las tierras aledañas al cauce. Se determinó una zona de influencia de 100 mts a cada lado del canal.

⁵ UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA. SEDE MANIZALES. Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Componente Rural. Áreas Expuestas a Amenazas y Riesgos. 2001.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

TIPO AMENAZA	NIVEL DE AMENAZA	SECTORES AFECTADOS
	BAJO	Esta amenaza se presenta cuando las aguas del Río Pontoná alcanzan los lugares por fuera del corredor definido en la amenaza alta.
INUNDACIÓN RIO PURNIO	ALTO	Esta amenaza se presenta cuando las aguas del Río Purnio alcanzan las tierras aledañas al cauce. Se determinó una zona de 100 metros a cada lado del cauce en la zona de terrazas, en el sector del caserío de Purnio, se determinó en este grado de amenaza próximo a la cancha de fútbol.
	BAJO	Esta amenaza se presenta cuando las aguas del Río Purnio alcanzan los lugares por fuera del corredor definido en la amenaza alta.
INUNDACIÓN QUEBRADA YEGUAS	ALTO	Esta amenaza se presenta cuando las aguas de la quebrada Yeguas alcanzan las tierras aledañas al cauce. Se determinó un corredor de 100 metros a cada lado del canal.
	BAJO	Esta amenaza se presenta cuando las aguas de la quebrada Yeguas alcanzan los lugares por fuera del corredor definido en la amenaza alta.
INUNDACIÓN QUEBRADA BURRAS	ALTO	Esta amenaza se presenta cuando las aguas de la quebrada Burras alcanzan las tierras aledañas al cauce. Se determinó un área de 100 metros a cada lado del canal.
	BAJO	Esta amenaza se presenta cuando las aguas del Río Pontoná alcanzan los sectores de terraza por fuera del corredor definido en la amenaza alta.
INUNDACIÓN DEL RÍO GUARINÓ	ALTO	Esta amenaza se presenta cuando las aguas alcanzan los depósitos aluviales recientes del Río Guarinó, alcanzan la terraza Qt0, la cual corresponde a su actual llanura de inundación, donde se presentan inclinaciones menores al 5%.
	BAJO	Esta amenaza se presenta cuando las aguas alcanzan los depósitos aluviales recientes del Río Guarinó alcanzan la terraza Qt2, y la zona de colinas de la Formación Mesa.
DESLIZAMIENTO	MODERADO ALTO	Se ubica principalmente hacia el sector sur del municipio (cerro Golilludo y La Española).
	MODERADO BAJO	Corresponde a zonas con pendientes intermedias a altas, en la zona baja de colinas con topografía plana a levemente ondulada, donde los procesos erosivos son poco comunes, se presenta principalmente cárcavamiento profundo, favorecidos por la litología presente que corresponde a conglomerados, fácilmente removidos por aguas concentradas, sectores de colinas, al central y norte del municipio.
	BAJO	Zonas planas, sin procesos erosivos intensos, corresponden a gran parte del área del municipio.
SOCAVACIÓN LATERAL	ALTO	Este fenómeno es mayor en el borde cóncavo de las curvas realizadas por el cauce, la zona con este grado de amenaza para el presente diagnostico se estima en 30 metros desde el borde del canal, en las zonas cóncava de los meandros para el caso de los Ríos Magdalena, La Miel



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

TIPO AMENAZA	NIVEL DE AMENAZA	SECTORES AFECTADOS	
		y Guarinó y de 10 metros en los restantes drenajes.	
	MODERADO	Se estima en 20 metros desde el borde del canal, en los tramos rectos de los Ríos Magdalena, Guarinó y La Miel y de 10 metros en los restantes drenajes, se presenta en las orillas de La Atarraya y La Habana.	
	BAJO	Se presentan en zonas que no presentan contacto con corrientes de agua, ubicadas por fuera de las zonas de influencia.	
TORRENCIALIDAD	ALTO	Entre las quebradas que presentan este tipo de comportamiento se encuentran: La quebrada Guarumito, esta presenta un cauce a una profundidad de 3,5 m., aproximadamente; en épocas pasadas destruyó el puente sobre la vía entre La Dorada y Buenavista. La quebrada Tablones, localmente llamada por sus pobladores “quebrada La Loca”, hace alusión a su torrencialidad, presenta un cauce profundo (cinco metros, aproximadamente). Sobre ésta se construyó un puente metálico (militar), mostrando buena respuesta a los numerosos fenómenos torrenciales. La quebrada Santágueda, localmente conocida como quebrada Los Muertos, presenta normalmente un aumento de dos a tres metros durante las épocas de invierno, con una duración no superior a tres horas. Dentro de los drenajes que generan el fenómeno de Torrencialidad de Cauces se tiene: Las quebradas Topacio, Peñaliso, la Caridad y Brand; el río Doña Juana y el Caño San Javier, el Río Purnio y la Quebrada Jauja, la Quebrada Mandingas y las Quebradas Burras y Jaguali.	
		BAJO	Se presenta en las zonas por fuera de la franja con amenaza alta, estas zonas no se ven afectados por estas crecientes instantáneas.
		ALTA	Se produce en el sector próximo de almacenamiento de combustibles, en el centro poblado de Guarinocito corresponde a la estación de servicio y en Buenavista en la caseta de venta de combustibles.
INCENDIOS	MODERADO	Se produce en las zonas ubicadas al sur del municipio y próximas a la autopista Bogotá – Medellín; elementos inflamables arrojados (vidrio y cigarrillos) a los lados de esta vía, pueden llegar a generar accidentes, las condiciones climáticas más secas que hacia el norte genera mayor resequedad en los pastos; en el centro poblado de Guarinocito se localiza en el sector próximo a la estación de servicio.	



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

TIPO AMENAZA	NIVEL DE AMENAZA	SECTORES AFECTADOS
	BAJO	Se presenta sobre las restantes zonas del municipio, donde existe baja probabilidad de ocurrencia de incendios, debido a sus condiciones más naturales, de influencia humana y a climas más húmedos.

Tabla 18. Amenazas zona rural

2.3.3.1. Riesgos.

▪ **Riesgos según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.**

En la zona rural, se identifican 5 tipos de riesgo. En la tabla 20, se declaran cada uno de los riesgos para el área rural; se especifica el tipo de riesgo, el nivel (alto, moderado ó bajo) y el sector afectado.

TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	SECTOR
INUNDACIÓN	ALTO	En el centro poblado de Guarinocito, Buenavista y La Habana y el caserío en Purnio.
	MODERADA	Se presenta en gran parte del área urbanizada del centro poblado de Buenavista
	BAJO	Este riesgo se produce en las zonas con amenaza baja y vulnerabilidad desde alta a baja, terraza Qt2 y colinas.
DESLIZAMIENTO	ALTO	Puntualmente se presenta en el caserío de La Habana.
	BAJO	Corresponde a zonas con amenaza moderada y vulnerabilidad de alta a baja, representa gran parte del área del municipio.
SOCAVACIÓN LATERAL	ALTO	En el caserío de La Habana la Atarraya.
	BAJO	Se presenta en zonas con amenaza de alta a baja y vulnerabilidad baja, corresponde a los demás sectores del municipio.
TORRENCIALIDAD	ALTO	Centro Poblado Doña Juana: El Centro Poblado se localiza entre el Río Doña Juana y el Caño San Javier. Invasión a lado y lado del terraplén que tiene la línea férrea, sector norte de la ciudad. 120 Familias afectadas.
		Centro Poblado Purnio: El Centro Poblado se localiza entre el Río Purnio y la Quebrada Jauja. Los pobladores invadieron el Espacio Público puesto que se encuentran localizados en la franja de protección de la línea férrea. Existen en el sector dos lagunas y/o humedales, las cuales se desbordan por sedimentación y arrojado de basuras, además las viviendas no tienen alcantarillado. Se construyeron dos canales paralelos que tienen su alineamiento dentro de los predios invadidos ocasionando inundación a las viviendas.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

TIPO DE RIESGO	NIVEL DE RIESGO	SECTOR
		Sector urbano Guarinocito (Sector de la Charca. Manzanas inmediatas a la Hacienda Rancho Claro Finca Villa Laura: Alto volumen de las aguas de la Quebrada Mandingas.
		Centro Poblado Horizontes y Las Camelias: Las Quebradas Burras y Jaguali, en sus avalanchas, inunda sectores inmediatos a su cauce en estos dos centros poblados.
	MODERADA	En general este riesgo es bajo, aun cuando existen aisladamente algunas viviendas ubicadas próximas a las márgenes de las quebradas Guarumito, Tablones, Santágueda, Mandingas, El Topacio y Peñaliso, las cuales representan un riesgo moderado. De igual manera se clasifica como de riesgo moderado la infraestructura vial carreteable, férrea y la tubería que transporta hidrocarburos.
INCENDIOS	MODERADO	Corresponde al sector próximo de la autopista Bogota-Medellín, donde se encuentran zonas de pastos, los cuales en época de verano son fácilmente consumidos por incendios, generados a partir de objetos arrojados a los lados de la vía; en el centro poblado de Guarinocito se localiza en el sector próximo de la estación de servicio y la tubería que transporta hidrocarburos.
	BAJO	En este riesgo se encuentra gran parte del área del municipio, donde la actividad humana es esporádica.

Tabla 19. Riesgos zona rural

En cuanto al fenómeno de incendios, el estudio del Plan de Contingencia de Incendios Forestales del Departamento de Caldas, realizado por Corpocaldas y la Fundación Biodiversa en el año 2009, determinó que el municipio de La Dorada se encuentra en una categoría extrema en cuanto a incendios forestales, sin embargo, en cuanto al daño potencial por incendios, se establece, un daño alto para el sector del Meandro de Guarinocito y un daño bajo y medio para el resto del municipio.

Es importante resaltar, que el análisis de vulnerabilidad para el riesgo por incendios forestales, no se refiere solo a la infraestructura o población que se puede ver afectada por este tipo de fenómenos, sino también, a el difícil acceso que presentan estas zonas para ser intervenidas a la hora de presentarse un incendio forestal.

- **Riesgos según el Plan Municipal de Gestión del Riesgo.**



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Centros Poblados de Horizontes y Las Camelias

– **Centro Poblado Horizontes:**

- Perdida de por lo menos cuatro (4) viviendas por nivel alto de las aguas de la Quebrada Jaguali en su desembocadura al Rio Magdalena, año 2011.
- Perdida de por lo menos dos (2) viviendas por nivel alto de las aguas del Rio Guarinó en su desembocadura al Rio Magdalena, año 2010.
- Acción Preventiva por posible desestabilización del puente sobre el Rio Guarinó, constitutivo de la ruta nacional 4510.
- Acción Preventiva por desestabilización del talud de terrenos que desarrollan labor ganadera en el municipio; es indispensable realizar obras que mitiguen el riesgo, puesto que al subir el nivel de las aguas del Rio Guarinó se socava el terreno que es arenoso y sin ninguna consistencia; esta situación se presenta aguas arriba y por ello se ha presentado desestabilización de la red del agua potable que surte a la cabecera municipal; EMPOCALDAS estudia la relocalización del trazado de la actual red.

– **Centro Poblado las Camelias:**

- Nivel alto de las aguas de la Quebrada Yeguas.
- Por la autopista: Al estar sobre la vía de alto flujo y alta velocidad se ha presentado:
 - PK 12 +950 Deterioro de la carpeta asfáltica en por lo menos 300,00 metros, huecos.
 - PK 12 + 600 Se presentó caída de la carga de una tracto mula, Tubo de 36 pulgadas de diámetro que daño una vivienda, reconocieron el daño económicamente pero el propietario no ha realizado la reparación de la vivienda.
 - PK 13 + 350 Se presentó accidente entre camioneta y tracto mula.
- Al estar implantadas las viviendas en espacios restringidos por la vía férrea y la autopista, terrenos bajos, con presencia de alcantarillas que permiten el paso de las aguas lluvias de lado a lado, se presenta inundación del sector y represamiento en varios puntos donde las viviendas se han construido a un nivel más alto y por la inexistencia de red de aguas residuales y lluvias.
- Se presenta inundación por desbordamiento de la Quebrada Burras.
- El ruido, por el alto volumen de tránsito de vehículos, hace de esto un constante malestar.
- Incendios Forestales; se han presentado en los alrededores no en el Centro Poblado o las viviendas.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- La mayoría de las familias cocinan con leña, algunas con cilindro de gas.
- El Distrito de Manejo Integrado de la Charca de Guarinocito, tiene presencia en el Centro Poblado desde la Quebrada Burras con la autopista hasta el Río Magdalena.
- **Otros riesgos:**
 - Oleoducto; transporte de combustible tipo gasolina, ACPM, bar sol; a 1,50 Kms de las viviendas.
 - Gasoducto; transporte de gas; a 800 mts de las viviendas.
 - Acueducto de La Dorada; transporte de Agua potable para la cabecera municipal; a 3,00 Kms.
 - Calidad de las construcciones, no cumplen la Norma NSR – 10.
- **Conclusiones y recomendaciones:**
 1. Se debe estudiar el Reasentamiento de las viviendas del Centro Poblado por estar implantadas en zona de restricción de los corredores férreo y carretero.
 2. El lote para reasentar las viviendas no debe estar lejos de la carretera, donde los pobladores consiguen su sustento diario. En los lotes inmediatos a la vía se puede estudiar la posibilidad de tener un uso para desarrollar la actividad comercial, locales donde se vendan las frutas, no vivienda.
 3. Al reasentar las viviendas se podrá tener el ciento por ciento del cubrimiento en agua potable y alcantarillado con el mejoramiento de la calidad del agua.

Los dos (2) Centros Poblados presentan la siguiente problemática:

- Fueron inscritos en el Plan Departamental de Aguas; se construye la red domiciliaria del acueducto pero no entra en funcionamiento porque no existe alcantarillado para aguas residuales ni aguas lluvias.
- El obstáculo es la propiedad de los lotes, legalización de la tenencia del terreno.

Cuenca del Río la Miel en los centros poblados de la Habana, la Atarraya y Buenavista

- **Lluvias. (Inundaciones)**



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- Represamiento de las aguas del Río La Miel; por los Ríos Manso y Cocorna, al presentarse la disminución del represamiento se presenta bombada aguas abajo afectando a la Atarraya y Buenavista.
 - Alto volumen de las aguas del Río La Miel; aguas abajo se presenta inundación por generación de energía o por reboce de la represa, afecta a los tres Centros Poblados.
 - Las áreas inundadas, por el alto nivel de las aguas del Río La Miel, deterioran: Sectores de pasto para alimento de ganado, Cultivo de peces en estanques, Cultivos como yuca, plátano, banano, maíz, auyama, naranja, mandarina, papaya, cría de pollos, chivos y cerdos, Pesca artesanal.
- **Movimientos en masa (Derrumbes).**

Los Centros Poblados localizados en la ladera de los cerros, presentan sectores inestables por falta de:

- Drenajes, control y manejo adecuado de las aguas lluvias. Construcción inadecuada de las redes de alcantarillado y de las redes de agua potable.
- Calidad de los suelos.
- Deforestación por depredación de la naturaleza.

- **Accidente de Tránsito (Vehículos, motos).**

Carretera de tipo terciario para las veredas y Centros Poblados, angosta, sin:

- Señalización adecuada. (Preventiva, Reglamentaria, Informativa) El acabado es en recebo compactado que se va deteriorando y ganando en baches.
- Falta de alcantarillas para drenaje adecuado que origina socavación lateral, movimiento en masa (derrumbes) que determinan incomunicación de los pobladores en diferentes sectores.

Propuestas y Recomendaciones para los centros poblados de la Atarraya, La Habana y Buenavista:

- **Buenavista:** Desarrollo restringido debido a su ubicación sobre la clase agrológica III, proponer una zona de expansión donde no hayan amenazas y asegurar la conexión vial. Consolidar y mejorar la infraestructura existente. En cuanto a servicios públicos legalizar el acueducto y propender porque haya cobertura en un 100% de acueducto y alcantarillado.
- **La Atarraya:** La población se encuentra ubicada cerca del Río La Miel presentando amenaza alta por inundación, se debe reasentar.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- **La Habana:** La población se encuentra ubicada cerca del Río La Miel presentando amenaza alta por deslizamiento.

En los tres Centros Poblados se presenta amenaza por inundación y desestabilización de taludes, puesto que por su localización son vulnerables cuando el nivel de las aguas del Río La Miel se incrementa por lluvias, generación de energía y/o por represamiento debido a niveles altos de los Ríos Manso y Samaná.

2.3.4. Evaluación y cálculo del riesgo⁶

Luego de identificar nuevas zonas de amenaza y riesgo en el Municipio de La Dorada, se deberá realizar la evaluación y cálculo del riesgo; resultado de relacionar los parámetros de amenaza y vulnerabilidad.

Este cálculo, consiste en cuantificar la afectación de:

- Personas (perjuicios)
- Infraestructura (daños)
- Actividades socioeconómicas y culturales del municipio (perturbaciones)

Dicho cálculo debe quedar plasmado en mapas y matrices de tal manera que se indiquen las categorías de riesgo: Alto, Medio y Bajo. De igual forma, se deberá definir si estas zonas son mitigables o no mitigables.

Nota aclaratoria: Se debe tener en cuenta que estos análisis por ser tan específicos deben realizarse a escalas detalladas.

Esta categorización deberá ser utilizada por la Administración Municipal para:

- Definir zonas prioritarias de intervención.
- Inferir la interacción que puede producir un evento (inundación, remoción en masa, sismo, erupción volcánica) con las zonas desarrolladas y/o de futuro desarrollo en los límites definidos como expuestos de acuerdo a las características definidas en la evaluación de amenaza y el análisis de vulnerabilidad de los elementos.
- La mitigabilidad o no-mitigabilidad del riesgo, lo cual es indispensable con el fin de determinar las acciones a adelantar. Es necesario que los análisis de riesgo planteen medidas de mitigación a corto, mediano y largo plazo.

⁶MAVDT, Guía metodológica 1. Incorporación de la Prevención y la reducción de Riesgos en los procesos de Ordenamiento Territorial. 2005.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Para las obras de mitigación que se deban ejecutar en el municipio, se debe integrar la gestión correctiva del riesgo con la gestión ambiental, mediante el diseño de Planes de Manejo que mitiguen o compensen los impactos ambientales y sociales de las obras de reducción y prevención de riesgos, mejorando con ello la calidad del entorno y favoreciendo las condiciones para el desarrollo sostenible. En cuanto a los sectores que se encuentren localizados en zonas de riesgo alto no mitigable, tendrán restringida la posibilidad de urbanizarse y se deberán establecer como suelos de protección, tal como lo indica la ley 388 en su Art.15.

2.4. SISTEMA VIAL

El sistema vial del Municipio de La Dorada se encuentra estratégicamente integrado al contexto Departamental y Nacional, ya que por su posicionamiento y gran prospectiva de su infraestructura lo ubican como el mejor municipio del Departamento de Caldas donde confluyen diferentes modos de transporte los cuales permitirán una mejor conectividad con los principales puertos del país y por ende con los mercados internacionales

Dentro de los proyectos viales más importantes que benefician en el contexto Departamental y Nacional al municipio de La Dorada se plantean los siguientes:

- La Autopista Medellín - Bogotá
- Transversal de Caldas (Victoria – Marquetalia – Manzanares – Marulanda - Salamina)
- Vía Manizales – Honda
- La Ruta del Sol
- Red Férrea del Atlántico
- Puerto Multimodal

2.5. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

La ley 142 de julio 11 de 1994 estableció como servicios públicos domiciliarios: El Acueducto, el alcantarillado, el aseo, la energía eléctrica, la distribución de gas combustible, la telefonía fija pública básica conmutada y la telefonía local móvil en el sector rural.

El tema de los Servicios Públicos Domiciliarios responde a la dinámica poblacional de un ente territorial, permitiendo establecer la consolidación del territorio o su futuro desarrollo. En tal sentido, es muy importante contar con las cifras de población para acometer cualquier tipo de análisis.

El municipio de La Dorada tiene una población según el censo del año 2.005 de 72.925 habitantes en 574 km², de los cuales 65.501 habitantes correspondientes



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

al 89% de la población total viven en el casco urbano, y 7.424 habitantes correspondientes al 11% viven en el resto del Municipio⁷. La población proyectada total, según el DANE, para el municipio de La Dorada en el año 2.012 es de 75.812 habitantes.

A continuación, se indica el número de suscriptores urbanos por servicio público domiciliario (excepto gas y telefonía, que no entregaron la información) comparado con el número de predios del municipio^{8,9}.

ESTRATO	USO	PREDIOS	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	ASEO	ENERGÍA
	Residencia I	17.857	17.980	15.308	8.380	17.308
1	Bajo - Bajo	3.381	3.564	2.780	2.136	3.340
2	Bajo	8.232	9.871	8.382	3.900	9.685
3	Medio - Bajo	5.620	4.142	3.810	1.976	4.064
4	Medio	624	397	331	354	213
5	Medio - Alto		6	5	14	2
6	Alto		0	0	0	4
	No Residencia I		1.187	1.074	805	2.233
	Industrial		3	1	3	19
	Comercial		1.126	1.033	750	2.134
	Oficial		58	40	52	80
	Suscriptores		19.167	16.382	9.185	19.541

Tabla 20. Número de suscriptores del casco urbano por SPD
Fuente: Sistema Único de Información de Servicios Públicos "SUI", 2009.

Comparando los datos de las empresas prestadoras de los servicios de energía y acueducto con los de la Alcaldía Municipal, se observa un buen nivel de cobertura para estos dos servicios, no siendo así para el servicio de alcantarillado y mucho menos para el de aseo.

2.5.1. Conflictos en los Servicios Públicos Domiciliarios de La Dorada

- En temporada invernal el Río Magdalena aumenta considerablemente el nivel de sus aguas, lo que provoca un represamiento en el sistema de

⁷DANE. Sistema de Consulta Información Censal. Censo 2.005.

⁸Alcaldía Municipal. Estratificación Residencial Municipio de La Dorada 2.006.

⁹Sistema de Información Regional SIR. Levantamiento en campo, agosto de 2.009.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

alcantarillado existente en el municipio. Lo anterior es el problema más grave con el que cuenta la población de la localidad ya que la funcionalidad de los alcantarillados se reduce de manera enorme generando focos de insalubridad para los habitantes del municipio.

- Además es de anotar que la quebrada Aguas Claras cuyo nacimiento se encuentra en la parte Nor- Occidental, a un costado de la variante que conduce a la ciudad de Bogotá; se está contaminando de forma considerable por las descargas salientes del barrio las margaritas más precisamente entre las Carreras 7 y 12 y las Calles 22 y 23.
- Al observar la diferencia de datos entre empresas prestadoras y con la Alcaldía Municipal, se puede decir que falta coordinación entre estos estamentos.
- Los índices de riesgo de la calidad de agua para la mayoría de los centros poblados del Municipio son preocupantes, estos indican que el agua captada no es apta para el consumo humano, ya que se detecta un alto recuento de coliformes totales, positivo para coliformes fecales y partículas extrañas y sedimentadas¹⁰. Por ello, es muy importante que la captación de agua para consumo humano en cada centro poblado cuente con un tratamiento adecuado.
- A nivel del casco urbano una actualización de las redes de alcantarillado se hace prioritaria para darle viabilidad al crecimiento y soporte de las actividades del Municipio.

En tal sentido se recomienda la creación de una oficina, dependencia, grupo o unidad, que se encargue del tema ambiental y de los servicios públicos domiciliarios. Será su responsabilidad entre otras, velar por que cada centro poblado cuente con una planta de tratamiento de agua potable; que haya un manejo adecuado de los vertimientos de las aguas residuales y de la disposición final de los residuos sólidos en todo el Municipio; que el sistema de acueducto y alcantarillado de cada centro poblado sea administrado eficientemente, ya sea a través de una junta local del acueducto, a través de una empresa que se cree para este asunto, o por medio de otra estrategia que logre el objetivo deseado; que se solucione el problema de alcantarillado que presenta el casco urbano; entre otras funciones que permitan elevar el nivel de cobertura y calidad en la prestación de los servicios públicos domiciliarios del Municipio.

¹⁰DTSC, Secretaría de Salud de Caldas.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

2.6. ESPACIO PÚBLICO

El espacio público del municipio de La Dorada estará definido por los espacios, en donde se interrelacionan todos sus habitantes, donde el interés se manifiesta en la defensa de lo público, el desarrollo de la civilidad y la apropiación de su territorio.

2.6.1. Delimitación de los espacios públicos de nivel estructural

- Suelo Rural

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS		
1. Elementos constitutivos naturales.	a) Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas	Cerro El Gulilludo Cerro El Español Cerro El Gigante Cerro Cimarrón Cerro Rayero Cerro San Pedro Cerro Berrocal Cerro Las Burras Cerro Truenos
	b) Áreas para la conservación del sistema hídrico, conformados por:	i) Elementos naturales, relacionados con corrientes de agua, tales como: Cañada La Caridacita Caño El Converso Quebrada La Caridad Quebrada Tortugas Quebrada Juan Dominguez Caño Los Puentes Caño Aguas Claras Quebrada El Tigre Cañada Santaguada Quebrada Peñalisa Quebrada Santaguada Quebrada Topacio Quebrada Topacio Quebrada El Venado Quebrada Guarumito Cañada Animas Quebrada Tablones Río Pontona Quebrada Bran Caño La Ciénaga Cañada Balcones Quebrada Loaiza Quebrada Quito Río Doña Juana Quebrada Trapiche Cañada Trapiche Cañada La Arenosa o San Javier Cañada cajitas



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS			
			Quebrada El Oso Quebrada Caño Grande Caño Hondo Río Purnio Quebrada Moyas Quebrada Caño Seco Quebrada Guadales Quebrada Mandinga Quebrada Grande. Río Guarinó Quebrada Jaguali Quebrada Las Burras Caño Guadualito Cañada El Salado Cañada Agua Blanca Caño Cafuche Ciénaga Tortugas HUMEDALES Ciénaga del Pajalal Charca 2 Charcas Vereda Doña Juana Poza La Esmeralda Charca de Guarinocito Laguna vereda Guarinocito 4 Charcas vereda la Estrella Cienagamorrocoyal Charca vereda Pontoná 2 charcas veredas el tigre Charca chiribi Charca la esperanza Charca palo grande
		ii) Elementos artificiales o construidos, relacionados con corrientes de agua, tales como:	Rondas hídricas. Distrito especial de manejo
2. Elementos constitutivos artificiales o construidos.	a) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por:	i) Los componentes de los perfiles viales tales como:	
		ii) Los componentes de los cruces o	Autopista Bogotá – Medellín Carretera La Dorada-Sonsón-Medellín * Carretera el Cruce-Victoria-Marquetá- Manzanares. Marulanda- Salamina *



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS			
		intersecciones, tales como:	Guarinocito - Llanos de Victoria Vega a Grande - Juana Baja Km 12 - La Atarraya (San Miguel) El Guarumo - La Angustina Km 31 (Pozo Redondo) - La Habana Purnio - El Guayabo - La Española Club Campestre - La Española Guarinocito - La Bocana Guarinocito - Los Guadauales El Cruce – Horizontes
	b) Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como:		Parque Guarinocito Parque Buenavista Parque Purnio Parque horizontes

Tabla 21. Suelo Rural

- **Suelo Urbano**

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS			
1. Elementos constitutivos naturales.	a) Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas, tales como:		
		b) Áreas para la conservación del sistema hídrico, conformados por:	
		i) Elementos naturales, relacionados con corrientes de agua, tales como:	Río Magdalena Rondas hídricas del río Magdalena Caño San Javier Rondas hídricas Caño San Javier Quebrada Caño Grande Rondas hídricas Caño Grande
	ii) Elementos artificiales o contruidos, relacionados con corrientes de agua, tales como:	Caño Lavapatas Caño Aguas Blancas Caño San Javier	



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

2. Elementos constitutivos artificiales o construidos.	a) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por:	i) Los componentes de los perfiles viales tales como:	La calle 10 Carrera 1 Carrera 2 Calle 17 Calle 18 Carrera 3 Carrera 4 barrio las ferias Calle 43 Calle 45 Vía marginal paisajística río Magdalena
---	--	--	--

Tabla 22. Suelo Urbano

TABLA B.1-1. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS			
2. Elementos constitutivos artificiales o construidos.	a) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por:	ii) Los componentes de los cruces o intersecciones, tales como:	
	b) Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como:		Polideportivo Barrio Renán Barco Polideportivo Barrio Conejo Polideportivo Barrio Liborio Polideportivo Barrio Las Palmas Polideportivo Barrio Sara López Polideportivo Barrio Obrero Polideportivo Barrio Los Laureles Polideportivo Barrio La Concordia Polideportivo Barrio Alfonso López Polideportivo Barrio Los Andes Polideportivo Centro de Convivencia Polideportivo Barrio Las Ferias Polideportivo Barrio Pitalito Polideportivo Barrio Paraíso Cancha de SemifutbolLa Fortuna Cancha La Egipciaca Coliseo Ventura Castillo Parque Los Alpes Parque Puerto Amor Parque Las Villas Parque Ferrocarril Calle 10 Parque Clínica Celad Parque Entreparkes Parque Santander Parque Gaitán Parque Bolívar Parque La Móvil Parque Cll 52 Cll 52A Crr 1B Crr1C(B/Andes)



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

TABLA B.1-1. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS		
		Parque Primavera (B/Andes Casas Nuevas) Parque CII 47B CII47CCrr 4 Crr 5 (B/Las Ferias) Parque CII 45A Crr4CCrr 4B (B/Las Ferias) Parque CII 45 Crr 9 Crr 10 (B/Las Ferias) Parque CII 45A CII 45B Crr 5A (B/Las Ferias) Parque CII 27A CII 28 Crr 1 Limones Parque Victoria Real
	c) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos.	Catedral Nuestra Señora del Carmen Concejo Municipal Casa de los Ingleses Antigua estación del tren Casa de la ESSO Escuela de enfermería
	d) Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como:	Antejardines. Cerramientos.
	e) De igual forma se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público, los antejardines de propiedad privada.	

Tabla 23. Elementos Constitutivos

2.6.2. Criterios generales para el espacio público del municipio de La Dorada

Los espacios públicos del municipio deberán garantizar accesibilidad y la movilidad adecuada, incluyendo además las personas con limitaciones o discapacidades físico motrices.

El sistema de espacios públicos del municipio se articulará al sistema vial y de equipamientos colectivos además de generar enlaces entre el suelo urbano, expansión, suburbano y rural.

Los procesos de planificación y los desarrollos urbanos que se realicen en el territorio municipal deberán garantizar los espacios públicos, con el fin de mejorar las condiciones de vida de los habitantes.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Los espacios públicos de carácter municipal y con atractivo paisajístico y ambiental deberán ser recuperados e integrados a los demás sistemas de espacio público con el fin de generar apropiación y el disfrute de los ciudadanos.

Criterios para los elementos constitutivos naturales:

▪ **Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico:**

Se deberán incluir las zonas que tengan potencial paisajístico o que representen un hito en el municipio como lo son los cerros tutelares, además de garantizar su accesibilidad a través de vías paisajísticas o senderos peatonales. Los usos que se den sobre estas zonas deberán ser compatibles con el espacio público.

▪ **Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico:**

- **Elementos naturales:** las zonas de protección de ríos y quebradas solo podrán destinarse a la preservación o construcción de espacios públicos o al desarrollo de usos complementarios a él, con el fin de integrar el sistema ambiental y paisajístico a la estructura municipal.

Se deberá propender por la recuperación de los humedales que se encuentran definidos en el sistema ambiental y la integración de sus zonas de protección al desarrollo de espacios públicos, cumpliendo estos con los lineamientos especificados por la entidad ambiental competente.

- **Elementos Artificiales:** Las obras que se lleven a cabo para la recuperación ambiental y paisajística de las corrientes hídricas que atraviesan el casco urbano como lo son: caño Lavapatas y la quebrada Aguas Blancas entre otros, deberán estar sujetas a estudios específicos que integren el entorno y sean desarrolladas a través de diseños urbanos.

▪ **Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico**

Se vinculará el río Magdalena, como el elemento estructurante del espacio público del municipio y será este el generador de atractivos turísticos a nivel regional y nacional.

Se deberá establecer un proyecto para el desarrollo del distrito de manejo integrado, específicamente en la zona donde se encuentra La Charca de Guarinó, con el ánimo de recuperar ambiental, paisajística y turísticamente el sector.

Criterios para los elementos constitutivos artificiales:



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

▪ **Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular**

Los componentes de los perfiles viales y los componentes de los cruces o intersecciones: todas las vías y demás elementos que la compongan, deberán estar relacionadas con los demás elementos de los espacios públicos del municipio y equipamientos colectivos, además de garantizar en sus condiciones físicas una red de andenes y zonas verdes adecuadas que motiven la estancia y la circulación peatonal.

El sistema vial del municipio deberá contemplar dentro de sus secciones espacios para la localización de amoblamiento urbano, garantizando la libre circulación peatonal.

Los andenes del municipio deberán garantizar la continuidad y la calidad técnica en sus materiales que permitan la durabilidad y eviten accidentes además de permitir el desplazamiento de personas con discapacidad.

Las edificaciones públicas o privadas deberán garantizar el acceso al interior de su predio sin que de ninguna manera se afecte la sección y la circulación del andén.

▪ **Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro:**

El sistema de parques, plazas, plazoletas, malecones y demás espacios de encuentro e integración deberán tener total correspondencia con el Plan Maestro de Espacio Público del Municipio.

En ningún momento se podrán adecuar con fines de recreación pasiva o activa los separadores o zonas verdes resultantes de la ejecución de proyectos viales, incluyendo las glorietas.

Se deberá garantizar en el desarrollo de este plan que las zonas que tengan más déficit de espacio público, serán las prioritarias para la construcción de proyectos que beneficien estas comunidades.

Los espacios públicos de encuentro podrán ser explotados económicamente previo estudio y los recursos obtenidos por este instrumento serán destinados a la construcción, mantenimiento y dotación de los espacios públicos municipales.

Los parques, zonas verdes y demás espacios públicos de encuentro deberán garantizar la articulación a los demás componentes de los espacios públicos del municipio.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- **Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada.**

Los antejardines de las zonas residenciales deberán ser empedrados y solo podrán ser endurecidos para el acceso vehicular y peatonal.

El plan maestro de espacio público definirá los criterios para el cerramiento y construcción de los antejardines, hasta tanto no se podrán autorizar cerramientos para los antejardines.

Elementos complementarios

Los elementos complementarios y sus características estarán sujetos al desarrollo del Plan Maestro de Espacio Público para el Municipio de La Dorada.

2.6.3. Criterios para usos y actividades temporales del espacio público

Los siguientes elementos se deberán tener en cuenta para el uso de los espacios públicos:

Debe contar con la autorización de la Secretaria de Planeación antes de realizarse el evento.

El plan de mitigación de impactos deberá contener la aprobación de la empresa de aseo, energía, defensa civil o bomberos, policía, los horarios, el mobiliario, los compromisos, los responsables y las responsabilidades, se deberán sacar pólizas de responsabilidad civil extracontractual a favor del municipio por un valor del 20% del costo del evento en la cual el beneficiario debe ser el Municipio de La Dorada.

En ninguno de los casos un evento podrá durar más de 30 días calendario y no podrán desarrollarse más de 5 eventos al año por escenario.

Esta medida aplica hasta tanto sea aprobado el plan maestro de espacio público.

2.6.4. Plan maestro de espacio público

El municipio de La Dorada deberá realizar el plan maestro de espacio dentro del corto plazo, el que deberá contener como mínimo los siguientes elementos.

- El inventario cualitativo y cuantitativo de los espacios públicos del municipio de La Dorada.
- Manual de silvicultura urbana.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- Manual de señalización vial y turística.
- Manual de construcción del espacio público.
- Usos y aprovechamientos económicos del espacio público.
- Estrategias de recuperación del espacio público el cual deberá contener las estrategias para el manejo de las ventas informales y ventas sobre el espacio público.
- Cartilla de amoblamiento urbano.
- Ajuste a los indicadores de espacio público en el suelo urbano, rural y centros poblados.
- Formulación de los proyectos detallados del sistema de espacio público Municipal.

2.7. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

El sistema de equipamientos colectivos del municipio de La Dorada se encuentra conformado por los equipamientos existentes en el suelo urbano, suelo rural y aquellos localizados en los diferentes centros poblados; los cuales están destinados a suplir las necesidades de la población residente.

De acuerdo al diagnóstico del sistema de equipamientos colectivos, el municipio cuenta actualmente con gran cantidad de equipamientos colectivos de tipo educativo y de salud, los cuales en términos generales se encuentran en regular y mal estado.

La política del PBOT respecto al tema de Equipamientos colectivos consiste en la recuperación de estas infraestructuras para contribuir al desarrollo del modelo de ocupación y la calidad de vida de los habitantes del Municipio.

2.7.1. Elementos constitutivos del sistema de equipamientos colectivos:

Los Equipamientos colectivos del municipio de La Dorada se encuentran conformados por:

- Educativos
- Salud
- Recreativos
- Culturales
- De asistencia y protección social
- Seguridad
- Transporte
- Institucional



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Parágrafo: La clasificación de los elementos constitutivos de los equipamientos colectivos, serán definidos en el componente urbano del presente Acuerdo.

2.7.2. Criterios generales para la localización de los equipamientos colectivos

Los nuevos equipamientos colectivos deberán cumplir con los siguientes requerimientos para su desarrollo:

- **Localización:** Estos equipamientos deberán localizarse en aquellas zonas definidas en cada una de las fichas normativas del presente acuerdo, de igual forma deberán integrarse a su entorno inmediato de manera armónica y coherente.
- **Articulación:** Los equipamientos colectivos deberán articularse al sistema de espacios públicos existentes y propuestos por el PBOT, su implantación deberá tener correspondencia con el sistema vial propuesto y existente, garantizar la accesibilidad peatonal, de discapacitados y vehicular, de igual forma y de acuerdo a su clasificación deberán cumplir con la normatividad nacional que los regule, en todos sus ámbitos.

2.7.3. Criterios generales para la consolidación de centralidad, nodos de equipamientos colectivos.

Definición de centralidad: Las centralidades están constituidas por sectores en donde se consolidan núcleos urbanos consolidados con variedad de actividades y/o servicios localizados ya sea dentro del suelo urbano o rural que de alguna manera descentralizan las actividades propias de un centro.

Clasificación de las centralidades:

- **Cobertura barrial:** Se caracterizan por su consolidación barrial o de pequeño sector que atiende las necesidades básicas diarias de una población, consolidados a partir de un eje vial o la concentración de actividades comerciales y de servicios de uso diario.
- **Cobertura zonal:** Son zonas con equipamientos y actividades de mediana escala localizados tanto en la zona urbana como en la rural, los cuales tienden a localizarse sobre ejes viales importantes.
- **Cobertura municipal:** Tienen total influencia sobre todo el territorio municipal, son zonas de alta jerarquía e impacto territorial, establecida para prestar todos los servicios que requiere una población, se encuentran



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

localizadas normalmente en el centro tradicional, donde confluyen las principales actividades municipales.

2.8. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Dorada, clasifica el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior del suelo rural se establece la categoría de suburbano y al interior de todas las clases, la categoría de suelo de protección.

▪ Suelo Urbano

Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definen como áreas de mejoramiento integral. Este suelo incluye además los centros poblados.

▪ Centros Poblados

Conforme a lo dispuesto en la Ley 505 de 1999, los centros poblados corresponden a los corregimientos, inspecciones de policía o caseríos con veinte (20) o más viviendas contiguas localizadas en suelo rural.

▪ Suelo de Expansión

Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, según lo determine el Programa de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento del municipio y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

▪ Suelo Rural

Constituye esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. El suelo rural está delimitado por todo el territorio municipal, excluyendo el área definida como suelo urbano y suelo de expansión urbana.

▪ Suelo Suburbano



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida urbana y rural, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Formarán parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

- **Corredor suburbano**

Faja de terreno de Trescientos metros lineales (300 m) medidos a ambos lados a partir del borde exterior de la sección pública de una vía principal acorde a la ley 1228 de 2008 y al decreto 4066 de 2008.

- **Suelo de protección**

Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios, escombreras, rellenos sanitarios, PTAR o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

2.9. MODELO DE OCUPACIÓN

El modelo de Ocupación del Municipio de La Dorada, definido por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), está basado principalmente en la consolidación de un proyecto colectivo de territorio, el cual está fundamentado en una planificación y ordenamiento de todos los sistemas estructurantes que impulsan la competitividad del territorio, frente a su entorno regional, apoyándose en sus potencialidades y la participación ciudadana.

El Modelo de ocupación del territorio propuesto busca generar equilibrios territoriales entre las centralidades urbanas rurales – Guarinocito y Buenavista- y el casco urbano histórico.

Los principales elementos del Modelo de Ocupación buscan:

- **Sostenibilidad ambiental**

Que el componente ambiental sea la plataforma que da soporte a la intención de conservación de los elementos naturales de gran valor. Que los estudios ambientales y las restricciones urbanísticas garanticen la expansión y consolidación de un territorio ambientalmente sustentable.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

▪ **Desarrollo equilibrado del suelo rural**

Que el suelo Rural se consolide en sus diferentes campos productivos y que el modelo de desarrollo de sus centros poblados, este soportado por la dotación de los equipamientos colectivos, espacio público e infraestructura vial para su funcionamiento y óptima articulación al suelo urbano y de expansión. Que tanto el suelo rural como el Suburbano sean desarrollados a partir del cumplimiento de la normatividad vigente.

▪ **Consolidación del suelo urbano y de expansión**

Que la zona centro sea homogéneamente consolidada y coherente con la normatividad. Que el Río Magdalena sea el motor de desarrollo y transformación de sus frentes y sectores inmediatos. Que el espacio público articule los equipamientos colectivos y los nuevos desarrollos del Municipio. Que el sistema vial sirva de soporte a la vocación de centro regional de actividades comerciales y de servicios. Que la asignación de los diferentes usos y tratamientos urbanísticos en el suelo urbano sea el principio de una transformación en el ordenamiento del mismo. Que las zonas de expansión del municipio suplan el déficit de vivienda actual, en aras de mejorar la calidad de vida de los habitantes del municipio e impedir la ocupación de zonas que se encuentran con amenaza alta.

3. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE LA DORADA.

A continuación se presenta los instrumentos de planificación por medio de los cuales se desarrollará el territorio del municipio de La Dorada, los cuales tiene por objeto que se generen herramientas complementarias al Plan Básico de Ordenamiento, para dar viabilidad a los desarrollos territoriales de manera integral, consolidando de esta manera el modelo de ocupación deseado para el Municipio:

1. Planes Maestros (PM)
2. Macroproyectos (MAC)
3. Planes Parciales (PP.)
4. Planes Locales (P.L.)
5. Planes de Implantación (P.I.)
6. Planes de Regularización (P.R.)

Estas herramientas de desarrollo territorial, deberán estar enmarcadas dentro de las definiciones y determinantes de la ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

3.1. PLANES MAESTROS (P.M).



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Son instrumentos por medio de los cuales se le dan las directrices y orientación de las proyecciones a los diferentes sistemas estructurantes del municipio, los cuales tienen por objeto la ordenación del territorio para proporcionar calidad de vida a los habitantes del Municipio.

3.1.1. Contenidos Mínimos De los Planes Maestros.

1. Políticas, objetivos y estrategias
2. Definiciones del alcance del plan maestro
3. Definición de la normatividad general y específica del plan maestro en el componente al que hace referencia.
4. Formulación de los planes y proyectos del plan maestro
5. Plan de etapas del plan maestro, responsables y costos.
6. Definición de los instrumentos de financiación
7. Mecanismos de seguimiento, evaluación y ajuste para el cumplimiento de las definiciones del plan maestro.

Cada uno de los Planes Maestros a definirse para el Municipio de La Dorada deberá cumplir con todos los lineamientos definidos en el presente acuerdo.

3.1.2. Adopción de los Planes Maestros.

Los Planes Maestros del municipio de La Dorada serán adoptados por Decreto del Alcalde municipal, una vez haya sido llevado a las siguientes instancias:

1. El proyecto de Decreto del Plan maestro deberá tener el aval de la secretaria de Planeación.
2. El Plan maestro será sometido a consideración por parte del Concejo Municipal quienes tienen 30 días calendario a partir de su socialización para realizar las respectivas observaciones.
3. El Plan maestro será sometido a consideración por parte del Concejo de Gobierno Municipal quienes tienen 30 días calendario a partir de su socialización para realizar las respectivas observaciones.
4. Durante el mes de estudio por parte del Concejo Municipal, será socializado a la comunidad, gremios y asociaciones relacionadas con el tema del Plan Maestro.
5. Una vez surtidas todas estas instancias, el Alcalde Municipal adoptará por decreto el Plan Maestro.

3.1.3. Planes Maestros para el Municipio de La Dorada.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Los planes maestros definidos para el municipio de La Dorada, deberán ser formulados en el periodo de vigencia del presente acuerdo. Los planes maestros a formularse en orden de importancia son:

1. Plan Maestro de Acueducto, Alcantarillado y Control de Inundaciones
2. Plan Maestro de Movilidad
3. Plan Maestro de Espacio público
4. Plan Maestro de Equipamientos Colectivos

3.2. MACROPROYECTOS URBANOS (M.A.C.).

Los Macroproyectos urbanos son el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad. Todos los Macroproyectos urbanos deberán involucrar como mínimo las siguientes características comunes:

1. Contemplar el desarrollo de acciones que permitan la solución integral y coordinada del problema considerado.
2. Vincular al proyecto las diversas instancias públicas y privadas directamente concernidas, mediante la utilización de mecanismos de concertación idóneos, convenidos en el acuerdo urbano que lo sustenta.
3. Establecer los procedimientos mediante los cuales el municipio o distrito participará en la captación de las plusvalías urbanas resultantes de las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo del respectivo Macroproyecto, y una equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los agentes involucrados en la operación, al tenor de los instrumentos que esta ley crea o modifica con dicho propósito.

3.2.1. Adopción de los Macroproyectos.

Los Macroproyectos urbanos son aprobados a través de la figura de Plan parcial (art. 19 Ley 388/97), por tanto será regulado por el decreto 2181 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

3.3. PLANES PARCIALES (P.P.).

Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

3.3.1. Formulación y Adopción de los Planes Parciales.

Los Planes parciales formulados para el Municipio de La Dorada deberán ser formulados y adoptados cumpliendo con los requerimientos del decreto 2181 de 2006, el decreto 4300 de 2007 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Se deberá tener especial cuidado con lo estipulado por el decreto 4300 en su artículo 6 la cual establece: "**Artículo 6°.** Adiciónese el Decreto 2181 de 2006 con el siguiente artículo, el cual quedará inserto como artículo 5-B:

"Artículo 5-B. Determinantes ambientales para la formulación del plan parcial. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, la autoridad de planeación municipal o distrital deberá solicitar el pronunciamiento de las autoridades ambientales competentes sobre las siguientes determinantes ambientales, con base en las cuales se adelantará la concertación ambiental de que trata el artículo 11 del presente decreto:

- 1. Los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.*
- 2. Las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto de la solicitud.*
- 3. Las áreas de conservación y protección ambiental incluidas y las condiciones específicas para su manejo.*
- 4. La disponibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico y las condiciones para el manejo integral de vertimientos líquidos y de residuos sólidos y peligrosos".*

Parágrafo. *El interesado podrá aportar los estudios y documentos que resulten necesarios para sustentar la formulación del proyecto de plan parcial en relación con las determinantes ambientales de que trata este artículo".*

3.4. PLANES LOCALES (P.L.).

Los planes Locales son instrumentos de planificación que permiten la asignación de normatividad de manera más específica en la escala local. Estos instrumentos están dirigidos a los centros poblados de los suelos rurales. El proceso de formulación y aprobación se dará conforme las disposiciones de la ley para los Planes Parciales.

3.4.1. Contenidos mínimos del Plan Local

- 1.** Delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.
3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.
5. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivo y directriz de la operación o actuación respectiva.
6. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, capitación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.
7. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas urbanísticas que los complementan, así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.
8. Se deberá desarrollar además el sistema de servicios públicos domiciliarios y el desarrollo de PSMV (Plan de Saneamiento y Vertimientos) para cada Plan Local.

3.5. PLANES DE IMPLANTACIÓN (P.I.).



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Los Planes de Implantación son instrumentos por medio de los cuales se prevé la localización de un uso que por su escala, o por presentar condiciones especiales de tipo ambiental, vial, urbanística u otros, es necesario que se constituya bajo condiciones especiales reguladas por la administración Municipal.

3.5.1. Contenidos Mínimos de los Planes de Implantación.

Los Planes de Implantación deberán contener como mínimo:

1. Presentación de la Solicitud
2. Formulación del Plan
3. Adopción de los Planes de Implantación

3.5.1.1. Presentación de la Solicitud

Los usos que deben presentar Planes de Implantación están relacionados en las Fichas normativas del Presente Acuerdo.

La Solicitud se realiza ante la Secretaria de planeación la cual debe contener los siguientes anexos:

1. Plano localización del proyecto.
2. Información de las características del proyecto.
3. Documentación jurídica del inmueble (ficha catastral, matricula inmobiliaria, certificado de tradición del predio).

Posterior a la entrega de la información por parte del interesado, la Secretaria de Planeación contará con los tiempos de Ley para dar respuesta a la solicitud informando las condiciones físicas, ambientales, legales y de normatividad que aplican al predio, para la posterior presentación de la formulación del Plan de Implantación.

3.5.1.2. Formulación del Plan

En un plazo no mayor a 30 días calendario, el solicitante deberá presentar la formulación del Plan de Implantación del Proyecto a desarrollarse, conforme lo establecido por la Secretaria de Planeación. De no presentarse en este término, la solicitud se entenderá desistida y, en consecuencia, se dará por terminada la actuación.

La formulación deberá contener:

1. Planos del proyecto
2. Memoria justificativa donde se exprese tanto textual como gráficamente los criterios de implantación del proyecto en la zona, demostrando que no



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

entorpecerá el funcionamiento de las actividades del entorno con su implantación.

3. Si para la implantación del proyecto en la zona requiere de intervenciones a la malla vial u otras actuaciones, deberá presentarse el plan de etapas para su ejecución.

Durante esta tramitología la Secretaria de planeación, podrá solicitar al interesado la documentación que crea necesaria para la validación de la propuesta.

3.5.1.3. Adopción de los Planes de Implantación

La secretaria de Planeación tendrá 30 días hábiles para expedir la resolución por medio de la cual se aprueba el Plan de Implantación o el pronunciamiento negativo del acto. El interesado podrá apelar conforme los términos del Código Contencioso Administrativo.

Posterior a la aprobación del Plan de Implantación, el interesado podrá iniciar los trámites respectivos para el otorgamiento de la licencia de Construcción.

Cualquier incumplimiento en cuanto a lo establecido en el acto administrativo, podrán ser aplicadas las sanciones urbanísticas previstas por la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

3.6. PLANES DE REGULARIZACIÓN (P.R.).

Los Planes de Regularización, son instrumentos que permiten a usos no permitidos dentro de una zona, y que actualmente presentan impactos ambientales y/o urbanísticos, mitigar sus impactos y continuar funcionando en los inmuebles donde desarrollan el uso del suelo.

Esta herramienta de planificación permite que estos usos sigan funcionando en armonía con su entorno inmediato, de igual forma mejorar las condiciones en que se desarrollan las actividades propias del uso, es decir incremento y/o mejoramiento de la infraestructura del inmueble.

La secretaria de Planeación en un término de 1 año, posterior a la aprobación del presente Acuerdo, definirá mediante decreto los usos del suelo existentes en el suelo urbano del municipio de La Dorada que deben presentar Plan de Regularización en el momento de alguna actuación Urbanística.

3.6.1. Contenidos Mínimos de los Planes de Regularización

1. Solicitud de determinantes
2. Formulación del Plan



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

3. Adopción de los Planes de Regularización
4. Seguimiento al Plan de Etapas.

3.6.1.1. Solicitud de Determinantes

En el momento en que el propietario de un inmueble o quien haga sus veces, solicite una licencia urbanística, la secretaria de Planeación informará sobre el requisito de Plan de Regularización para el otorgamiento de la licencia y sobre las acciones que debe realizarse en el inmueble para su proceso de Regularización. El interesado deberá adjuntar la siguiente información:

1. Plano localización del inmueble.
2. Carta catastral del inmueble.
3. Documentación jurídica del inmueble (ficha catastral, matrícula inmobiliaria, certificado de tradición del predio).

3.6.1.2. Formulación del Plan

En un plazo no mayor a 30 días calendario, el solicitante deberá presentar la Propuesta del Plan de regularización, de acuerdo a lo establecido por la Secretaria de Planeación. De no presentarse en este término, la solicitud se entenderá desistida y, en consecuencia, se dará por terminada la actuación.

La formulación deberá contener:

1. Planos del proyecto
2. Documento técnico en donde se expliquen las intervenciones físicas que mitigarán los impactos generados por la actividad y las acciones a desarrollarse para cumplir con la normatividad nacional aplicable al uso del suelo.
3. Plan de Ejecución y los tiempos de ejecución del mismo.
4. Acta de compromiso de ejecución de obras con plazos establecidos.

Durante esta tramitología la Secretaria de planeación, podrá solicitar al interesado la documentación que crea necesaria para la validación de la propuesta.

3.6.1.3. Adopción de los Planes de Regularización

La secretaria de Planeación tendrá 30 días hábiles para expedir la resolución por medio de la cual se aprueba el Plan de Regularización del uso del suelo o el pronunciamiento negativo del acto. El interesado podrá apelar conforme los términos del Código Contencioso Administrativo.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

La secretaria de Planeación municipal dentro tendrá un plazo no mayor a un (1) año para definir los usos que deberán someterse a los planes de regularización, dentro del casco urbano del Municipio de la Dorada, fuera de los definidos en los sectores normativos.

4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL.

4.1. OBJETIVOS DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO.

La gestión del suelo se define como el “conjunto de intervenciones de las entidades públicas sobre el mercado de la tierra, destinadas a alcanzar los objetivos éticos y políticos que asume una colectividad en los procesos de transformación, ocupación y conservación de un territorio. Se puede definir también como todas las acciones tendientes a signar unas reglas de juego para la utilización de los terrenos, dirigidas a la distribución de derechos entre los propietarios y la colectividad”¹¹.

Los objetivos generales de los instrumentos de gestión del suelo pueden compendiarse de la siguiente manera¹²:

1. La conservación de los elementos de valor ambiental, arquitectónico, histórico o cultural.
2. La generación de suelo urbanizado para vivienda social, que supere condiciones de exclusión o de riesgo para la vida.
3. La generación de los elementos colectivos de soporte necesarios para habitar en la ciudad (infraestructuras, servicios, equipamientos, espacios verdes y recreativos)
4. El soporte a las actividades relacionadas con la dinámica socioeconómica (productivo – empresarial y aquellas relacionadas con la económica popular) de cada territorio.

Así las cosas, los instrumentos de gestión territorial o del suelo, son la plataforma jurídica que la legislación colombiana ha puesto a disposición de los municipios para gestionar, viabilizar e implementar su Plan de Ordenamiento Territorial, mediante la combinación de métodos y procedimientos de carácter administrativo, financiero y de gestión.

¹¹M.M. Maldonado; J. F. Pinilla; J. F. Rodríguez; N. Valencia. Planes Parciales, Gestión Asociada y Mecanismos de Distribución Equitativa de Cargas y Beneficios en el Sistema Urbanístico Colombiano. Bogotá: Lincoln Institute of LandPolicy, 2006, p.77. La segunda definición es de Joseph Comby y VincentRenard, Les PolitiquesFoncières, París PUF, Colección Que Sais-je?, 1996, citada en el mismo texto por los autores.

¹²Ibíd. P.78.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

El Acuerdo 31 de 2001, que adopta el PBOT del Municipio de La Dorada contempla en su capítulo 17, artículos 75 a 84, la “especificación de los instrumentos”, haciendo una descripción de los instrumentos de gestión del suelo insertos en la Ley 388 de 1997 y otras normas legales, sin llegar a un desarrollo reglamentario de dichos instrumentos, cuestión que aborda la presente revisión del PBOT, con el fin de ver plasmados en el territorio, los programas y proyectos emanados de la formulación de los diferentes componentes¹³.

4.2. APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO PREVISTOS EN LA LEY 388 DE 1997, QUE MODIFICA LA LEY 9ª DE 1989 Y LA LEY 3ª DE 1981.

La política de gestión territorial o del suelo en el Municipio de La Dorada se debe enfocar a alcanzar los siguientes objetivos:

1. Aplicar efectivamente los principios fundamentales de la función social y ecológica de la propiedad, de la prevalencia del interés general sobre el particular y de la participación del estado en las plusvalías generadas, producto de las acciones urbanísticas y actuaciones previstas en el POT y los instrumentos que lo desarrollan; así también, dar aplicación efectiva a los principios legales de función pública del urbanismo y distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento, entre los distintos afectados.
2. Regular el mercado del suelo, mediante estrategias que eviten la exclusión, la segregación socio-espacial, el deterioro ambiental y el desmejoramiento de las condiciones de habitabilidad del municipio; así como la retención de terrenos, la especulación y la urbanización ilegal.
3. Programar de manera concertada y coordinada las inversiones públicas entre las distintas entidades municipales y establecer las condiciones de articulación con las actuaciones del sector privado, para alcanzar condiciones de desarrollo urbano equitativas, incluyentes y equilibradas, que redunden en una mayor calidad de vida de los habitantes del Municipio.
4. Asegurar que en los procesos de incorporación de suelo para usos urbanos o en los procesos al interior de la ciudad, que impliquen transformaciones importantes de la misma, se generen las infraestructuras, equipamientos y espacios libres de soporte de las actividades y usos urbanos

¹³Componente General, Componente Urbano y Componente Rural.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

correspondientes, así como condiciones de consolidación de la estructura ecológica principal con cargo a los respectivos proyectos urbanísticos y, por tanto, a los propietarios de suelo, en los términos definidos en los artículos 37, 38 y 39 de la Ley 388 de 1997.

5. Establecer condiciones para el desarrollo de proyectos urbanísticos, que en un marco de prevalencia del interés colectivo, estimulen la vinculación y diversificación de los inversionistas a los procesos de desarrollo territorial.
6. Crear mecanismos sostenibles de oferta de suelo y de control que frenen efectivamente la urbanización ilegal y garanticen el acceso al suelo y a la vivienda digna de los sectores más pobres de la población, sobre todo aquellos pertenecientes al llamado sector informal, grupos vulnerables y grupos de desplazados.
7. Mejorar la capacidad de gestión pública y de coordinación en la provisión estatal de infraestructuras y servicios para construir entornos favorables a la dinamización de la construcción en un contexto empresarial y a la inversión en proyectos urbanísticos.
8. Diseñar y desarrollar modelos de gestión urbanística y escenarios de aplicación del conjunto de instrumentos de las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, como aporte a la cualificación de las prácticas urbanísticas públicas y privadas en el contexto de la estrategia de ordenamiento del Municipio de La Dorada, dirigida a definir ámbitos de aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, en condiciones de equidad social y equilibrio territorial.

4.3. EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.

La política de gestión del suelo debe sustentarse primordialmente en el principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano, dirigida a reducir las inequidades propias del desarrollo y a financiar los costos del desarrollo urbano con cargo a sus directos beneficiarios.

El principio de reparto equitativo de cargas y beneficios debe aplicarse en las siguientes escalas:

1. En el nivel municipal y zonal¹⁴, que se concreta mediante instrumentos como la contribución de valorización, tarifas de servicios públicos

¹⁴ Que se concreta en la distribución y pago de las cargas generales o Estructurantes; entendidas



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

domiciliarios, la participación del Estado en las plusvalías generadas por acciones urbanísticas y los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechos de construcción y los sistemas de reparto de los planes parciales y otros instrumentos de planificación.

2. En el nivel local¹⁵, entendido como el que se da al interior de los planes parciales para unidades de actuación urbanística, algunos sectores normativos y otras formas de gestión integrada o en otros instrumentos de planeación, en el cual se reparten entre propietarios, las cargas del nivel local.

En todos los casos de incorporación para usos urbanos de terrenos calificados como de expansión urbana o de desarrollo de terrenos localizados al interior del perímetro urbano que no cuentan con redes matrices o vías arterias o con el sistema de equipamientos y de espacio público, el plan parcial o cualquier otro instrumento de planificación, de conformidad con el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, deberán establecer los procedimientos para asegurar la financiación y ejecución de la extensión o ampliación de redes de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial y dotación adicional de espacio público, en aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.

En los procesos de incorporación para usos urbanos de suelos clasificados como de expansión urbana, en los procesos de desarrollo de lotes ubicados al interior del perímetro urbano o en los procesos de renovación o consolidación urbana, la participación de los propietarios de los terrenos en los costos de construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios, que no estén incluidos en los programas de inversión financiadas por tarifas o valorización, se definirá de acuerdo a las disposiciones contenidas en el Decreto 2181 de 2006, reglamentadas de manera específica en el respectivo Plan Parcial o instrumento de planificación.

las cargas como la dotación de los sistemas principales vial, espacio público, equipamientos colectivos y servicios públicos domiciliarios.

¹⁵Que se concreta en la distribución y pago de las cargas locales de urbanización; entendidas las cargas como la dotación de los sistemas secundarios vial, espacio público, equipamientos colectivos y servicios públicos domiciliarios.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Las licencias de urbanismo deben incluir los compromisos resultantes del reparto de cargas, según conste en los documentos que debe suscribir el solicitante con las empresas de servicios públicos domiciliarios y la Secretaria de Planeación Municipal. En estos documentos se debe señalar en forma clara, expresa y exigible, la forma de cumplimiento de las obligaciones de construcción de las obras derivadas del reparto de cargas, de manera tal que presten mérito ejecutivo, según lo definido en el instrumento de planificación. Las empresas de servicios públicos domiciliarios y la Secretaria de Planeación Municipal serán responsables del cumplimiento de los compromisos, cuando se demuestre que no se exigieron las garantías idóneas y necesarias para lograr la construcción de las obras en los tiempos fijados en el instrumento de planificación.

Para dar cumplimiento a lo previsto en el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, las entidades municipales deben realizar el anuncio de los proyectos urbanísticos y de los planes de ejecución de obras de infraestructura y equipamientos, dando prioridad al anuncio de ejercicios de planificación intermedia y planes parciales que se formulen.

Una vez realizados los anuncios de los proyectos, las entidades municipales podrán así exigir que se descuenta del avalúo comercial que se practique para fijar el precio de los inmuebles en los procesos de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria, expropiación judicial o administrativa, el mayor valor que se haya generado con ocasión del anuncio del proyecto u obras que constituyen el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo en el caso en que el propietario del suelo demuestre haber pagado la correspondiente participación.

Con el fin de contar con un avalúo de referencia que permita fijar el precio de los inmuebles antes del anuncio o iniciación de las obras, la administración municipal debe ordenar la práctica de avalúos representativos por zonas geoeconómicas homogéneas presentes en la zona del programa, proyecto u obra. Estos avalúos de referencia deben ser tenidos en cuenta por los peritos evaluadores que realicen los avalúos individuales de los inmuebles que se requieren para el desarrollo del programa, proyecto u obra, como base para realizar el descuento efectivo de los mayores valores que haya generado el anuncio de la realización del programa, proyecto u obra.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y en el Artículo 21 del Decreto 1420 de 1998, las entidades municipales que realicen o soliciten la realización de avalúos para cualquier finalidad, deben verificar que se tenga en cuenta la reglamentación urbanística vigente en el momento de la realización del avalúo, y que en ningún caso se incorporen simples expectativas en los precios de los inmuebles evaluados.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

En los casos de acciones dirigidas a enfrentar la urbanización ilegal, de proyectos urbanísticos integrados y otras operaciones estratégicas y de proyectos dirigidos a generar suelo urbanizado para vivienda de interés social, las entidades municipales deben utilizar de manera prioritaria la expropiación por vía administrativa, en los procesos de adquisición de suelo por motivos de utilidad pública que se requiera llevar a cabo.

4.4. MECANISMOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO.

Son instrumentos que permiten la obtención del suelo necesario para llevar a cabo actuaciones urbanísticas y se clasifican en cuatro grupos, así: Mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano; mecanismos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial y generar formas asociativas entre los propietarios, con el fin de facilitar el desarrollo y financiación de proyectos urbanos; mecanismos para facilitar la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de operaciones urbanísticas; y mecanismos para dinamizar el desarrollo de sectores inactivos de las áreas urbanas.

4.4.1. Mecanismos e instrumentos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del Ordenamiento:

- a. **“Unidades de Actuación Urbanística (UAU)”**: Son áreas conformadas por uno o varios predios o inmuebles que deben ser urbanizados o construidos como una unidad integral dentro de un Plan parcial, que implica la gestión asociada entre los propietarios; esta se da mediante el reajuste de suelos, la integración inmobiliaria o la cooperación entre partícipes. Su objeto es facilitar el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico de beneficio local y los beneficios resultantes de los aprovechamientos que se deriven del proyecto urbanístico (potencial constructivo y potencial de usos asignado). Debe formar parte de un Plan Parcial o estar autorizadas desde el mismo para su delimitación posterior y contar con el consentimiento previo del 51% de los derechos de los propietarios (Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de enajenación voluntaria y expropiación). Tiene su origen en la Ley 388/97, Artículos 38 a 44.
- b. **“Compensaciones en Tratamientos de Conservación”**: Cuando en la aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble se limiten sus derechos de construcción y desarrollo, será necesario, en determinados casos, compensar a los propietarios. De acuerdo con el artículo 48 de la Ley 388/97, esta compensación podrá hacerse mediante:



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Compensaciones económicas, Transferencia de derechos de construcción y desarrollo, Beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten. Se aplica a zonas, predios o inmuebles urbanos que por motivo de conveniencia pública, el POT o los instrumentos que lo desarrollan hayan declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental. Para garantizar el pago de compensaciones, la administración municipal o distrital podrá constituir fondos que podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios. (Artículo 49, Ley 388/97). Cuando con la construcción de una obra pública se lesione de forma permanente el patrimonio de un particular habrá lugar a compensaciones de acuerdo con lo estipulado en el artículo 128 de la ley 388/97). Esta compensación podrá ser pagada en dinero, títulos valores de derechos de construcción y desarrollo, pagarés de reforma urbana, o descuentos del impuesto predial. Tiene su origen en la Ley 388/97, Artículos 48, 49 Y 122, Decreto 151/98 y Decreto 1337/02.

- c. **“Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo”**: La transferencia de derechos es un mecanismo eficaz en el reparto de cargas y beneficios, concebida para trasladar el potencial de construcción de áreas limitadas a áreas en donde sea viable un mayor desarrollo. Los derechos de construcción pueden trasladarse de zonas generadoras a zonas receptoras (preferiblemente en la misma zona o excepcionalmente a zonas distintas, cuando el PBOT o el PP establezcan otras relaciones). Los derechos adicionales de construcción y desarrollo se traducen a títulos valores que emite el municipio, a un precio nominal inicial que se ajusta anualmente de acuerdo con la variación del IPC (sometidos a la normatividad y vigilancia de la Superintendencia Financiera). Como condiciones se requiere de Autorización del Concejo Municipal; estudio de factibilidad para establecer su demanda y la concordancia con las pautas generales de uso, tratamiento y aprovechamiento previstas y la indicación de la zona o subzona receptora, donde es permitida su utilización. Tiene su origen en la Ley 388/97, Artículos 88, 89 Y 90. Decreto 151 /98 y Decreto 1337/02.
- d. **“Aprovechamiento Urbanístico”**: Es la superficie de techo edificable o edificación, existente o que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso y ponderando cada superficie incluida con la relación de su valor lucrativo respecto al del uso predominante en el ámbito. Se propone que el otorgamiento de estos derechos de edificabilidad sean onerosos para los solicitantes y así financiar operaciones urbanas



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

El cálculo de este aprovechamiento urbanístico adicional o A.U.A que se define en algunos sectores normativos será cobrado de la siguiente manera:

4.4.1.1. Aprovechamiento Urbanístico Adicional.

DEFINICIÓN: El Aprovechamiento Urbanístico Adicional, es el índice de construcción adicional al básico definido en cada uno de los Sectores Normativos del Plan Básico de Ordenamiento territorial, el cual tendrá un cobro que se efectuara en proporción sobre los pisos adicionales construidos que se tengan sobre el número de pisos establecido como básicos para la norma.

Para la liquidación del pago del Aprovechamiento Urbanístico Adicional, se tendrán como referencia mínima los siguientes valores:

VP: El precio de Venta por metro Cuadrado (VP) de cada uno de los proyectos, será determinado en cada área según la tipología y el uso del suelo, Certificado por el Constructor, de acuerdo con referencias del mercado y/o el dato promedio de venta por m² del proyecto en el último año o hasta la fecha de la liquidación del pago del aprovechamiento urbanísticos adicional. Todo lo anterior con previa verificación de la Secretaria de Planeación.

DESTINACIÓN: En el Estatuto tributario del Municipio, deberá crearse el Fondo de Aprovechamiento Urbanístico Adicional, el cual tendrá la siguiente destinación:

- 40% para estudios, diseños y construcción de VIS y VIP de orden municipal, infraestructura vial y de espacio público complementaria a dichas viviendas.
- 60% para estudios, diseños y ejecución de proyectos estratégicos contemplado dentro del Plan de Desarrollo del municipio de Dorada como proyectos de renovación urbana, infraestructura vial, espacio público y equipamientos para el Municipio.
- El pago del Aprovechamiento Urbanístico Adicional se realizará en dinero y deberá indexarse de acuerdo al I.P.C vigente a partir de la liquidación definitiva.
- El pago, o el acuerdo de pago del Aprovechamiento Urbanístico Adicional es requisito previo para la expedición de la licencia urbanística.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

4.4.1.2. Procedimiento para el pago del Aprovechamiento Urbanístico Adicional – AUA:

Para acceder al beneficio del Aprovechamiento Urbanístico Adicional deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Una vez el propietario del predio o el representante legal del proyecto, haya radicado el proyecto urbanístico en la Secretaria de Planeación o quien haga sus veces; dicha entidad, será la encargada de solicitar mediante oficio, como requisito para aprobación de la Licencia, al departamento Administrativo de Planeación, la autorización y la liquidación del Aprovechamiento Urbanístico Adicional, adjuntando los siguientes documentos:

- A.** Plano de Localización del Proyecto urbanístico.
- B.** Cuadro de áreas del predio (área catastral) y del proyecto, certificado por el Curador Urbano.
- C.** Escritura autenticada del predio.
- D.** Copia del Certificado de Libertad y Tradición del inmueble cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. Los proyectos que no cuenten con referencias de mercado para calcular este valor como (hoteles, restaurantes, equipamientos educativos, culturales, de salud, recreativos etc.) el solicitante deberán realizar un avalúo colegiado con el fin de determinar un estimado de valor de venta por m², de acuerdo a la renta generada por el inmueble.
- E.** Certificado del valor de venta del proyecto, mediante un aviso de revista o promedio de los valores de venta del último año).
- F.** Certificado de Cámara de Comercio, si el solicitante fuera una persona jurídica; copia de la cédula de ciudadanía si fuere persona natural.
- G.** Poder debidamente otorgado cuando se actúe mediante apoderado.

La Secretaria de Planeación, una vez cuente con toda la documentación solicitada, deberá realizar el procedimiento de verificación de la norma aplicable al proyecto y calcular el Valor del Aprovechamiento Urbanístico Adicional del proyecto conforme los indicadores establecidos en el presente documento.

La Secretaria de Planeación, cuenta con 15 días para realizar el Cálculo del Aprovechamiento Urbanístico Adicional del proyecto y una vez cuente con dicho calculo, deberá oficiar a la Curaduría o quien haga sus veces y a la Secretaria de hacienda el Valor Total a pagarse por el Pago del Aprovechamiento Urbanístico Adicional del proyecto objeto de la consulta.

- 1.** El solicitante de la Licencia Urbanística, deberá presentar ante la Secretaria de Planeación el pago del 100% del valor correspondiente a la liquidación del Aprovechamiento Urbanístico Adicional realizada al proyecto urbanístico



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

o el acuerdo de pago realizado con la Secretaria de Hacienda. Este certificado de pago es requisito indispensable para la aprobación de la Licencia Urbanística.

2. De igual forma La Secretaria de Hacienda, deberá enviar copia de recibo de pago de dicho Aprovechamiento Urbanístico Adicional.

PAGO DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO ADICIONAL - AUA: El pago del Aprovechamiento Urbanístico Adicional se realizará a partir de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{AUA} = \% * \text{VP}$$

AUA: Aprovechamiento Urbanístico Adicional.

(%): Porcentaje de aplicación sobre las ventas según el AUA a aplicar.

VP: Valor total de las ventas del Proyecto.

Los porcentajes (%) de aplicación sobre las ventas serán los siguientes, dependiendo del índice al cual desee acceder cada proyecto:

ÍNDICE AUA	TARIFA SOBRE VENTAS
	I.B.
1 piso	0,70%
2 pisos	0,60%
3 pisos	0,50%
4 pisos	0,40%
5 pisos	0,30%

Tabla 24. Pago del aprovechamiento urbanístico adicional – AUA

Ver anexo 4 del Componente Urbano: Simulación Aprovechamiento Urbanístico Adicional.

4.4.2. Mecanismos e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial y generar formas asociativas entre los propietarios con el fin de facilitar el desarrollo de proyectos urbanos.

- a. **“Reajuste de Tierras”:** Consiste en englobar un conjunto de lotes, dotarlos de la infraestructura urbana y el espacio público adecuados, para luego subdividirlos y desarrollarlos en conjunto o por lotes independientes. Su objeto es permitir una nueva definición predial para lograr una mejor configuración del terreno a urbanizar y garantizar y facilitar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios. Se aplica en suelos



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

de expansión o suelos de desarrollo o re-desarrollo al interior de la ciudad y en algunos casos de mejoramiento integral. El proyecto de reajuste debe haber sido aprobado conjuntamente con una Unidad de Actuación Urbanística definida o autorizada en un Plan Parcial y contar con el consentimiento previo del 51% de los derechos de los propietarios. El proyecto se hace a través de una entidad gestora pública o privada constituida de común acuerdo entre los propietarios, entre los que puede figurar el Estado. El proyecto de reajuste señalará las reglas para la valorización de las tierras o inmuebles, la valoración de los predios resultantes según los usos y densidades asignadas indicará las cesiones gratuitas y los compromisos asumidos; posteriormente, mediante escritura pública, se restituyen desarrollo al interior de la ciudad y en algunos casos los aportes a prorrata entre los propietarios. Tiene su origen en la Ley 9a /89, Artículos 25, 77 Y 78 y Ley 388 / 97, Artículos 45,46 Y 47.

- b. “Integración Inmobiliaria”:** Se trata de englobar distintos inmuebles para que, previa la adecuación de la infraestructura y el espacio público, sea posible rehabilitarlos y subdividirlos, logrando una mejor distribución de espacios y usos. Se aplica en suelo urbano con tratamientos de renovación, re- desarrollo o actualización. Como condición el proyecto de integración debe haber sido aprobado conjuntamente con la UAU definida o autorizada en un Plan Parcial y contar con el consentimiento previo del 51 % de los derechos de los propietarios. El proyecto se hará a través de una entidad gestora pública o de iniciativa privada constituida de común acuerdo entre los propietarios, entre los que puede figurar el Estado. El proyecto de integración señala las reglas para la valoración de los inmuebles iniciales y resultantes, de acuerdo con los usos y densidades asignados, las cesiones gratuitas y los compromisos asumidos. El proyecto de reajuste o integración se aprueba conjuntamente con el Plan Parcial o la UAU; una vez aprobado, se restituyen los aportes a prorrata entre los propietarios, mediante escritura pública. Tiene su origen en la Ley 9a /89, Artículos 25, 77 Y 78 y Ley 388 /97, artículos 45, 46 Y 47.
- c. “Cooperación Entre Partícipes”:** Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios. Su objeto es garantizar y facilitar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios. Como condición debe garantizar la cesión gratuita de terrenos al Estado y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el Plan Parcial y aprobación previa de las autoridades de planeación. Los propietarios de la UAU constituyen una entidad gestora para garantizar el desarrollo conjunto de la unidad. En todo



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los costos de urbanización. La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones, participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el Plan Parcial correspondiente. Tiene su origen en la Ley 9a /89, Artículos 25, 77 Y 78 y Ley 388 /97, Artículos 45, 46 Y 47.

4.4.3. Mecanismos e instrumentos para facilitar la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de operaciones urbanísticas:

- a. **“Enajenación Voluntaria”**: Proceso de venta voluntaria de inmuebles al Estado cuando éste lo requiera para el desarrollo de un proyecto específico. Pueden utilizarla la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios, los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta. Como condición para su aplicación debe haber coherencia con los objetivos, programas y proyectos del POT y el Plan de Desarrollo Municipal y declarar de utilidad pública e interés social el inmueble o predio de acuerdo con el artículo 58 de la Ley 388/97. Su pago puede hacerse en efectivo o en especie, títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos en el proyecto a desarrollar o permuta, de uno o varios de los inmuebles resultantes. Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando se garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos. Para efectos tributarios, el ingreso de este concepto no constituye renta gravable ni ganancia ocasional para el vendedor. (Art. 15 Ley 9ª/89). Tiene su origen en la Ley 9a/89 Artículos 9,13, 14,16 Y 17 y Ley 388/ 97, Artículos 58 a 62.
- b. **“Enajenación Forzosa”**: Cuando un predio incumple con la función social de la propiedad, las autoridades municipales mediante resolución motivada y en concordancia con el POT, imponen al propietario su venta. Se aplica sobre Inmuebles declarados de utilidad pública o interés social; inmueble de una UAU, terrenos en suelo de expansión o suelo urbano que sean declarados de desarrollo prioritario que no cumpla con la imposición de acuerdo con los Arts. 52 y 53 de la Ley 388 e inmuebles que siendo parte de una Unidad de Actuación Urbanística se nieguen a formar parte de la asociación gestora. (Art. 44 Ley 388). En los casos de enajenación voluntaria o expropiación para programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnización deberá pagarse preferencialmente



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

mediante permuta con inmuebles resultantes del proyecto y derechos de edificabilidad, participando como socio del proyecto. La administración municipal que participe en los proyectos de renovación, garantizará el acceso a una solución de vivienda del mismo tipo a los propietarios o poseedores de viviendas de interés social que no acepten la forma de pago o el derecho de preferencia previstos. Tiene su origen en la Ley 388/97, Artículos 52 a 57.

- c. **“Expropiación por Vía Judicial”**: Instrumento que le permite al Estado adquirir para sí o a favor de terceros, bienes inmuebles que no han podido ser negociados mediante enajenación voluntaria. La pueden utilizar la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios, los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta. Como condición para su aplicación se necesita la declaratoria de utilidad pública (artículo 58 ley 388) de acuerdo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Municipal. Tiene su origen en la Ley 9a / 89, Artículo 20 y Ley 388 /97, Artículos 58, 60 Y 62.
- d. **“Expropiación por Vía Administrativa”**: Le permite al Estado adquirir inmuebles, cuando, a su juicio existan condiciones de urgencia o motivos de utilidad pública. Se aplica también en inmuebles adquiridos en subasta pública que hayan incumplido su función social, o que en segunda subasta no presenten ofertas admisibles o cuando no se llega a un acuerdo para la enajenación voluntaria (Art. 68 Ley 388). La pueden utilizar la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios, los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta. Como condición para su aplicación se requiere que hayan motivos de utilidad pública: Art. 58 Ley 388/97; concordancia con el PBOT y el PDM (salvo en caso de emergencia imprevista. (Art. 64 Ley 388); Condiciones de urgencia, que serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el Concejo municipal o la Junta Metropolitana, mediante acuerdo e incumplimiento de la función social en inmuebles adquiridos en pública subasta. Tiene su origen en la Constitución Política Artículo 58; Ley 9a /89, Artículos 20, 22, 23, 24 Y 25 y Ley 388 de 1997, Capítulo 8.

4.4.4. Mecanismos e instrumentos para dinamizar el desarrollo de sectores inactivos de las áreas urbanas.

- a. **“Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios”**: Como parte del Programa de Ejecución que desarrolla el POT para cada período de administración municipal, se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

desarrollo o construcción se consideren prioritarios, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el Plan Básico de Ordenamiento. La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, podrá también preverse directamente en el contenido del Plan Básico de Ordenamiento. Se aplica cuando se determinen motivos de utilidad pública en: Terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada; terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada; terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada. (Artículo 52, Ley 388/97) e inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades previstas en los Planes de Ordenamiento Territorial. (artículo 40 Ley 388/97). El incumplimiento del desarrollo o construcción prioritarios, dentro de los plazos establecidos para cada caso, dará lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta. En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo entre propietarios, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el capítulo VIII de la ley 388/97. Los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta. (Art 44 Ley 388/97). Tiene su origen en la Ley 388 / 97 artículos 40, 44, 52, 53 Y 54.

- b. “Derecho de Preferencia”:** Es el derecho en favor de los Bancos inmobiliarios a tener la preferencia en la enajenación de los inmuebles que, según el Plan de Desarrollo, aparezcan ubicados en las zonas destinadas a los motivos de utilidad pública. Significa que los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los Bancos inmobiliarios, a la entidad que haga sus veces; mientras no exista un Banco Inmobiliario, el derecho de preferencia lo ejercerá la entidad territorial por conducto del Alcalde. Tiene su origen en la Ley 9a/89, Artículos 73 y 74.

4.5. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.

Los instrumentos de financiación son aquellos que permiten al municipio obtener recursos económicos para la implementación de los proyectos del Plan de Desarrollo Municipal o del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se estructuran básicamente en tres grupos: Valorización por beneficio local o general; Bonos y Pagares de reforma urbana y de manera especial la Participación en Plusvalías.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

- a. **“Valorización por beneficio local o general”**: Es un gravamen real de carácter directo que se utiliza para recuperar el costo de construcción de obras públicas. Se impone a los predios beneficiados por las obras de interés público local. Su establecimiento, distribución y recaudo se hará por parte de la entidad nacional, departamental o municipal que ejecute las obras. Como condición debe tener como base impositiva el costo de la respectiva obra dentro de los límites de beneficio que ella produzca a los inmuebles que deben ser gravado El recaudo por valorización se destina a la financiación de las obras públicas correspondientes. El costo de las obras debe ser prorrateado entre los predios beneficiados y la suma de las contribuciones cobradas no debe ser mayor al costo total de las obras realizadas. Su liquidación y recaudo pueden hacerse antes, durante o después de la ejecución de la obra". Su pago es en efectivo y está sujeto a las tarifas, plazos y descuentos que establezca la autoridad local. Tiene su origen en la Ley 25 /21 , que introdujo esa figura bajo la denominación de “impuesto”, consistente para aquel entonces en “una contribución sobre las propiedades raíces que se beneficien con la ejecución de obras de interés público local”; posteriormente fueron aprobadas algunas leyes que ampliaron sus efectos a otros ámbitos, pero mantuvieron inalterada la connotación de impuesto, hasta el año 1966, cuando fue expedido el Decreto 1604 que la convirtió en una contribución; además de lo anterior, éste decreto extendió la valorización a todas las obras que ejecutasen la nación, los departamentos, el distrito capital, los municipios y, en general, cualquier entidad de derecho público, además que le dio la naturaleza de gravamen real como mecanismo para proteger su recaudo. El marco normativo es el siguiente: Ley 25 de 1921: Estableció el tributo; Decreto 1604 de 1966: Denomina el tributo como “Contribución de valorización” y los constituye como gravamen real; Decreto ley 1333 de 1986: Reunió las normas vigentes sobre municipios y se sistematizó el tema de la valorización; así mismo, estableció las reglas de recaudo y la destinación del gravamen, consagra la base gravable, la liquidación y distribución; Ley 105 de 1993: Faculta a la Nación y a las entidades territoriales para financiar total o parcialmente la construcción de infraestructura de transporte a través del cobro de valorización; Ley 383 de 1997: Regula lo referente al pago de los intereses en el pago de la contribución; Ley 788 de 2002: Establece el procedimiento tributario territorial para el cobro, devoluciones y régimen sancionatorio.
- b. **“Pagarés y Bonos de Reforma Urbana”**: Los Pagarés de Reforma Urbana son títulos de deuda pública libremente negociables, emitidos a 8 años; devengan intereses por semestre vencido, equivalente al 80% de la variación porcentual del IPC y están exentos de impuestos de renta y complementarios. Se destinan a la indemnización o pago de inmuebles



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

adquiridos por enajenación voluntaria o expropiación. Los Bonos de Reforma Urbana son títulos de deuda pública, sin garantía de la nación que se destinan a la financiación de proyectos de remodelación urbana, reajuste de tierras, construcción, mejoramiento y rehabilitación de Vivienda de interés social, construcción, ampliación, reposición, 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 y tratamiento de basuras y saneamiento ambiental. Los títulos pueden ser emitidos por las entidades públicas nacionales, departamentales, metropolitanas y municipales. Como condición para su emisión se requiere autorización previa de la Asamblea, Concejo, Junta Metropolitana o consejo respectivo, con fundamento en un estatuto que demuestre la capacidad de pago de la entidad emisora; autorización del Ministerio de Hacienda del acto administrativo que ordena la emisión para el debido registro; Las entidades emisoras de los títulos de deuda se obligan a incluir en sus proyectos anuales de presupuesto las apropiaciones requeridas para la atención cumplida y exacta que demanda el servicio de la deuda. Tienen origen en la Ley 9a de 1989, Artículos 99 a 105.

4.5.1. La Participación en Plusvalías.

Introducción

Desde el ámbito constitucional , pasando por las Leyes de Reforma Urbana y de Desarrollo Territorial, hasta el Acuerdo 031 que adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Dorada, la Participación en Plusvalías se reconoce como el instrumento principal que permite la defensa y fomento del interés común a través de la financiación de actuaciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal .

En este sentido, el mencionado instrumento, debe ocupar un capítulo especial, en el proceso de revisión del PBOT que nos ocupa, en el cual se tienen en cuenta, no sólo los hechos generadores en la formulación de las normas y tratamientos, sino también, los procedimientos para el cálculo del efecto, de su liquidación, exigibilidad, cobro, formas de pago y reglamentación general. Por lo anterior, se hace necesario aclarar las normas al respecto en lo que tiene que ver con su conceptualización y reglamentación, que permitan su operatividad.

Origen: Constitución Política, Artículo 82; Ley 388/97, Artículos 73 a 90; Decreto 1788/04.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Noción: De acuerdo con el artículo 82 de la Constitución Política, "... 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". Es el derecho del municipio de participar del incremento que se genera sobre el valor del suelo por decisiones administrativas.

Destino: Distribución equitativa de los costos del desarrollo urbano; mejoramiento del espacio público; mejoramiento de la calidad urbanística del territorio.

Hechos Generadores: Se constituyen los hechos generadores de la participación cuando en el PBOT o en los instrumentos que lo desarrollan se incluyan: 1) La incorporación de suelo rural a suelo de expansión o la consideración de parte del suelo rural como suelo suburbano. 2) Establecimiento o modificación del régimen o zonificación de usos del suelo a un uso más rentable. 3) Aumento del aprovechamiento del suelo para edificación (elevando índices de construcción y/o de ocupación o ambos a la vez). 4) Ejecución de obras públicas señaladas en el PBOT.

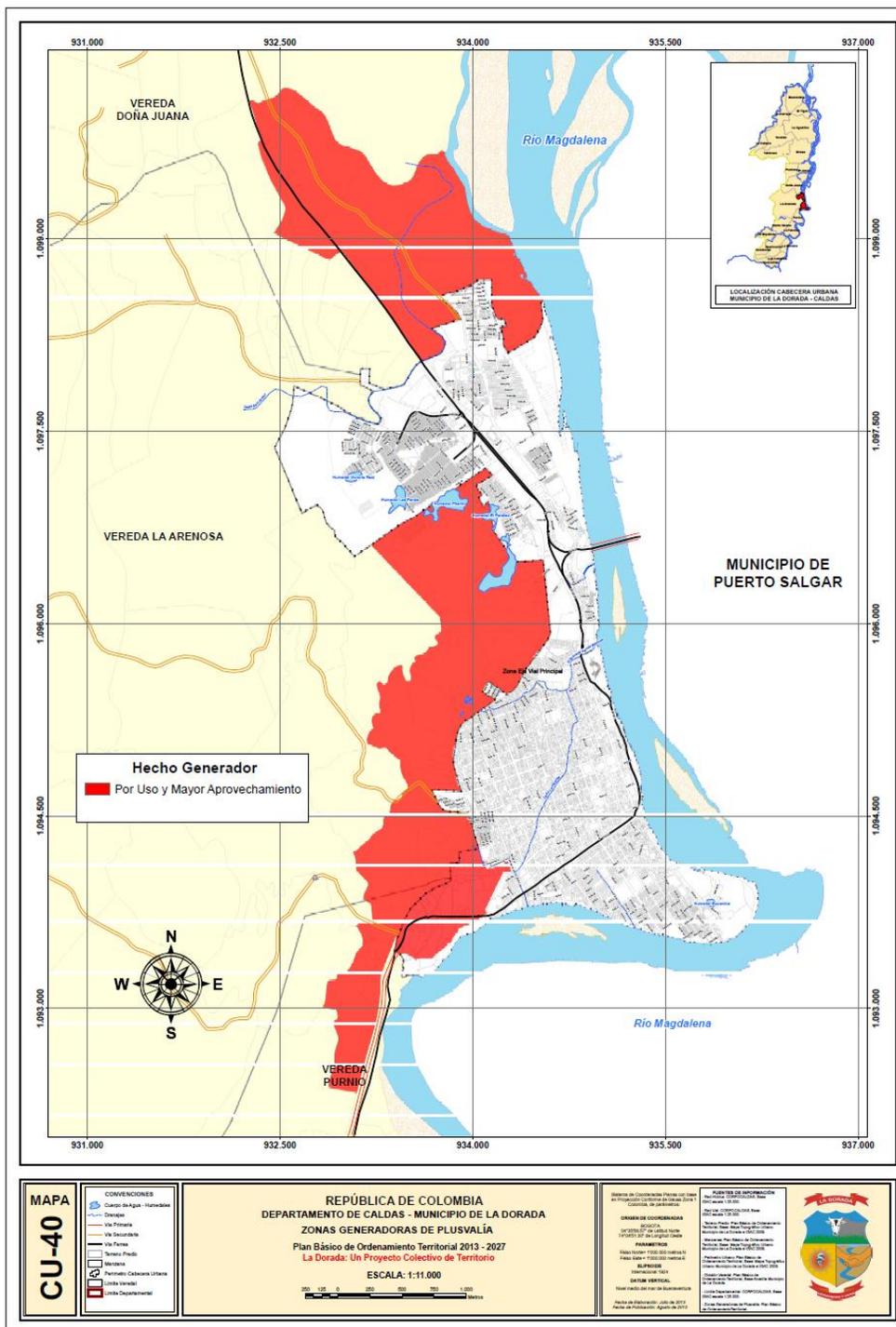
Con la formulación de la revisión del PBOT y en atención a la normatividad y usos del suelo propuestos, se consideran como hechos generadores la incorporación de suelo rural a suelo de expansión o la consideración de parte del suelo rural como suelo suburbano y el establecimiento o modificación del régimen o zonificación de usos del suelo a usos más rentables.

Las áreas consideradas como susceptibles de la participación en plusvalías se concretan para el primer hecho generador en las de expansión urbana, y el segundo por mayor aprovechamiento.

Espacialmente las anteriores áreas se localizan así:



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

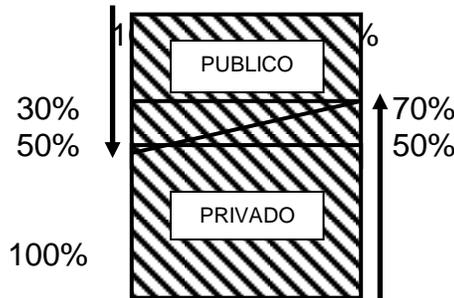


Mapa 1. Plano de áreas susceptibles de participación en plusvalías



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Tarifa: El porcentaje de participación del Municipio o las entidades beneficiarias en las plusvalías generadas por las acciones urbanísticas será entre el 30 y el 50% del mayor valor del suelo obtenido por los inmuebles por causa o con ocasión de los hechos generadores de la misma, participación que debe ser reglamentada por el Concejo Municipal.



El porcentaje de participación del Municipio de La Dorada o las entidades beneficiarias en las plusvalías generadas por las acciones urbanísticas será la definida por el estatuto de rentas municipal del mayor valor del suelo obtenido por los inmuebles por causa o con ocasión de los hechos generadores de la misma. Lo anterior, en atención a los costos de los programas y proyectos que es necesario ejecutar, con el fin de plasmar en el territorio los objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo y la imposibilidad de su financiamiento bajo mecanismos tradicionales, no sin desconocer que se constituye en un mandato constitucional.

Entidades que tienen Derecho a Participar en las plusvalías: Puede aplicarla y tendrán derecho a ella, la administración municipal local (municipio, distrito o autoridades metropolitanas ejecutoras). La Plusvalía eventualmente puede aplicarse en el caso de ejecución de obras públicas previstas en el PBOT, el Plan Parcial y demás instrumentos cuando no se haya utilizado la contribución de valorización.

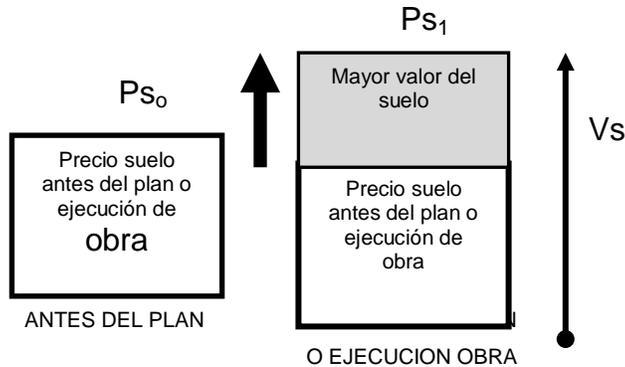
En este sentido, el Municipio de La Dorada y las entidades descentralizadas del orden municipal que incluyan dentro de su objeto social la ordenación o el desarrollo, de manera directa e indirecta, de las acciones urbanísticas contempladas en la Ley 388 de 1997 y en aquellas normas que la modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten, tendrán derecho a participar en la plusvalía derivada de su acción urbanística.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

Cálculo Efecto Plusvalía: EL IGAC, la entidad que haga sus veces o peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas establecerán los precios comerciales y de referencia.

Según la normatividad aplicable, se debe determinar el precio de mercado del suelo antes y después del plan, el mayor valor generado estará dado por:



Donde:

Vs: Valor suelo.

Ps₀: Precio suelo antes del plan o ejecución de obra.

Ps₁: Precio suelo después del plan o ejecución de obra.

$$\uparrow V_s = P_{s_1} - P_{s_0}$$

Son varios los factores determinantes para definir ese mayor valor del suelo generado como son el uso, la intensidad de uso, la localización, el estrato social del predio o la cercanía a la obra pública ejecutada, por ello el evaluador tendrá que establecer el peso o ponderación que tendrán los predios en la liquidación de la participación en plusvalía, ya que sólo se debe tener en cuenta los hechos generadores mencionados anteriormente, dados por las acciones urbanísticas o ejecución de obras públicas para liquidar el monto correspondiente.

Liquidación Efecto Plusvalía: El Alcalde expedirá el acto administrativo, que determina el efecto plusvalía causada en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el Concejo Municipal.

Destinación de Los Recursos: Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal." (Ley 388/97, Artículo 85.)

Específicamente la Ley considera las siguientes destinaciones: 1) Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social. 2) Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado. 3) Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano. 4) Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general. 5) Actuaciones urbanísticas en macroyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística. 6) Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana. 7) Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio o distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudad declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

El Plan Básico de Ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías.

Atendiendo al anterior inciso, específicamente los recursos provenientes de la Participación en Plusvalías se destinarán en el Municipio de La Dorada a los siguientes fines:

- a. 50% para desarrollar planes o proyectos de viviendas de interés social prioritario (VIP) tipo V.2.B o su equivalente jurídico, o diferentes modalidades de vivienda progresiva; y para la ejecución de las obras de infraestructura vial o espacio público de esos mismos proyectos.
- b. 35% para: 1) El desarrollo de proyectos, construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, de provisión de áreas de recreación y deportivas o equipamientos sociales destinados a la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado; y para el ejecución de programas de mejoramiento integral a cargo del Municipio. 2) El desarrollo y la ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano. 3) El pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana. 4) El financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general. 5) El fomento de la creación cultural y el mantenimiento del patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudad declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

- c. 15% para actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros programas, planes y proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.

Exigibilidad y pago: Sólo se hace exigible cuando el propietario o poseedor de un inmueble percibe el incremento de valor; es decir cuando se dan las siguientes actuaciones: 1) Solicitud licencia de urbanización o construcción. 2) Cambio efectivo de uso inmueble. 3) Acto que implique transferencia del dominio sobre el inmueble. 4) Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo.

El pago de la Plusvalía se puede pactar así: 1) Dinero en efectivo. 2) Transferencia al municipio de una porción de terrero objeto del cobro de la plusvalía (previo acuerdo), o mediante la transferencia de un predio en otra zona. 3) Compra anticipada de títulos representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo. 4) Transferencia al Municipio de acciones en el proyecto.

En el caso específico del Municipio de La Dorada, el pago de la plusvalía se hará efectivo en las siguientes modalidades: 1) Dinero en efectivo. 2) Transferencia al municipio de una porción de terrero objeto del cobro de la plusvalía (previo acuerdo), o mediante la transferencia de un predio en otra zona. 3) Transferencia al Municipio de acciones en el proyecto.

Reglamentación: Los lineamientos para regular la estimación y revisión del efecto plusvalía, la operatividad de la liquidación de la participación y los mecanismos de pago, deben ser objeto de reglamentación por parte del Concejo Municipal, ajustados a lo previsto en la Ley 388 de 1997 y en las normas que la modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten.

Administración Del Tributo: Sin perjuicio de la reglamentación que al efecto expida el señor Alcalde, la Secretaría de Hacienda Municipal es el ente que debe ser responsable de la administración, liquidación concreta en el momento de exigibilidad, recaudo, fiscalización, cobro, discusión y devoluciones de la participación en la plusvalía, en desarrollo de lo estipulado en el artículo 59 de la Ley 788 de 2002 y, de manera subsidiaria, en el Código de Rentas Municipal y en las normas que los modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten.

Régimen Sancionatorio: Para efectos del régimen sancionatorio, sin perjuicio de lo que establezca el proyecto de acuerdo del PBOT, se aplicarán en lo pertinente



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA DORADA - CALDAS
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027
LA DORADA: UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

el artículo 59 de la Ley 788 de 2002, el Código de Rentas Municipal y las normas que las modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten.

5. ANEXOS

ANEXO 4 Componente Urbano. Simulación Aprovechamiento Urbanístico Adicional