

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO COMO REQUISITO PARA LA  
LEGALIZACIÓN DE LAS AREAS DE CESION EN LAS URBANIZACIONES  
VERACRUZ, LA HUERTA, GUADUALES III Y IV, OSCAR TOBON BOTERO Y  
JORGE ELIÉCER GAITAN DEL MUNICIPIO DE CALARCA.

WILSON IVAN PAEZ BAQUERO  
CODIGO 61507

UNIVERSIDAD DEL QUINDIO  
FACULTAD DE INGENIERIA  
TECNOLOGÍA EN TOPOGRAFIA  
ARMENIA  
2005

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO COMO REQUISITO PARA LA  
LEGALIZACIÓN DE LAS AREAS DE CESION EN LAS URBANIZACIONES  
VERACRUZ, LA HUERTA, GUADUALES III Y IV, OSCAR TOBON BOTERO Y  
JORGE ELIÉCER GAITAN DEL MUNICIPIO DE CALARCA.

WILSON IVAN PAEZ BAQUERO

PASANTIA PARA OPTAR AL TITULO DE TECNÓLOGO EN TOPOGRAFIA

DIRECTOR  
GUSTAVO JARAMILLO SOSSA  
INGENIERO AGRÓNOMO

UNIVERSIDAD DEL QUINDIO  
FACULTAD DE INGENIERIA  
TECNOLOGIA EN TOPOGRAFIA  
ARMENIA  
2005

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

-----  
Firma del presidente del jurado

-----  
Firma del jurado

-----  
Firma del jurado

Armenia, Octubre del 2005

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo a la Universidad del Quindío, a la Secretaria de Planeación Municipal de Calarcá, a los lideres comunales de las urbanizaciones La Huerta, Veracruz, Guaduales III y IV, Oscar Tobon Botero y Jorge Eliécer Gaitan, a la oficina jurídica de la alcaldía de Calarcá y a todas las personas que de algún modo se vincularon con esta tarea realizada satisfactoriamente para el bien del municipio y de las comunidades.

## **AGRADECIMIENTOS**

A Dios por darme la vida y la oportunidad de subir un peldaño más en mi vida.

A mi madre y abuela por tener la paciencia, dedicación y esmero con los que en todos estos años me han formado como persona.

A mi tío el Ingeniero Héctor Fabio Baquero de quien aprendí y sigo aprendiendo a pesar de no estar ahora con nosotros, el valor de tener un gran ejemplo a seguir para continuar en esta larga lucha que es la vida.

A mi esposa por el amor, el apoyo y por estar conmigo en este corto pero fructífero tiempo.

A Maria Edilma Bedoya por brindarme la mano en esta nueva etapa de mi vida.

A profesores, amigos y compañeros con quienes compartí años en esta institución.

Y a todas aquellas personas a quienes la memoria no me permite recordar...

**MIL GRACIAS.**

## CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	11
1. TEMA	13
2. PROBLEMA	15
3. JUSTIFICACIÓN	17
4. OBJETIVOS	18
4.1 OBJETIVO GENERAL	18
4.2 OBJETIVO ESPECIFICO	18
5. MARCO LEGAL	20
6. METODO	23
7. AREAS DE CESION	25
7.1 CAPITULO I	25
7.2 CAPITULO II	25
7.3 CAPITULO III	25
7.4 CAPITULO IV	25
8. CONSOLIDADO	26
9. ANALISIS DEL ESTUDIO DE LOS RESULTADOS DE LAS AREAS	31
10. RECOMENDACIONES	32
11. PRESUPUESTO	33
12. RECURSOS APORTADOS	34

13. CONCLUSIONES	35
BIBLIOGRAFIA	40
ANEXOS Y MATERIAL ACOMPAÑANTE	42

## LISTA DE ANEXOS

	Pág.
ANEXO A Registro Fotográfico.	43
ANEXO B Cartera de Campo. Urbanización Guaduales III y IV	51
ANEXO C Cartera de Campo. Urbanización La Huerta.	57
ANEXO D Cartera de Campo. Urbanización Veracruz.	63
ANEXO E Cartera de Campo. Urbanización Jorge Eliécer Gaitan.	69
ANEXO F Cartera de Campo. Urbanización Oscar Tobón Botero.	74
ANEXO G Plano Áreas de Cesión. Urbanización Guaduales III y IV.	78
ANEXO H Plano Áreas de Cesión. Urbanización La Huerta.	79
ANEXO I Plano Áreas de Cesión. Urbanización Veracruz.	80
ANEXO J Plano Áreas de Cesión. Urbanización Jorge Eliécer Gaitan.	81
ANEXO K Plano Áreas de Cesión. Urbanización Oscar Tobon Botero.	82
ANEXO L Minutas para la escrituración.	83
ANEXO M Archivo Magnético.	



## INTRODUCCION

Fue un propósito primordial para la Administración de Calarcá realizar este proyecto sobre la Legalización de Áreas de Cesión, por medio de un levantamiento planimétrico, llevado a cabo por el Topógrafo pasante durante los cuatro (4) meses de tiempo completo que duró el proyecto en la Secretaria de Planeación Municipal de Calarcá.

El levantamiento planimétrico del proyecto no se realizó con el tránsito theo 20 repetidor porque las dimensiones de las áreas eran demasiado pequeñas como para utilizar este equipo. Al levantamiento se le hicieron los cálculos de la áreas de cesión en donde se enmarcarán las vías principales, las vías peatonales, las zonas verdes, remanentes, áreas comunes y zonas de protección o laderas.

Este proyecto buscó llevar a cabo extensión social a las comunidades en la cuales se encuentran ubicadas las áreas de cesión, mediante la adecuación de dichas áreas para prevenir que sean convertidas en centros de almacenamiento de depósitos antrópicos y que brinden comodidad y seguridad a las cinco comunidades, también permitió al Municipio de Calarcá hacer la respectiva actualización de los bienes inmuebles establecidos por el acuerdo 015 de agosto 29 del año 2003 y percibir ingresos para su administración.

Este aspecto fue uno de los más importantes para la Alcaldía de Calarcá puesto que de esta manera recibe beneficios económicos de forma directa.

## 1. TEMA

En la actualidad este proyecto se realizó en la Secretaría de Planeación Municipal de Calarcá, teniendo en cuenta que la información y aplicación de las áreas de cesión, en este caso las áreas de cinco (5) urbanizaciones ejecutadas y en las que no se efectuaron las cesiones correspondientes, las cuales fueron desarrolladas hace más de 15 años por la administración de la época. Estas son: Urbanización VERACRUZ, Urbanización LA HUERTA, Urbanización GUADUALES etapas III Y IV, Urbanización OSCAR TOBON BOTERO y la Urbanización JORGE ELIECER GAITAN; permitió al Municipio de Calarcá obtener legalidad sobre los lotes denominados como áreas de cesión y recibir beneficios de tipo económico.

Lo anterior fue en razón a la ley 716 del año 2001, que ordena que los Municipios y Entes Territoriales están obligados a actualizar los inventarios de bienes muebles e inmuebles y que en este año deberán tener actualizado a nivel contable esta información.

En cuanto a la tecnología utilizada para la medición de las áreas de cesión no fue requerida con un alto nivel ya que el trabajo y las condiciones no la exigen.

Se puede mencionar que el contenido de esta labor fue de interés social y de extensión ya que estas áreas son de beneficio para la comunidad, destinándose para parques o zonas de esparcimiento aportando agrado, bienestar y seguridad a la comunidad en general.

## 2. PROBLEMA

En razón a la Ley 716 del año 2001 y la Ley 901 del año 2004 de Saneamiento Fiscal y al acuerdo 015 de agosto del año 2003 que ordenan a todos los Entes Territoriales a actualizar el inventario de sus bienes muebles e inmuebles, la administración actual del Municipio de Calarcá se vio en la obligación jurídica de legalizar los lotes (también llamados Áreas de cesión), cedidos por las constructoras de las urbanizaciones, para evitar sanciones de tipo legal. Por dicha razón y en cumplimiento de las citadas leyes fue necesario adelantar los trabajos de campo y escrituración de dichas áreas de cesión y así poder incorporarlas a los inventarios contables del Municipio.

Teniendo en cuenta la parte social, la legalización y adecuación de las áreas de cesión de dichas urbanizaciones se convirtió en un tema de importancia para las comunidades afectadas, pues se enviaron un sin número de oficios a la Secretaría de Planeación Municipal informando sobre la problemática que se genera en torno a estas áreas, puesto que están siendo destinadas con fines diferentes a los inicialmente planteados por las leyes.

Con base a este marco legal, la administración Municipal dedujo que era de vital importancia definir qué bienes eran de su propiedad antes del 31 de diciembre del año en curso según requerimientos de ley establecidos.

### **3. JUSTIFICACIÓN**

Se Consideró como conveniente este proyecto teniendo en cuenta que la comunidad recibió un beneficio directo, ya que brinda comodidad, esparcimiento y seguridad social para todos. Uno de los objetivos que se resaltó en este proyecto, fue brindar extensión social a la comunidad que era la directamente beneficiada con esta labor al legalizar las áreas de cesión . Tomando en consideración que el Municipio de Calarcá por medio de la Secretaria de Planeación Municipal estaba encargada de adelantar los trabajos pertinentes que fueran necesarios para la realización de este proyecto, la labor de esta dependencia fue la de llevar a cabo la legalización de las áreas de cesión entregadas por los constructores al municipio por orden de ley, consignadas en el acuerdo 015 del 2003 que dicta el 25 % del área neta urbanizable.

Desde la parte laboral, se puede mencionar que la realización de este proyecto brindó un sin numero de ventajas que enriquecen el conocimiento y experiencia mediante la indagación sobre las normatividades que rigen dichos proyectos y el contacto con las comunidades beneficiadas con la realización del mismo, que entre otras cosas fue para la satisfacción y el beneficio de ellos que se realizó este proyecto.

## **4. OBJETIVOS**

### **4.1 Objetivo General**

Levantamiento planimétrico de las áreas de cesión como requisito para legalizar las urbanizaciones: VERACRUZ, LA HUERTA, GUADUALES ETAPAS III Y IV, OSCAR TOBON BOTERO Y JORGE ELIECER GAITAN que no se encuentran en los inventarios de bienes inmuebles del municipio de Calarcá; mediante la información de escrituración y registro de estos predios.

### **4.2 Objetivos Específicos**

Recolección de la información básica de las áreas de cesión.

Levantamiento planimétrico de las cinco (5) áreas de cesión de las urbanizaciones mencionadas.

Elaboración de los planos de las áreas de cesión en Auto CAD versión 2004.

Cálculo de áreas de cesión (vías principales, vías peatonales, zonas verdes, remanentes, áreas comunes, zonas de protección o laderas).



Elaboración de las minutas para la escrituración de cada una de las áreas de cesión de las cinco (5) urbanizaciones.

## 5. MARCO LEGAL

“La negociación voluntaria, la expropiación administrativa-judicial y las cesiones obligatorias gratuitas son instrumentos que tienen las administraciones municipales y distritales, para adquirir los inmuebles que harán parte del espacio público. La cesión obligatoria puede definirse como la contraprestación a cargo del urbanizador o constructor y a favor de la administración, por el mayor valor que adquiere el suelo al autorizarse, aprobarse o concederse licencia de urbanismo, parcelación o construcción. Las porciones del bien recibidas a título de cesión obligatoria gratuita, se destinarán a vías locales, zonas verdes o comunes, infraestructura de servicios públicos, protección ambiental, equipamiento urbano, etc., evitándose así el desarrollo anárquico de las ciudades y previniendo la infraestructura necesaria para la prestación eficiente de los servicios públicos”.<sup>1</sup>

En el desarrollo de este proyecto se definieron pautas como lo son las normas estipuladas por la ley, que reglamentan la vida administrativa de cualquier ente territorial dentro de la jurisdicción de nuestro país.

---

<sup>1</sup>Martha Lucía Ángel, Sinopsis de la planeación en Colombia. Cesión gratuita. Pág. 52. Literal D.

Cabe notar que algunas de estas normas, leyes o decretos varían según las necesidades de cada ente territorial, teniendo en cuenta que dichas variaciones no podrán afectar significativamente la norma.

Un claro ejemplo sobre los parámetros a seguir en cuanto a las áreas de cesión se refería, era el acuerdo 015 de agosto 29 del 2003 por el cual se modifica el acuerdo 040 de diciembre 20 del 2001 y se ordena la secuencia del articulado y se modifica parcialmente el acuerdo 003 de abril 08 del 2003 en el cual en su capítulo XIX relaciona las especificaciones de las cesiones urbanísticas ordenando en su artículo nonagésimo sexto que “ Toda persona natural o jurídica que realice cualquier proceso de parcelación, desenglobe, urbanización o construcción cederá al municipio en forma gratuita y mediante escritura pública debidamente registrada el 25% del área neta urbanizable del terreno, descontándose previamente las áreas del plan vial y la áreas de protección requeridas”. <sup>2</sup>

“Esta norma se aplicará a desarrollos urbanísticos superiores a 5.000 metros Cuadrados. Sin embargo los desarrollos menores a 5.000 metros cuadrados deberán prever las áreas necesarias para el equipamiento comunal privado necesario en los siguientes términos:

---

<sup>2</sup> Ley Urbanística, acuerdo 015. Agosto 29 del 2003. Artículo Nonagésimo Sexto.

- Áreas verdes y / o recreativas
- Salón Comunal
- Áreas para parqueaderos propios y de visitantes “. <sup>3</sup>

---

<sup>3</sup>Ley Urbanística, acuerdo 015. Agosto 29 del 2003. Artículo Nonagésimo Sexto. Párrafo.

## 6. METODO

Este proyecto se consideró de forma cualitativa por la descripción de las áreas de cesión actuales de cada una de las urbanizaciones las cuales se valoraron, en donde se tuvo en cuenta su estado actual, y también se puede mencionar que es de carácter cuantitativo por la valoración contable en donde se enmarcó por áreas definidas los lotes medidos. De igual manera fue descriptivo por mostrar las condiciones o estados actuales de estas áreas.

La metodología de comparación utilizada mostró el camino o marco legal para poder determinar los parámetros que rigieron durante la elaboración del proyecto, cabe notar que las normas que rigen la entrega de las áreas de cesión han sufrido mutaciones desde tiempos inmemorables, un claro ejemplo de lo mencionado anteriormente es la ley de tierras del año 1886, en donde se enmarca la primera ordenanza que le da al Municipio una porción de tierra de cada urbanización o proyecto de construcción que existiese para fines sociales.

Posteriormente aparecen en escena la ley novena del año de 1986, la ley 388 del 17 de julio del año de 1997, la ley 716 del año 2001, la ley 901 del año 2004 y finalmente el acuerdo 015 que tiene aplicabilidad solo en el municipio de Calarcá incluyendo sus centros poblados y corregimientos.

Los instrumentos utilizados para la obtención de los datos tomados en campo fueron una cinta (en vista de las pequeñas dimensiones de cada área) y los planos de cada una de las urbanizaciones, proporcionados por la Secretaria de Planeacion Municipal de Calarcá.

Luego se agrupó y analizó la documentación jurídica para poder legalizar con base a las normas las carpetas de existencia de cada una de las áreas de cesión de las urbanizaciones.

La presentación de la información se hace por medio de la entrega de los planos actualizados correspondientes a cada una de las urbanizaciones con sus respectivas áreas de cesión.

## **7. AREAS DE CESION**

**7.1 CAPITULO I:** Acuerdo 015 de 2003. Ordena a las constructoras a ceder al municipio el 25% del área neta urbanizable. Esta norma solo se aplica en el municipio de Calarcá.

**7.2 CAPITULO II:** Ley 388 de 1987. Áreas de Cesión.

**7.3 CAPITULO III:** Ley 716 del 2001. “Los Municipios y Entes territoriales están obligados a actualizar los inventarios de bienes muebles e inmuebles”

**7.4 CAPITULO IV:** Ley novena de 1989. Planeación Física.

## 8. CONSOLIDADO

### CUADRO DE AREAS URBANIZACION OSCAR TOBON BOTERO SECTOR 0003 - SECCION 11

Trabajo correspondiente al trece punto veinte por ciento (13.20 %) del total de las cinco urbanizaciones levantadas topográficamente.

<b>URBANIZACION</b>	<b>DETALLE</b>	<b>AREA MEDIDA (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Oscar Tobón</b>	Zona reforestación Mz C	3848.30 m <sup>2</sup>
	Remanente No 3 Mz D	383.35 m <sup>2</sup>
	Remanente No 6 Mz E	124.24 m <sup>2</sup>
	Remanente No 7 Mz E	84.43 m <sup>2</sup>
	Remanente sin construir Mz F	109.33 m <sup>2</sup>
	Remanente No 1 Mz B	200.00 m <sup>2</sup>
	Remanente No 2 Mz B	66.00 m <sup>2</sup>
	Remanente No 8 Mz B	48.00 m <sup>2</sup>
	Polideportivo	355.46 m <sup>2</sup>
	Vía Vehicular V-1	392.21 m <sup>2</sup>
	Vía Vehicular V-2	355.72 m <sup>2</sup>
	Vía Vehicular V-3	214.29 m <sup>2</sup>
	Vía peatonal V-1A	21.46 m <sup>2</sup>
	Vía peatonal V-1	95.48 m <sup>2</sup>
	Vía peatonal V-2	91.01 m <sup>2</sup>
	<b>Total Areas Medidas</b>	<b>6.386 m<sup>2</sup></b>

FUENTE: EL AUTOR



**CUADRO DE AREAS  
URBANIZACION JORGE ELIECER GAITAN  
SECTOR 0001 - SECCION 01**

Trabajo correspondiente al diez punto treinta y siete por ciento (10.37 %) del total de las cinco urbanizaciones levantadas topográficamente.

<b>URBANIZACION</b>	<b>DETALLE</b>	<b>AREA MEDIDA(m<sup>2</sup>)</b>
<b>Gaitán</b>	Zona Verde No 1 Mz K	141.85 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 2 Mz M	3154.42 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 3 Mz H	261.51 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 4 Mz G	564.54 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 5 Mz O	258.21 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 6 Mz N	216.16 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 7 Mz T	59.89 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 8 Mz Y	97.44 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 9 Mz N	26.43 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 10 Mz Q	26.83 m <sup>2</sup>
	Vías Vehiculares	9242.00 m <sup>2</sup>
	<b>Total Areas Medidas</b>	<b>14.049 m<sup>2</sup></b>

FUENTE: EL AUTOR

**CUADRO DE AREAS  
URBANIZACION LA HUERTA  
SECTOR 0004 - SECCION 14**

Trabajo correspondiente al veintiocho punto treinta por ciento (28.30 %) del total de las cinco urbanizaciones levantadas topográficamente.

<b>URBANIZACION</b>	<b>DETALLE</b>	<b>AREA MEDIDA (m<sup>2</sup>)</b>
<b>La Huerta</b>	Zona Verde No 1 Mz U	42.99 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 2 Mz V	13.38 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 3 Mz W	49.91 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 4 Mz W	50.67 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 5 Mz W	120.87 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 6 Mz D	59.79 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 7 Mz E	56.47 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 8 Mz D	107.45 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 9 Mz E	59.27 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 10 Mz G	88.12 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 11 Mz H	127.50 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 12 Mz B	54.74 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 13 Mz A	97.40 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 14 Mz A	101.22 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 15 Mz J	58.08 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 16 Mz J	40.62 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 17 Mz J	169.80 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 18 Mz N	41.75 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 19 Mz M	131.05 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 20 Mz L	43.45 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 21 Mz L	42.08 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 22 Mz L - M	676.84 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 23 Mz M	46.75 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 24 Mz N	41.06 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 25 Mz P	178.12 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 26 Mz O	169.51 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 27 Mz O - K	116.68 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 28 Mz K - F	119.24 m <sup>2</sup>
	Vías Peatonales	3142.00 m <sup>2</sup>
	Vías Vehiculares	10636.00 m <sup>2</sup>
	<b>Total Áreas Medidas</b>	<b>16.683 m<sup>2</sup></b>

FUENTE: EL AUTOR

**CUADRO DE AREAS  
URBANIZACION VERACRUZ  
SECTOR 0003 - SECCION 11 - 12**

Trabajo correspondiente al veintinueve punto veinticinco por ciento (29.25 %) del total de las cinco urbanizaciones levantadas topográficamente.

<b>URBANIZACION</b>	<b>DETALLE</b>	<b>AREA MEDIDA (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Veracruz</b>	Zona Verde No 1 Mz 21 - 16	2257.18 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 2 Mz 16	46.46 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 3 Mz 16	20.50 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 4 Mz 16	50.04 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 5 Mz 21	53.00 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 6 Mz 21	112.49 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 7 Mz 4 - 5	187.11 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 8 Mz 6	102.31 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 9 Mz 13	109.77 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 10 Mz 18	60.38 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 11 Mz 2	201.05 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 12 Mz 16	50.77 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 13 Mz 21	138.65 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 14 Mz 24	38.61 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 15 Mz 26	84.15 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 16 Mz 31	32.47 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 17 Mz 30	28.90 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 18 Mz 25	67.48 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 19 Mz 30	36.30 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 20 Mz 30	39.08 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 21 Mz 29	60.07 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 22 Mz 35	36.59 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 23 Mz 34	89.45 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 24 Mz 38	173.48 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 25 Mz 39	92.18 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 26 Mz 42	66.74 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 27 Mz 39	12.53 m <sup>2</sup>
	Polideportivos	5855.82 m <sup>2</sup>
	Laderas	75825.20 m <sup>2</sup>
	Vías Peatonales	3672.60 m <sup>2</sup>
	Vías Vehiculares	11268.45 m <sup>2</sup>
	<b>Total Areas Medidas</b>	<b>101.020 m<sup>2</sup></b>

FUENTE: EL AUTOR

**CUADRO DE AREAS  
URBANIZACION GUADUALES ETAPAS III Y IV  
SECTOR 0004 - SECCION 04**

Trabajo correspondiente al dieciocho punto ochenta y ocho por ciento (18.88 %) del total de las cinco urbanizaciones levantadas topográficamente.

<b>URBANIZACION</b>	<b>DETALLE</b>	<b>AREA MEDIDA (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Guaduales III y IV</b>	Zona Verde No 1 Mz A	372.41 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 2 Mz B	248.92 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 3 Mz B	155.90 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 4 Mz B	100.12 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 5 Mz B	70.96 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 6 Mz B	63.56 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 7 Mz A	65.81 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 8 Mz A	62.14 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 9 Mz D	118.27 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 10 Mz E	139.04 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 11 Mz F	55.74 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 12 Mz D	27.79 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 13 Mz H	35.38 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 14 Mz F	102.31 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 15 Mz E	105.60 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 16 Mz C	185.68 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 17 Mz N	76.17 m <sup>2</sup>
	Zona Verde No 18 Mz M	65.82 m <sup>2</sup>
	Vías Peatonales	2621.00 m <sup>2</sup>
	Vías Vehiculares	6747.00 m <sup>2</sup>
	<b>Total Áreas Medidas</b>	<b>11.420 m<sup>2</sup></b>

FUENTE: EL AUTOR

## 9. ANALISIS DEL ESTUDIO DE LOS RESULTADOS DE LAS AREAS

En la urbanización Oscar Tobón Botero se midieron seis remanentes, seis vías vehiculares y peatonales, el polideportivo y la zona de reforestación conformando el 13.20 % del trabajo. En la urbanización Jorge Eliécer Gaitán se midieron diez zonas verdes y las vías vehiculares conformando el 10.37 % del trabajo. En la urbanización la Huerta se midieron veintiocho zonas verdes, las vías vehiculares y peatonales conformando el 28.30 % del trabajo. En la urbanización Veracruz se midieron veintisiete zonas verdes, vías peatonales y vehiculares, laderas y el polideportivo conformando el 29.25 % del trabajo. En la urbanización Guaduales Etapas III y IV se midieron dieciocho zonas verdes, las vías peatonales y vehiculares conformando el 18.88 % del trabajo.

Se puede deducir de este trabajo que el conglomerado de las Áreas de Cesión se compiló en un cien por ciento realizando a satisfacción las metas propuestas durante la realización de esta pasantía en la Secretaria de Planeación Municipal de Calarcá.

## 10. RECOMENDACIONES

- Se recomienda tener en cuenta Las malas condiciones en las que se encuentran las laderas de las Urbanizaciones Veracruz y Guaduales III y IV para una limpieza o mantenimiento adecuado para prevenir focos de contaminación.
- También es importante socializar el problema de los desechos antrópicos con la comunidad a fin de crear una nueva conciencia respecto a la problemática de las basuras.
- Se recomienda hacer mantenimiento a las zonas verdes de las cinco urbanizaciones mencionadas en este documento.
- También es importante hacer un cerramiento a los zonas de las laderas de las urbanizaciones Veracruz y Guaduales III y IV.

## 11. PRESUPUESTO

ITEM	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Recolección Información	150 copias	50	7.500
Levantamiento planimétrico	5 Urbanizaciones	1.000.000	5.000.000
Dibujo en Auto Cad	5 Planos	50.000	250.000
Cálculo de Áreas	5 Urbanizaciones	100.000	500.000
Minuta de Escrituración	5 Minutas	200.000	1.000.000
Informe Final	Un Informe	150.000	150.000
Transporte	80 Pasajes	1.000	80.000
Otros	Oficios adicionales		75.000
<b>TOTAL \$</b>			<b>7.062.500</b>

FUENTE: EL AUTOR

TOTAL PRESUPUESTADO A AGOSTO DEL 2005

## 12. RECURSOS APORTADOS

- **Financieros:** La Secretaria de Planeación Municipal de Calarcá Desembolsó \$50.000 pesos para tener las copias de los planos de las cinco urbanizaciones en las cuales se trabajo.
- **Planeacion:** El departamento de Urbanismo y Control Físico de la Secretaria de Planeación Municipal de Calarcá brindo los planos para extraer copia de ellos.
- **Jurídica:** La colaboración de la parte jurídica en al elaboración del proyecto fue de gran importancia por la asesoria brindada en cuanto a las normas y leyes que enmarcan este aspecto legal.
- **Propios:** Aporte de tipo económico para la movilización hasta el sitio de trabajo.



### **13. CONCLUSIONES**

La información recolectada acerca de las áreas de cesión fue brindada por la Secretaria de Planeacion Municipal de Calarcá en la Unidad de Urbanismo y Control Físico a cargo del Ingeniero Alexander Muñoz Agudelo.

Esta dependencia brindó toda la información necesaria para llevar a cabo esta legalización de las áreas de cesión de las urbanizaciones La Huerta, Veracruz, guaduales III y IV, Oscar Tobón y Jorge Eliécer Gaitán.

A esta pasantía también se vinculó la oficina jurídica de la actual administración con las normas y disposiciones de ley que reglamentan o estipulan los pasos a seguir a la hora de hacer una legalización de áreas de cesión.

Es conveniente mencionar que las leyes que reglamentan la legalización de las áreas de cesión en cuanto al porcentaje que se debe ceder al municipio varían según los acuerdos de ley para cada Ente territorial. (Véase Acuerdo 015 de 2003. P.O.T).

Inicialmente se planteó en la propuesta que el levantamiento topográfico se haría con un tránsito theo 020A, el cual fue prestado por la secretaria de Infraestructura de Calarcá. Cuando se hizo la visita de campo a las urbanizaciones se llegó a la conclusión que por la dimensión tan pequeña de cada una de las áreas de cesión era inconveniente utilizar en el trabajo de campo el tránsito theo 020A, por esta razón el levantamiento planimétrico se hizo con cinta, el cual seria mas un trabajo de verificación de las dimensiones

de los lotes ya existentes. Cuando se midieron las áreas de cesión se encontró que algunas no presentan cambios significativos en cuanto a su dimensión.

En este trabajo se tuvo en cuenta las dimensiones de las vías principales, las vías peatonales, las zonas verdes, las zonas de protección y los remanentes, pero en general los datos obtenidos en el campo obedecen a la realidad consignada en los planos que las constructoras entregaron al Municipio en su momento. (Véase Ley 388 de 1987. P.O.T).

El dibujo de cada una de las áreas de cesión fue hecho con el programa de dibujo asistido por computador AutoCad versión 2004; cuando la Secretaria de Planeación Municipal de Calarcá proporcionó la copia de los planos que las constructoras entregaron al municipio se compararon con el plano actualizado del Municipio de Calarcá y los datos tomados en el campo mediante un levantamiento topográfico, no encontrando diferencias entre ellas, por esta razón se extrajo el plano de cada una de las urbanizaciones del plano general del Municipio de Calarcá actualizado y en este se consignaron las modificaciones correspondientes a los datos obtenidos en campo. También el cálculo de las áreas fue hecho por el mismo programa AutoCad para así poder obtener una mayor precisión de los datos.

El trabajo se realizó en un cien por ciento, se levantaron todas las áreas de las urbanizaciones, se trabajo mancomunadamente con los líderes comunales y se establecieron los verdaderos límites de los barrios.

En cuanto a la metodología con que se desarrollaron estas áreas de cesión es la misma que se estipula por las leyes novena de 1989 de Planeacion física, 388 de 1987 de Áreas de cesión, 716 del 2001 la cual menciona que “Los Municipios y Entes Territoriales están obligados a actualizar los inventarios de bienes muebles e inmuebles.”, 901 de 2004 acerca de la Ley de Saneamiento Fiscal, y el Acuerdo 015 de 2003 el cual Ordena a las constructoras a ceder al municipio el 25% del área neta urbanizable. Esta última norma solo se aplica en el municipio de Calarcá.

Se puede mencionar que el levantamiento planimétrico como requisito para la Legalización de las áreas de cesión de las urbanizaciones La Huerta, Guadales III y IV, Oscar Tobón y Jorge Eliécer Gaitán se llevo a cabo satisfactoriamente, puesto que los aportes que hicieron la Secretaria de Planeacion Municipal, la Secretaria de Infraestructura, la oficina Jurídica, la asesoria brindada por el Topógrafo Álvaro Ramos, el Ingeniero Civil Alexander Muñoz Agudelo y el Secretario de Planeacion Municipal Gustavo Jaramillo Sossa estuvieron acertados a la hora de realizar este trabajo.

También es importante mencionar que el contacto con las leyes que reglamentan las áreas de cesión amplían el conocimiento, sobre todo en el aspecto legal, en el cual no estamos preparados como topógrafos para enfrentarnos a un trabajo de este tipo. Para el Municipio de Calarcá esta labor es satisfactoria desde la parte económica, porque con esta legalización, esta administración puede percibir recursos económicos. (Véase Ley 716 del 2001. P.O.T).

En el primer informe se manifestó que la urbanización Jorge Eliécer Gaitán No se había podido legalizar ya que solo existía el plano de esta urbanización. Posteriormente la oficina de Planeación proporcionó información la cual mencionaba que para hacer el levantamiento planimétrico, el plano de la urbanización era suficiente.

Con la comunidad también se obtuvo beneficios por la colaboración de algunos de los líderes comunales para determinar los límites de sus comunidades. En general se puede mencionar que se consiguió un conglomerado de beneficios para la comunidad, para la administración actual Municipal, para la Universidad del Quindío y para el topógrafo pasante en la dependencia de Planeación Municipal de Calarcá. Se consideró también importante tener en cuenta que algunas de las áreas de cesión presentan problemas de tipo social, ya que en algunas partes como en el caso de la urbanización Veracruz en frente de la manzana 42, la ladera está siendo

convertida por los habitantes del sector en un vertedero de basura, el cual a su vez creara problemas de salud a toda la comunidad. (Véase Ley Novena de 1989. P.O.T).

Otro caso particular que se consideró de suma importancia es el localizado en la urbanización Guaduales etapas III y IV, en donde en el borde (corona) de la ladera está ubicada una vivienda la cual puede colapsar en cualquier momento. También en la parte inferior de la ladera (pata) se encuentra ubicada otra vivienda, la cual posee todos los servicios públicos (agua, luz, teléfono, parabólica) y una cochera, La quebrada pasa a una distancia de escasos seis metros de la vivienda.

Para evitar estos casos tan particulares en donde la vida humana está comprometida, sería conveniente que las autoridades competentes tomaran decisiones al respecto para prevenir el deterioro de las zonas y así evitar que estas se conviertan en centros de depósitos antropicos o peor aun que se llegue a perder una vida humana.

## BIBLIOGRAFÍA

- Ley novena de 1989. Planeación física. Martha Lucia Ángel. Sinopsis de la Planeación en Colombia. Cesión gratuita. Pág. 52. Literal D.
- Ley 388 de 1987. Áreas de cesión. Martha Lucia Ángel. Sinopsis de la Planeación en Colombia. Cesión gratuita. Pág. 52. Literal D.
- Decreto 1052 de 1998. Actualización de bienes inmuebles. Martha Lucia Ángel. Sinopsis de la Planeación en Colombia. Cesión gratuita. Pág. 52. Literal D.
- Ley 716 del 2001. “Los Municipios y Entes territoriales están obligados a actualizar los inventarios de bienes muebles e inmuebles.” Ley de Orden Nacional.
- Ley 901 de 2004. Ley de saneamiento Fiscal. Martha Lucia Ángel. Sinopsis de la Planeación en Colombia. Pág. 52. Literal D.

- Acuerdo 015 de 2003. Ordena a las constructoras a ceder al municipio el 25% del área neta urbanizable. Esta norma solo se aplica en el municipio de Calarcá. Ley Urbanística. Agosto 29 del 2003. Artículo Nonagésimo Sexto.
- Auto Cad Versiones 2000, 2002 y 2004.

## **ANEXOS Y MATERIAL ACOMPAÑANTE**



**URBANIZACION VERACRUZ  
(VÍA VEHICULAR)**



**URBANIZACION VERACRUZ  
(LADERA CON DEPOSITOS ANTROPICOS)**



**URBANIZACION OSCAR TOBON BOTERO  
(POLIDEPORTIVO)**



**URBANIZACION OSCAR TOBON BOTERO  
(ZONA VERDE)**



**URBANIZACION GUADUALES ETAPAS III Y IV  
(VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN LADERA)**



**URBANIZACION GUADUALES ETAPAS III Y IV  
(LLENO SOSTENIDO CON MURO DE GUADUA)**



**URBANIZACION GUADUALES ETAPAS III Y IV  
(LLENO SOSTENIDO CON MURO DE GUADUA)**



**URBANIZACION GUADUALES ETAPAS III Y IV  
(VIVIENDA CERCANA A LA QUEBRADA)**

