



ALCALDÍA DE  
**SANTIAGO DE CALI**  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: 201741320500093451

Fecha: 13-10-2017

TRD: 4132.050.5.2.1439.009345

Rad. Padre: 201741730101278612

PAULA ANDREA HOYOS RUÍZ  
Calle 44 Oeste No. 5C Oeste - 12 Sector Patio Bonito  
Teléfono 321 622 96 79  
La Ciudad  
Dirección Electrónica: springbyte32@gmail.com

Asunto: Concepto sobre condiciones de riesgo por fenómenos naturales para un predio ubicado en el Barrio Sector Patio Bonito, Comuna 01.

Cordial Saludo.

De acuerdo con los datos sobre la distribución de las amenazas y los riesgos por fenómenos naturales en el territorio municipal, que hacen parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio Santiago de Cali (Acuerdo 0373 de diciembre de 2014), el predio B086400030000 ubicado en el Barrio o Sector denominado Sector Patio Bonito (Comuna 01, Código Único 0196), **ESTA POR FUERA DE LAS ZONAS DE AMENAZA O RIESGO NO MITIGABLE** por inundación de corrientes naturales de agua o por movimientos en masa.

El predio en cuestión está en una zona de Riesgo Bajo por Movimientos en Masa. En virtud del modelo para la estimación del riesgo por movimientos en masa acogido en el proceso de revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, son zonas de riesgo bajo por este tipo de fenómenos las zonas de amenaza media y de amenaza baja ocupadas con asentamientos densos o dispersos, consolidados o formales, tanto urbanos como rurales.

En cuanto al manejo que debe darse a este tipo de zonas, el Artículo 277 del citado Acuerdo 0373 de diciembre de 2014 estipula que "En las zonas de riesgo bajo por movimientos en masa localizadas en el suelo urbano, la Administración Municipal, las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos y los habitantes, en los respectivos ámbitos de competencia y responsabilidad establecidos por la Constitución Nacional y las leyes, construirán, operarán, mantendrán y/o repondrán las infraestructuras y obras que controlan los factores determinantes de la estabilidad de las laderas, infraestructuras y obras entre las cuales se cuentan los sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial y las estructuras para el drenaje y la contención de taludes en vías, espacios públicos y predios privados".

Esto significa que las Zonas Riesgo Bajo por Movimientos en Masa, como aquella donde se ubica el predio B086400030000, son sectores donde puede promoverse la



ALCALDÍA DE  
**SANTIAGO DE CALI**  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

permanencia y consolidación de los asentamientos humanos y las construcciones, siempre y cuando se apliquen medidas de control sobre los factores, tanto naturales como antrópicos, que determinan la posibilidad de ocurrencia de este tipo de fenómenos. Entre estas medidas se destacan el correcto y continuo manejo (captura, conducción y entrega) de las aguas lluvias y sanitarias y la conservación o mejoramiento de la estabilidad de las laderas, ya sea evitando la modificación de su geometría natural o construyendo, y cuidando a lo largo del tiempo, obras complementarias para la estabilización tanto de los taludes naturales como de los cortes y rellenos que se practiquen para el emplazamiento de edificaciones e infraestructuras.

La aplicación de medidas para la mitigación del riesgo, como las descritas antes, es responsabilidad de los habitantes y los propietarios o administradores de las edificaciones, quienes deben respetar los procedimientos normativos y acatar los parámetros técnicos para la intervención de sus terrenos y el emplazamiento y construcción de sus edificaciones, y de las entidades públicas con funciones orientadas al mejoramiento integral de asentamientos humanos de desarrollo incompleto, de aquellas que se encargan de la construcción, adecuación y mantenimiento de las vías y los espacios públicos, y de las empresas prestadoras de servicios públicos que construyen y operan las redes de acueducto y alcantarillado.

Adicionalmente al concepto sobre condiciones de riesgo, vemos oportuno comunicarle, por ser asuntos relevantes en términos del ordenamiento territorial, que:

- Una vez se compruebe que han sido aplicadas las medidas para la mitigación del riesgo, el requisito para proceder con la legalización de los títulos de propiedad, la dotación de infraestructura y el mejoramiento de vivienda en dicho predio, en caso de encontrarse en un sector consolidado de la ciudad, es obtener la Delineación Urbana con Línea de Demarcación o con Esquema Básico, la cual deberá solicitarse ante la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico del DAPM.
- Si el predio está ubicado por fuera de los sectores ya consolidados, es indispensable que se adelante el proceso de legalización de asentamientos humanos, tal como está establecido en el Capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, como prerrequisito para el mejoramiento de vivienda, la legalización de títulos de propiedad y la dotación de infraestructura establecido por la "Política para el mejoramiento de los asentamientos humanos de desarrollo incompleto del Municipio de Santiago de Cali", adoptada mediante Decreto Municipal 2139 del 18 de diciembre de 1997.
- De todas maneras, antes de adelantar cualquier tipo de obra en este predio, deberá obtenerse la Licencia Urbanística correspondiente ante una de las Curadurías



**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

Urbanas del Municipio de Cali, según se establece en el Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, so pena de incurrir en multa de 10 hasta 20 salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención o construcción, suspensión de los servicios públicos domiciliarios y sellamiento de la obra, de acuerdo con la Ley 810 de 2003.

El concepto plasmado en este oficio es netamente informativo y se emite sin perjuicio de las restricciones ambientales y urbanísticas adicionales que el mismo Acuerdo 0373 de 2014, la autoridad competente o la normatividad aplicable establezcan para el predio en cuestión. Sobre estas restricciones adicionales deberá indagarse ante las instancias correspondientes, pues también son determinantes para establecer la viabilidad o inviabilidad de adelantar sobre este inmueble acciones de desarrollo (adición, reforma, etc.) o consolidación (normalización de servicios públicos, legalización de títulos de propiedad, mejoramiento de vivienda, etc.), para las cuales, de ser viables, deberán tramitarse las autorizaciones y licencias previstas por la Ley.

Atentamente,

**CÉSAR AUGUSTO LONDOÑO GÓMEZ**  
Subdirector  
Subdirección de Planificación del Territorio

Proyectó: Andrés Prieto Ramírez – Profesional Universitario.  
Elaboró: Jorge Enrique Marroquín Cano – Contratista. JM

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas Integrados de Gestión, le solicito comedidamente diligenciar la encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace:

[http://www.cali.gov.co/informatica/publicaciones/103835/encuesta\\_para\\_medir\\_la\\_satisfaccion\\_del\\_usuario/](http://www.cali.gov.co/informatica/publicaciones/103835/encuesta_para_medir_la_satisfaccion_del_usuario/)

Importante: el presente concepto no tiene costo alguno. Su trámite lo puede hacer directamente la persona interesada sin necesidad de intermediario. No permita que lo engañen:

**DENUNCIE CUALQUIER IRREGULARIDAD**