ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: **201841320500010441**
Fecha: ***14-02-2018***
TRD: **4132.050.5.2.1439.001044**
Rad. Padre: **201841730100126882**

HOMES CARVAJAL QUIMBAYO
Corregimiento Felidia Vereda Santa Helena
Teléfono 311 339 90 63
La Ciudad
Dirección Electrónica: fuerzadotaciones@gmail.com

Asunto: Concepto sobre condiciones de amenaza o riesgo por fenómenos naturales para un predio ubicado en el Corregimiento Felidia.

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 – POT (Acuerdo 0373 de diciembre de 2014), el inmueble Y000801310002 localizado en la Vereda El Cedral del Corregimiento Felidia, y que según la información catastral que consultamos hace parte de un predio de mayor extensión identificado con el número predial Y000801310001, inscrito dentro de las coordenadas Magna – Sirgas origen Cali Norte = 874.485 a 874.625 y Este = 1.049.320 a 1.049.455, ESTA POR FUERA DE LAS ZONAS DE AMENAZA O RIESGO NO MITIGABLE por inundación de corrientes naturales de agua o por movimientos en masa. Dicho predio presenta diferentes condiciones de riesgo y amenaza por movimientos en masa, así:

1. La zona centro del predio, donde se encuentra la única construcción existente, equivalente al 34% del área total, está en zona de Riesgo Medio por Movimientos en Masa. Según el Artículo 418 del citado Acuerdo 0373 de diciembre de 2014, "Las zonas de riesgo medio por movimientos en masa localizadas en el suelo rural, deben ser objeto de acciones de control de la ocupación informal, que estarán a cargo de la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, y de programas de mejoramiento integral, que incluyan las obras para la mitigación de riesgos, cuyo diseño y ejecución se hará coordinadamente entre la Administración Municipal, las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos y los habitantes".

   Esto significa que la legalización de los títulos de propiedad, la dotación de infraestructura, el mejoramiento de vivienda y las demás acciones para la consolidación de asentamientos en las Zonas Riesgo Medio por Movimientos en Masa, como aquella donde se ubica parte del predio Y000801310001, sólo podrán llevarse a cabo en el marco de programas de mejoramiento integral, los cuales

deberán hacerse coordinadamente entre la Administración Municipal, las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos y los habitantes. La viabilidad de adelantar tales planes de mejoramiento integral depende también de que las normas que regulan la ocupación y el uso del suelo permitan la consolidación de asentamientos en estas zonas.

2. La zona suroccidental del predio, que equivale al 10% del área total, está en Zona de Amenaza Alta por Movimientos en Masa. Según el Artículo 46 del citado Acuerdo 0373 de diciembre de 2014, las zonas de amenaza alta por movimientos en masa son "... las áreas libres de ocupación donde la alteración negativa de una o varias de las características físicas, naturales y de uso del suelo podría traducirse en la aparición de movimientos en masa. Son áreas en equilibrio crítico desde el punto de vista de la estabilidad, donde aparecen evidencias de movimientos antiguos y son escasas las evidencias de procesos actuales o recientes.".

   Artículo 417. Manejo de las Zonas de Amenaza Alta por Movimientos en Masa. Los terrenos libres del suelo rural ubicados dentro de las zonas de amenaza alta por movimientos en masa se destinarán preferentemente a usos forestales y de conservación ambiental, y de manera restringida a usos de vivienda, de recreación y de turismo, siempre y cuando tales usos estén permitidos por las demás normas del presente Acto.

   Parágrafo. Para el desarrollo de construcciones destinadas al uso de vivienda, de recreación o de turismo en las zonas del suelo rural clasificadas en amenaza alta por movimientos en masa, los interesados deberán elaborar y presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal los estudios geológicos, geotécnicos y de ingeniería necesarios para evaluar y garantizar la seguridad ante movimientos en masa de las intervenciones propuestas.

   Los Alcances y contenidos de dichos estudios serán establecidos por el Departamento Administrativo de Planeación para cada caso específico, y su aprobación es un requisito previo para solicitar la correspondiente licencia de construcción ante una Curaduría Urbana.

3. La zona sur y la zona norte del predio, que sumadas equivalen al restante 56% del área total, están en Zona de Amenaza Media por Movimientos en Masa. Según el Artículo 48 del citado Acuerdo 0373 de diciembre de 2014, las zonas de amenaza media por movimientos en masa son "... las áreas libres de ocupación donde las pendientes del terreno varían entre el veinticinco por ciento (25 %) y el cincuenta por ciento (50 %), el terreno está constituido por materiales semi-consolidados y aparecen leves procesos denudativos, como erosión laminar y en surcos, de tal manera que en ellas los factores de amenaza pueden ser intervenidos de manera relativamente sencilla y a costos aceptables". En cuanto al manejo que debe darse a zonas como ésta, para la cual la información sobre construcciones existentes hasta el año 2010 utilizada en los estudios de amenaza y riesgo por movimientos en masa incorporados en el POT no reportó la presencia de edificación alguna, el Artículo 419

de este mismo Acuerdo establece:

> Artículo 419. Condicionamientos para Adelantar Procesos de Desarrollo y Construcción en Zonas de Amenaza Media por Movimientos en Masa. Para los futuros desarrollos y construcciones que se localicen en suelo rural dentro de zonas de amenaza media por movimientos en masa, los interesados deberán elaborar y presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal los estudios geológicos, geotécnicos y de ingeniería necesarios para evaluar y garantizar la seguridad ante movimientos en masa de las intervenciones propuestas.
>
> Los alcances y contenidos de dichos estudios serán establecidos por el Departamento Administrativo de Planeación para cada caso específico, y su aprobación es un requisito previo para solicitar la correspondiente licencia de construcción ante una Curaduría Urbana.

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

- Aproximadamente el 36% del predio Y000801310001 está afectado por el Área Forestal Protectora de un (1) nacimiento de agua, donde se ubica la única construcción existente en el predio. Según lo establecido por el Acuerdo 0373 de 2014, con sujeción a normas de superior jerarquía que se refieren a este tipo de zonas, el Área Forestal Protectora de los nacimientos de agua, es una franja que los rodea cuyo ancho mínimo es de cien (100) metros, medidos a partir de su periferia, donde no es permitido ningún tipo de ocupación, lo cual implica que tampoco son procedentes las acciones que promuevan la permanencia y consolidación de edificaciones o asentamientos humanos.

- Si su interés es hacer alguna construcción en la zonas de Amenaza Media y Alta del predio Y000801310001, la cual únicamente podría implantarse en la zona por fuera de las Áreas Forestales Protectoras del Recurso Hídrico, deberá dirigirse por escrito a esta Subdirección solicitando le sean especificados los alcances y contenidos de los estudios geológicos, geotécnicos y de ingeniería necesarios para evaluar y garantizar la seguridad ante movimientos en masa de la intervención que se proponga llevar a cabo. En dicha solicitud deberá explicar brevemente el tipo de intervención o construcción que tiene proyectado desarrollar en el predio en cuestión.

- El concepto positivo sobre la estabilidad de la intervención proyectada es uno de los requisitos indispensables para obtener la correspondiente Licencia Urbanística ante una de las Curadurías Urbanas del Municipio de Cali, documento reglamentado en el Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, sin el cual se incurre en una infracción que ocasiona multa desde 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.

- Con la Licencia de Construcción expedida y vigente, quedan cumplidos los requisitos para solicitar la conexión de los servicios públicos domiciliarios.

- Dado que el predio en cuestión se ubica en el "Área de Manejo Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali", cualquier actuación en él debe atemperarse a las Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en esta área de manejo que establece el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio Santiago de Cali – POT (Acuerdo 0373 de diciembre de 2014).

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. Así entonces, carece de validez como autorización para subdividir, lotear o construir en el predio referido, y para instalar o normalizar servicios públicos domiciliarios en él, y tampoco es un Acto de Reconocimiento de las construcciones existentes.

Atentamente,

VICTORIA EUGENIA MUÑOZ HOYOS
Subdirectora (E)
Subdirección de Planificación del Territorio

Proyectó: Armando Vargas Satizabal - Contratista
Elaboró: Jorge Enrique Marroquín Cano – Contratista.
Revisó: Andrés Prieto Ramírez – Profesional Universitario.

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_atencion_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