



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



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

Radicado No.: 201841320500066851

Fecha: 13-07-2018

TRD: 4132.050.5.2.1439.006685

Rad. Padre: 201841730100976422

**ELIZABETH BENAVIDES N.**  
Corregimiento Villacarmelo Vereda La Fonda  
Teléfono 300 891 29 42  
La Ciudad  
Dirección Electrónica: brayan-olave@hotmail.com

**Asunto:** Concepto sobre condiciones de riesgo por fenómenos naturales para un predio ubicado en el Corregimiento La Buitrera.

**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 predio localizado en el Corregimiento La Buitrera, inscrito dentro de las coordenadas Magna – Sirgas origen Cali Norte = 866.640 a 866.695 y Este = 1.054.080 a 1.054.185 e identificado con el número predial Y000404320000, ESTA POR FUERA DE LAS ZONAS DE AMENAZA O RIESGO NO MITIGABLE por inundación de corrientes naturales de agua o por movimientos en masa; específicamente se encuentra 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 420 del citado Acuerdo 0373 de diciembre de 2014 estipula que “En las zonas de riesgo bajo por movimientos en masa localizadas en el suelo rural, 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 para la disposición de excretas y manejo de aguas lluvias, 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 del suelo rural, como aquella donde se ubica el predio Y000404320000, son sectores donde puede promoverse la permanencia y consolidación de los asentamientos humanos y las construcciones, siempre y cuando las normas que regulan la ocupación y el uso del suelo lo permitan y 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:

- Aproximadamente el 20% del predio Y000404320000 está afectado por el Área Forestal Protectora de un cauce de agua que discurre por el costado occidental. Las Áreas Forestales Protectoras de los cauces de agua son franjas de terreno paralelas al borde del cauce con un ancho mínimo de treinta (30) metros. Según lo establecido por el Acuerdo 0373 de 2014, con sujeción a normas de superior jerarquía que se refieren a este tipo de zonas, en las Áreas Forestales Protectoras de cauces no es permitido ningún tipo de ocupación, lo cual implica que tampoco son procedentes las acciones que promuevan en ellas la permanencia y consolidación de edificaciones o asentamientos humanos.
- Toda subdivisión, parcelación, construcción, ampliación, remodelación o reforzamiento en un predio rural, de ser viable, debe autorizarse por una Curaduría Urbana mediante la expedición de la Licencia correspondiente, sin perjuicio de los demás permisos que deban solicitarse ante la autoridad ambiental competente, so pena de incurrir en multa de 10 hasta 20 salarios mínimos legales diarios vigentes





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

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. Las Curadurías Urbanas también son las instancias competentes para aplicar las excepciones de tramitar Licencias Urbanísticas previstas en las normas vigentes y para expedir los Actos de Reconocimiento de construcciones existentes.

- En las zonas ocupadas del suelo rural, la conexión de los servicios públicos domiciliarios sólo puede hacerse en predios o construcciones que cumplan con las normas de ocupación aplicables, lo cual queda demostrado con las correspondientes licencias o actos de reconocimiento que haya expedido una Curaduría Urbana, o con el reordenamiento urbanístico debidamente aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal - Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico.
- Dado que el predio en cuestión se ubica en el "Área de Manejo Áreas Sustraídas de la 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 construcciones existentes.

Atentamente,

**ESPERANZA FORERO SANCLEMENTE**  
Subdirectora  
Subdirección de Planificación del Territorio

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



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

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/aplicaciones/encuestas\\_ciudadano/view\\_encuesta\\_satisfaccion.php](http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php)

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**