



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 201841320500089701

Fecha: 10-09-2018

TRD: 4132.050.5.2.1439.008970

Rad. Padre: 201841730101181602

ESNEDA VARGAS ORTIZ

Carrera 44 No. 6A – 94 B/ Nueva Tequendama

Teléfono 320 412 2138

La Ciudad

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

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 Los Andes, inscrito dentro de las coordenadas Magna – Sirgas origen Cali Norte = 870870 a 871060 y Este = 1056650 a 1056775 e identificado con el número predial Y001605100000, 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:

- El sector sur donde se encuentra la construcción existente en el predio equivalente al 21% de su área total, 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 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”.



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

Esto significa que las Zonas Riesgo Bajo por Movimientos en Masa del suelo rural, como aquella donde se ubica la vivienda dentro del predio Y001605100000, 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.

- El resto del predio, equivalente al 79% de su área total, está en Zona 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".

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

- Aproximadamente el 79% del predio Y001605100000 (incluida la vivienda existente) está afectado por las Áreas Forestales Protectoras de dos (2) cauces y un (1) nacimiento de agua que aparecen en la zona centro-occidental, la zona sur y la zona norte. Según lo establecido por el Acuerdo 0373 de 2014, con sujeción a normas de



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

superior jerarquía que se refieren a este tipo de zonas, en las Áreas Forestales Protectoras de cauces y nacimientos de agua 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. Para el caso de los cauces, estas áreas protectoras son franjas de terreno paralelas a los bordes, cada una con un ancho mínimo de treinta (30) metros; y para los nacimientos es una franja que los rodea cuyo ancho mínimo es de cien (100) metros, medidos a partir de su periferia.

- 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 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.

De otro lado, debemos resaltar que el inmueble se ubica en el "Área de Manejo Ecoparque", la cual, según lo establecido en el Artículo 78 del POT, hace parte del suelo de protección ambiental y de acuerdo con el Artículo 392 del POT "[...] corresponde a los espacios naturales con importancia ecológica y cultural destinada a la conservación y restauración de biodiversidad y oferta de servicios ambientales". El parágrafo 5 del Artículo 424, Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en el Área de Manejo de Ecoparques, establece que "Los propietarios de lotes que cuentan con construcciones existentes a la fecha, identificadas en el Anexo N° 8 "Fichas de ecoparques" el cual hace parte integral del presente Acto, podrán realizar reparaciones locativas inherentes al mantenimiento de dichas construcciones, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio."

Teniendo en cuenta lo anterior se pudo establecer que la vivienda que aparece dentro del predio Y001605100000 quedó inventariada en el anexo No. 8 del POT titulado



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

"Fichas de ecoparques", razón por la cual no es procedente definir los alcances y contenidos de los estudios técnicos de estabilidad y firmeza para su predio, pues no está permitido desarrollar en él otra construcción ni ampliar la existente.

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,

ESPERANZA FORERO SANCLEMENTE
Subdirectora
Subdirección de Planificación del Territorio

Proyectó: Andrés Prieto Ramírez – Profesional Universitario.

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

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

ACUSE DE RECIBO	
Firma:	_____
Nombre legible:	_____
C.C:	_____
Fecha:	_____ Hora: _____