

LIBARDO DE JESÚS GIRALDO  
Callejón Planetario – Vía a la Reforma Casa 453  
Corregimiento La Buitrera – Vereda La Luisa  
Teléfono: 3113927131  
Ciudad

Asunto: Concepto de norma urbanística predio Y001805520000

Cordial saludo,

Esta Subdirección en el marco de su competencia expide el siguiente concepto de norma urbanística, teniendo en cuenta las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, las circulares No. 4132.2.22.1.1019.7128 del 8 de septiembre de 2015, 4132.2.22.1.1019.008146 del 5 de octubre de 2015 y 4132.050.22.1.1019.004287 del 22 de mayo de 2018, y la Resolución No. 4132.0.21.421 del 25 de julio de 2016:

DATOS GENERALES DEL PREDIO	UBICACIÓN DEL PREDIO
No. Predial Nacional:	Suelo: Rural
N.A	Unidad de Planificación Rural: Cuencas Río Cañaveralejo, Lili y Meléndez
No. Predial: Y001805520000	Corregimiento: La Buitrera
Matrícula Inmobiliaria: N.A	Área de Manejo: Zona Rural de Regulación Hídrica

## NORMA RURAL

El predio se ubica en el Área de Manejo Zona Rural de Regulación Hídrica, la cual se define en el artículo 393 y se reglamenta en los artículos 416 y 425 del POT, así:

"Artículo 393. Área de Manejo Zona Rural de Regulación Hídrica. Corresponde a las zonas que presentan potencial para la protección del recurso hídrico principalmente, se ubican en la zona de ladera del municipio entre el perímetro urbano y las áreas del Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali y la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali.

RESTRICCIONES Y APROVECHAMIENTOS	
Densidad:	1 vivienda por cada 20.000 m <sup>2</sup> . No. 1, Art. 425/POT
Lote mínimo:	20.000 m <sup>2</sup> . No. 2, Art. 425/POT
Ocupación máxima:	250 m <sup>2</sup> en primer piso. No. 3, Art. 425/POT



**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

Altura máxima:	Dos (2) pisos. No. 4, Art. 425/POT
Aislamientos mínimos:	Diez (10) metros de aislamientos laterales, diez (10) metros de aislamiento frontal y diez (10) metros de aislamiento posterior. No. 5, Art. 425/POT
Construcciones adicionales a la vivienda:	Se permitirán construcciones adicionales destinadas a los usos diferentes a la vivienda contemplados en el Anexo N° 5 "Matriz Códigos CIU - Usos del Suelo Áreas de Manejo Rural", que hace parte integral del Acuerdo 0373 de 2014, siempre y cuando la totalidad de las construcciones por lote no sobrepase el área máxima permitida para ser ocupada en primer piso, más ciento veinte (120) m <sup>2</sup> adicionales. Las construcciones adicionales destinadas a usos diferentes a la vivienda deberán desarrollarse en una altura máxima de un (1) piso, tres metros y medio (3.5 m) de altura o la requerida técnicamente para el tipo de actividad específica. No. 6, Art. 425/POT
Actividades diferentes a la vivienda:	Para todos los casos en que un predio solo se destine para actividades diferentes a la vivienda, las construcciones tendrán un máximo de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos, en una altura máxima de un (1) piso, tres metros y medio (3.5 m) de altura o la requerida técnicamente para el tipo de actividad específica. No. 7, Art. 425/POT
Subdivisión predial:	Solo se permitirá subdivisión predial en los lotes matrices, los cuales podrán subdividirse hasta en un máximo de cuatro (4) predios, en todo caso, los predios resultantes de dicha subdivisión no podrán ser inferiores a la Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida en la Ley 160 de 1994 y en la Resolución 041 de 1996 del Incora, y aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan. No. 8, Art. 425/POT
Pendiente:	En los predios con pendientes mayores 35%, solo se permitirá la construcción de las obras requeridas por el propietario para el cuidado y vigilancia del predio, que tendrán un máximo de ciento veinte (120) metros cuadrados construidos, en una altura máxima de un (1) piso o tres metros y medio (3.5 m) de altura. En las viviendas existentes en estas áreas, solo se podrán llevar a cabo reparaciones locativas inherentes a su mantenimiento, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio. En todo caso, no se podrá construir en suelos de protección por amenazas y riesgos no mitigables, ni en terrenos que coincidan con categorías de suelo de protección que así lo impidan. No. 9, Art. 425/POT

Para los predios que no cumplan con el área mínima establecida anteriormente, podrán acogerse según su condición a los parágrafos 1 y 2 del artículo 425 del POT.

## COMPONENTE AMBIENTAL

En cuanto al componente ambiental, en el predio consultado se presentan los siguientes aspectos:



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 11

Teléfono: 6617053 [www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)

2 de 5



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

- En el Mapa No. 49 "Minería" del POT, se evidencia que el predio se encuentra dentro del área identificada como Reserva de Recursos Naturales Temporales, establecida por el Decreto 1374 de 2013 y la Resolución del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible No. 0761 de 2013. El parágrafo 3 del artículo 408 del POT, establece que:

"(...) Los bienes afectados por esta reserva temporal quedaran excluidos únicamente del otorgamiento de nuevas concesiones mineras. Las zonas declaradas y delimitadas podrán culminar con la declaración definitiva de áreas excluibles de la minería, según lo determinan el Artículo 34 de la Ley 685 de 2001 y la Ley 1450 de 2011. La autoridad minera no podrá otorgar nuevos títulos respecto de estas reservas temporales durante un (1) año contado a partir de la ejecutoria del correspondiente acto administrativo que las establezca, sin embargo, se podrá prorrogar hasta por año (1) más el término anteriormente señalado".

- De acuerdo con el conocimiento disponible sobre la distribución y grados de severidad de las amenazas naturales del Municipio, el Mapa No. 08 "Amenaza y Riesgo Mitigable por Movimientos en masa" indica que se presentan en el predio zonas de Amenaza y Riesgo por movimientos en masa (deslizamientos). Por lo tanto, para el desarrollo del predio deberá solicitar ante la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación, el concepto sobre condiciones de riesgo para predios individuales.

## USOS

Los usos permitidos, condicionados y no permitidos dentro del predio los podrá consultar en el anexo 5 "MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL" del Acuerdo 0373 de 2014 o ingresando al nuevo aplicativo de consulta de usos del suelo mediante el siguiente link:

<https://usodelsuelo.cali.gov.co/app.php>

## OBSERVACIONES ADICIONALES

El predio se encuentra al interior de uno de los Polígonos prioritarios para declaratoria del Sistema Municipal de Áreas Protegidas de Santiago de Cali (SIMAP), la cual, conforme al artículo 61 del POT se encuentra definido como:

"(...) el conjunto de áreas protegidas públicas y privadas y las estrategias complementarias de conservación, públicas y privadas, articuladas funcionalmente con las normas, los instrumentos de gestión y los actores sociales que interactúan, para la conservación de la diversidad biológica



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 11

Teléfono: 6617053 [www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)

3 de 5



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

y cultural y la oferta de servicios ecosistémicos. Incluye tanto las áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (Sinap) como otras áreas protegidas de escala regional y local que se declaren en el territorio municipal”

“El documento reglamentario del Simap-Cali establecerá la metodología para la declaratoria de áreas protegidas de carácter municipal y definirá los principios, disposiciones y estrategias específicas para la conservación y funcionamiento de estas áreas. El Simap será liderado por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (Dagma), en coordinación con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal (DAPM) y la Corporación Autónoma Regional (CVC) (...)”

Se debe mencionar que según el Mapa N° 23 "Sitios Arqueológicos y Expectativa Arqueológica" del POT, el predio se localiza en un área con una expectativa arqueológica baja, en la cual se deben llevar a cabo programas de arqueología preventiva. Respecto a lo anterior, el parágrafo 2 del artículo 118 del Acuerdo 0373 de 2014, establece:

“Según los lineamientos técnicos para programas de arqueología preventiva promulgados por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), estos se desarrollarán mediante las siguientes fases: 1) Diagnóstico, 2) Prospección y formulación del Plan de Manejo Arqueológico, 3) Ejecución del Plan de Manejo Arqueológico, y 4) Definición de la tenencia de bienes arqueológicos y divulgación de los resultados.”

Aclaremos que, en correspondencia con lo fijado en el POT y el artículo 2.6.5.1 del Decreto 1080 de 2015 —Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura—, modificado por el Decreto Nacional 138 de 2019, los programas de arqueología preventiva deberán formularse en 1) todos los proyectos que requieran licencia ambiental, registros o autorizaciones equivalentes y 2) aquellos en los que titulares de proyectos o actividades así lo soliciten.

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.

De conformidad con la normativa nacional que regula el licenciamiento urbanístico, Decreto Ley 019 de 2012, la Ley 388 de 1997 y su reglamentario, Decreto Nacional 1077 de 2015, este último modificado por el Decreto 1203 de 2017, determina que el estudio, trámite, y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión,



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 11

Teléfono: 6617053 [www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)

4 de 5



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

construcción y demolición, y acto de reconocimiento corresponde a los Curadores Urbanos en aquellos Municipios que cuenten con esta figura, motivo por el cual serán los curadores urbanos quienes deben verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos para adelantar cada trámite de conformidad con la normatividad vigente.

Atentamente,

HUGO HERNÁN MILLÁN OROZCO

Subdirector

Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico

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

Proyectó: Silvia Pilar Reyes Irurita – Contratista SEPOU

Revisó: Ana María Herrera – Contratista SEPOU

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas de Gestión y Control Integrados 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)



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 11

Teléfono: 6617053 [www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)

5 de 5



Entregando lo mejor de  
los colombianos



## Certificación de entrega

### Servicios Postales Nacionales S.A.

#### Certifica:

Que el envío descrito en la guía cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la dirección señalada.

		<b>SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9</b>			
<b>CORREO CERTIFICADO NACIONAL</b> Centro Operativo: PO.CALI Fecha Pre-Admisión: 03/06/2020 11:04:18 Orden de servicio: 13500601		<b>RA263736392CO</b>			
<b>Remite</b> Nombre/ Razón Social: ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI - ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI Dirección: AVENIDA 2 NORTE NO. 10-70 Referencia: 202041320300018571 Teléfono: 8617041 Código Postal: 760045486 Ciudad: CALI Depto: VALLE DEL CAUCA Código Operativo: 7777455	NIT/C.C.T.: 890399011 Código Postal: 760045486 Código Operativo: 7777455		<b>Causal Devoluciones:</b> RE Rehusado No existe NS No reside NR No reclamado DE Desconocido Dirección errada		C1 C2 NT N2 FA AC FM
	Nombre/ Razón Social: L1BARTO DE JESÚS GIRALDO Dirección: CALLEJON PLANETARIO-VIA LA REFORMA CASA 453-CORREGIMIENTO LA BUITRERA-VEREDA LA LUISA Tel: Código Postal: 7777000 Ciudad: CALI Código Operativo: 7777000		Firma nombre y/o sello de quien recibe: C.C. Fecha de entrega: dd/mm/aaaa Distribuidor: JAMES RODRIGUEZ C.C. 6-457.639 Gestión de entrega: 1ed 05 JUN 2020		C1 C2 NT N2 FA AC FM
<b>Destinatario</b> Nombre/ Razón Social: L1BARTO DE JESÚS GIRALDO Dirección: CALLEJON PLANETARIO-VIA LA REFORMA CASA 453-CORREGIMIENTO LA BUITRERA-VEREDA LA LUISA Tel: Código Postal: 7777000 Ciudad: CALI Código Operativo: 7777000		C.C. 16.955.743 no hay una muestra con ese # 11 JUN 2020 Observaciones del cliente: DAPM-SEPOU		7777 000 455 PO.CALI OCCIDENTE	
<b>Valores</b> Peso Físico(gms): 200 Peso Volumétrico(gms): 200 Peso Facturado(gms): 200 Valor Declarado: \$0 Valor Flete: \$5.200 Costo de manejo: \$0 Valor Total: \$5.200		77774557777000RA263736392CO			

Principal Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 111 210 / tel. contacto: (57) 4722000 Min. Transporte, Lic. de carga 0000200 del 20 de mayo de 2014/Min. IC. Res. Mensajería Expressa 00697 de 9 septiembre del 2014  
 El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web. 4-72 tratada sus datos personales para mejorar la entrega del envío. Para conocer sobre nuestros servicios de 4-72.com.co Para consultar la Política de Privacidad: www.4-72.com.co

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

➤ **Código Postal: 110911**  
 Diag. 25G # 95A - 55, Bogotá D.C.

**Línea Bogotá: (57-1) 472 2005**  
**Línea Nacional: 01 8000 111 210**

[www.4-72.com.co](http://www.4-72.com.co)