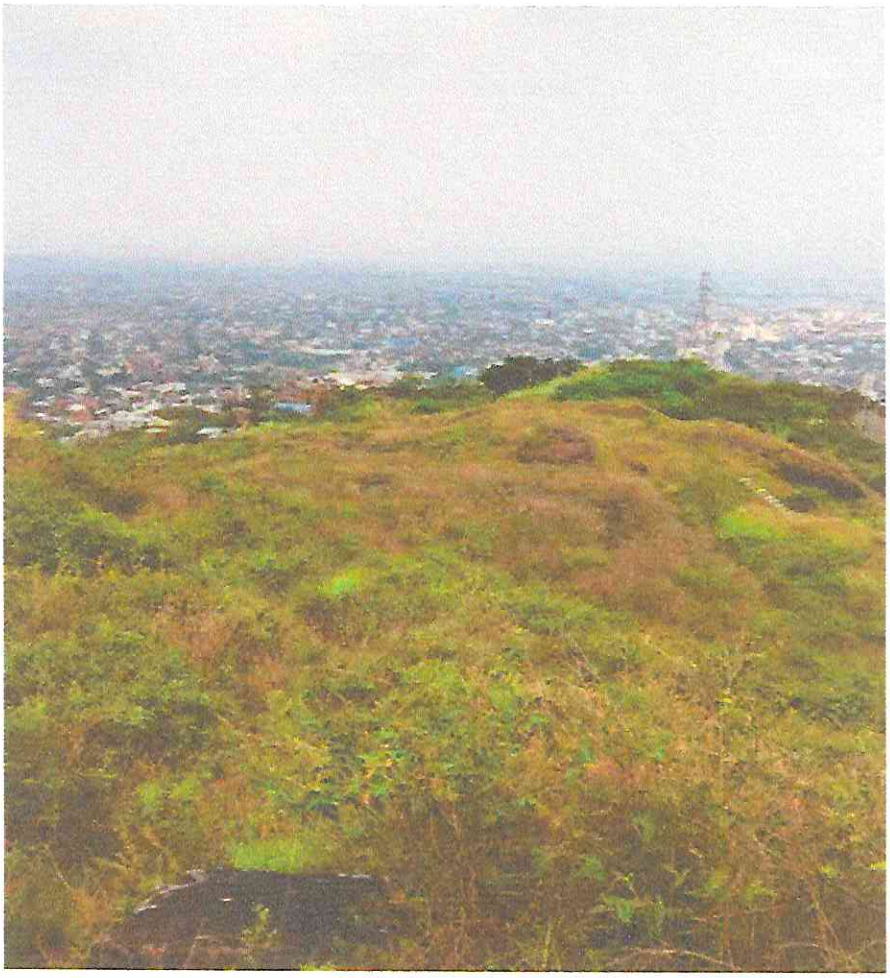
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURAL



COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI
CORREGIMIENTO LOS ANDES
PREDIO No. Y000504410000
LOTE No. 56 SITIO EL MAMEYAL
VEREDA EL MAMEYAL

SANTIAGO DE CALI, JULIO DE 2022

RICHARD MURILLO REALPE
Economista T.P 25717 C.N.P.E.
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A. AVAL-16798724

TABLA DE CONTENIDO

1. *IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE*
2. *IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN*
3. *RESPONSABILIDAD DEL PERITO AVALUADOR*
4. *IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR*
5. *BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR*
6. *IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE*
7. *IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS*
8. *CONSIDERACIONES GENERALES*
9. *METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS*
10. *RESULTADO DEL AVALÚO COMERCIAL*
11. *NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR*
12. *ANEXOS*

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1. NOMBRE DEL SOLICITANTE

Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali.

1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

Nit. No.805013033-1

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN

Determinar el avalúo comercial del Predio identificado con el No. Y000504410000, Lote No. 56 Sitio El Mameyal, Vereda El Mameyal, ubicado en el Corregimiento Los Andes, zona rural del municipio de Santiago de Cali, de acuerdo con el marco jurídico de solicitud de la valuación según lo estipulado en el Decreto 1420 de 1998.

2.2. DESTINATARIO DEL INFORME DE VALORACIÓN

La Entidad que dará uso al presente informe de acuerdo con el objeto de la valoración es exclusivamente el Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali, identificado con Nit. No.805013033-1.

3. RESPONSABILIDAD DEL PERITO AVALUADOR

En cuanto a las afirmaciones de los hechos contenidos en este informe de valuación, es necesario estipular que:

3.1. *El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten los bienes inmuebles, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura). Por lo tanto, el avalúo no constituye un estudio jurídico de títulos.*

3.2. *El contenido de las fuentes de información o datos suministrados por el solicitante del presente dictamen pericial, no es responsabilidad del perito avaluador. Lo anterior de conformidad con el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, el cual reza:" Artículo 14°. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y* ***los avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo****. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal*

situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas." (Resaltado en negrilla fuera de texto).

3.3. *El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante del dictamen pericial que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por autoridad competente.*

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

4.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE

El bien inmueble se visitó y verificó el día 08 de Abril del 2022.

4.2 FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

El presente documento de valoración comercial se determinó con fecha final el 15 de Julio del 2022, de conformidad con el marco jurídico de solicitud del avalúo, fecha a partir del cual es aplicable el concepto de la valuación.

5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

5.1. BASES DE LA VALUACIÓN

Las siguientes consideraciones se tuvieron en cuenta para determinar el avalúo comercial del inmueble:

a. *Los métodos reglamentados aplicados al predio objeto de valoración, son los estipulados en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, para el terreno con el método comparativo de mercado según artículos 1 y 10, para las edificaciones el método costo de reposición según artículos 3 y 13 de la citada Resolución.*

b. *Es preciso considerar que el avalúo catastral vigente del predio a la fecha del presente estudio, incluye el terreno y las construcciones existentes. Así mismo se informa que del valor catastral se excluyen los siguientes elementos: maquinaria, cultivos, intangibles, pisos duros, reservorios, vías, cerramientos, de conformidad con la Resolución 2555 de 1988 del IGAC, por lo tanto,* ***EL AVALÚO CATASTRAL NO ES UNA REFERENCIA o MÉTODO DE AVALÚO REGLAMENTADO*** *para determinar el avalúo comercial para efectos de negociación, de acuerdo con las normas vigentes de avalúos en el País.*

c. *Los valores del presente dictamen pericial se elaboran a la fecha del presente estudio, o sea el 15 de Julio del 2022.*

d. *La vigencia del avalúo comercial del inmueble es de un año calendario de conformidad con el Decreto 1420 de 1998, a partir de la fecha en la cual se notifica al solicitante.*

e. *Las áreas de terreno objeto del avalúo comercial de los inmuebles corresponden a las indicadas en el cuadro de áreas aportada por el solicitante y de los antecedentes de los avalúos de los predios en mención. No obstante, lo anterior, el solicitante debe verificar las áreas objeto de avalúo, según la responsabilidad de la información suministrada, acorde al numeral 4 del artículo 13 y artículo 14 del Decreto 1420 de 1998.*

f. *Las áreas de terreno objeto de avalúo, corresponden a áreas urbanizadas, con todas las cesiones obligatorias y legales cedidas, tiene uso de suelo permitido comercial acorde a lo estipulado en el POT como uso de suelo permitido. Según lo anterior el predio objeto de avalúo presenta un uso de suelo permitido objeto de valoración.*

g. *El inmueble se valora de conformidad con los usos de suelo permitidos, de acuerdo con la localización del predio y bajo los cuales se realiza la investigación económica soporte del avalúo comercial del inmueble, por lo tanto, según lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998 y numeral 3 del artículo 6 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, respecto con la responsabilidad del avaluador, en lo que se refiere a verificar la reglamentación urbanística vigente o usos de suelo actuales con los permitidos, según el articulado y anexos del POT de Cali incluyendo planos de usos de suelo, actividad y tratamiento urbano.*
Lo anterior, permite valorar el predio con los usos de suelo a la fecha del presente estudio, y así aplicar los métodos reglamentados enunciados anteriormente e investigaciones económicas soporte de la valoración sin restricción o limitación normativa. En otras palabras, los usos de suelo del predio son 100% valorables sin limitantes en sus usos de suelo a la fecha de la presente valuación.

h. *Los criterios de evaluación definidos para el apoyo de la investigación económica son: Ubicación en la zona urbana, forma y regularidad del lote, localización en la cuadra y manzana, tipo de edificación, topografía y relieve, cercanía a centros de servicios, uso de suelo normativo y actual, valorización, oferta y demanda del sector, estado de las construcciones y mantenimiento, sistema constructivo, sismoresistencia y conservación, forma de acceso, edad de la construcción, materiales, instalaciones de servicios públicos y complementarios.*

i. *La fuente de información y documentación analizada para el dictamen pericial del bien objeto de valoración, son:*

- *Carta catastral*
- *Consulta sistema IDESC Infraestructura de Datos Espaciales de Cali.*
- *Ficha normativa*
- *Articulado POT*
- *Certificados de tradición*
- *Memoria Fotográfica*

5.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

En el presente peritazgo se determinan los siguientes valores para el bien objeto de valoración: ***El avalúo comercial****, el cual se define en el artículo 2 del Decreto 1420 de 1998, así "Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien." (Sombreado fuera de texto").*

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

CÓDIGO PREDIAL	ESCRITURA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
Y000504410000	ESCRITURA 2437 del 1986-06-26 NOTARIA 5a de CALI	370-247276	MARIA COLOMBIA GAMBOA DE MADRID C.C 38.992.415

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1. PAÍS DE UBICACIÓN

Colombia

7.2 DEPARTAMENTO

Valle del cauca

7.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN

Santiago de Cali

7.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Lote # 56 Sitio El Mameyal.

7.5 NOMBRE DEL SECTOR

Corregimiento Los Andes – Vereda El Mameyal

7.6 INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.6.1 Localización

Los Andes es un corregimiento en el municipio colombiano de Santiago de Cali. Es uno de los corregimientos más extensos y menos densamente poblados. Los Andes limita al norte con los corregimientos de Pichindé y El Saladito, al sur con los corregimientos Pance, La Buitrera y Villacarmelo, al occidente con los Farallones de Cali y al oriente con el casco urbano. Los Andes es un corregimiento en reserva forestal. El corregimiento está conformado por 11 veredas y 9 sectores.

7.6.2 Servicios públicos

Energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y alumbrado público EMCALI, servicio de gas natural por Gases de Occidente y recolección de basuras con Promovalle S.A. E.S.P.

7.6.3 Usos predominantes

El sector donde se localiza el inmueble objeto del presente avalúo, está ubicado en zona rural al oeste de la ciudad de Cali, el cual se caracteriza por estar en Zona de amortiguamiento del Parque Natural de los Farallones según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), lo que significa que NO se puede construir más de 150 metros cuadrados en lotes menores a 20 mil metros con el fin de no causar impacto humano sobre la flora y la fauna existentes y en vías de recuperación.

7.6.4 Normatividad urbanística del sector

Según acuerdo 0373 del 01 de diciembre de 2014 o Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T del Municipio de Santiago de Cali el predio se localiza en el ***PARQUE NACIONAL NATURAL LOS FARALLONES DE CALI, por lo cual NO se permite ningún tipo de actividad económica.***

SUBCAPÍTULO II - ESTRUCTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Sección I - Estructura Ecológica Principal

Áreas Protegidas del SINAP

Artículo 65. Áreas Protegidas. *Acorde con lo establecido por el Decreto Nacional 2372 de 2010, son las áreas definidas geográficamente que hayan sido designadas, reguladas y administradas con el fin de alcanzar objetivos específicos de conservación in situ.*

Parágrafo 1. De acuerdo con el Artículo 20 del Decreto Nacional 2372 de 2010, si bien los suelos de protección no son categorías de manejo de áreas protegidas, pueden aportar al cumplimiento de los objetivos específicos de conservación, en cuyo caso las autoridades con competencias en la declaración de las áreas protegidas señaladas en dicho decreto, deberán brindar al Municipio la asesoría necesaria para las labores de conservación del área, lo cual podrá conllevar incluso su designación como áreas protegidas.

Parágrafo 2. La regulación y manejo de las áreas protegidas debe regirse por la normatividad y los Planes de Manejo que a la fecha estén vigentes para cada una de las categorías de nivel nacional, regional o municipal.

Parágrafo 3. Será responsabilidad de las Autoridades Ambientales, comunicar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la declaratoria de nuevas áreas protegidas de carácter Nacional y Regional en un plazo no mayor a tres (3) meses desde la declaratoria de la misma, para que sea incluida, por medio de decreto reglamentario del alcalde, como suelo de protección y determinante ambiental, en la Estructura Ecológica Principal, y como parte integral del Sistema Municipal de Áreas Protegidas (SIMAP-Cali).

Artículo 66. Áreas Protegidas del SINAP. *Son categorías de área protegida del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) las dispuestas en el Artículo 10 del decreto 2372 de 2010. Las áreas protegidas del municipio que al momento de expedición del presente Acto hacen parte del SINAP son:*

Nombre		Acto administrativo de declaratoria	Autoridad que establece su normativa
PARQUE NACIONAL NATURAL LOS FARALLONES DE CALI.		Resolución Nº 092 del 15 de julio de 1968 –INCORA.	Parques Nacionales Naturales de Colombia.
RESERVA	Reserva	Resolución Nº 9	CVC –
FORESTAL PROTECTORA NACIONAL DE CALI	Forestal Protectora Nacional del rio Cali.	de 1938 - Ministerio de Economía Nacional.	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Municipio de Santiago de Cali.
	Reserva Forestal Protectora Nacional del río Meléndez.	Resolución Nº 7 de 1941- Ministerio de Economía Nacional.	
	Reserva Forestal Protectora Nacional del rio Aguacatal.	Resolución Nº 5 de 1943- Ministerio de Economía Nacional.	
	Areas compensadas por objeto de las sustracciones de la Reserva Forestal Protectora Nacional.	El Acuerdo Municipal 069 de 2000 incluye en la delimitación de la reserva estas áreas de compensación.	
RESERVA NATURAL DE LA SOCIEDAD CIVIL LA LAGUNA		Resolución N° 0142 de 2011 - Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales.	Iniciativa y manejo privado de acuerdo con el plan de manejo aceptado por Parques Nacionales Naturales de Colombia.

La normatividad aplicable a estas áreas se establece en el presente Acto y las disposiciones establecidas en los planes de manejo, los actos administrativos de declaratoria por parte de la Autoridad Ambiental Competente y en las normas ambientales vigentes.

Artículo 67. Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali. *Área protegida pública de nivel nacional. A la fecha de adopción del presente Acto la normativa para el Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali se ajusta a lo estipulado en Plan de Manejo adoptado por Parques Nacionales Naturales de Colombia - Dirección Territorial Pacífico y en los Planes de Ordenación y Manejo (POMCAS) formulados para los ríos Cali y Jamundí:*

1. Usos Principales: conservación, investigación, educación, recuperación y control.

2. Usos Compatibles: estrategias de Restauración Ecológica Participativa (activa y pasiva) y Sistemas Sostenibles para la Conservación dentro del área protegida, por medio de cultivos asociados a la biodiversidad y enfoques de sustentabilidad.

3. Usos Condicionados: ecoturismo con un mínimo de infraestructura que no altere la oferta paisajística natural, recreación, extracción de material biológico e inerte para inventarios y colecciones científicas.

4. Usos Prohibidos: actividades extractivas con fines comerciales, actividades económicas agrícolas y pecuarias, minería, construcción de infraestructura no autorizada, vertimiento, introducción, distribución, uso o abandono de sustancias tóxicas contaminantes que puedan perturbar los ecosistemas o causar daños en ellos, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados.

Parágrafo 1. Los usos compatibles y condicionados sólo podrán realizarse en áreas que no tienen vicios de ocupación.

Parágrafo 2. Tanto el presente Acto como los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas con incidencia en el Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali, asumen el ordenamiento dado por Parques Nacionales Naturales de Colombia en la zona de su jurisdicción, por lo tanto, todas las formas de uso y aprovechamiento del suelo estarán sujetas al Plan de Manejo del parque y a la aprobación por parte de Parques Nacionales Naturales de Colombia.

Parágrafo 3. La delimitación del Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali se establece acorde a lo reglamentado en la Resolución del INCORA No 092 del 15 de julio de 1968 y se identifica en el Mapa No15 "Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas", el cual hace parte integral del presente Acto.

CAPÍTULO V - NORMAS QUE REGULAN EL USO, OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL

SUBCAPÍTULO I - ÁREAS DE MANEJO

***Artículo 388. Áreas de Manejo**. Debido a las características del territorio, a los elementos biofísicos presentes y a los condicionantes de manejo, se definen las siguientes áreas de manejo para el suelo rural:*

1. Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali.
2. Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali.
3. Ecoparques.
4. Zona Rural de Regulación Hídrica.
5. Zona Rural de Producción Sostenible.
6. Áreas Sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali.
7. Centros Poblados.
8. Corredor Suburbano Interregional Cali – Jamundí.
9. Suelo Rural Suburbano.

Parágrafo 1. La zonificación de las áreas de manejo de la zona rural de Santiago de Cali se muestra en el Mapa N° 48 "Áreas de manejo del Suelo Rural" el cual hace parte integral del presente Acto.

Parágrafo 2. En caso de declaratoria de nuevas áreas protegidas o de nuevas zonas con función amortiguadora para las áreas protegidas de carácter nacional o regional, la norma aplicable al territorio rural será la que establezca el plan de manejo aprobado oficialmente para dicha área.
Parágrafo 3. Las áreas de manejo de la zona rural dan las directrices de manejo generales para el territorio. Estas directrices deberán desarrollarse a escala intermedia de forma que se ajusten a las características puntuales del territorio a través de las Unidades de Planificación rural (UPR).

***Artículo 389.Corregimientos que integran las Unidades de Planificación Rural.** Los corregimientos que integran las unidades de planificación rural son:*

Unidad de Planificación Rural	Corregimientos
UPR 1 Río Aguacatal	La Elvira La Castilla La Paz Golondrinas Montebello
UPR 2 Río Cali	Saladito Felidia La Leonera Pichindé Los Andes
UPR 3 Río Cañaveralejo - Lili - Meléndez	Villacarmelo La Buitrera Los Andes
UPR 4 Río Pance	Pance
UPR 5 Río Cauca	Navarro El Hormiguero

Parágrafo 1. La delimitación de las UPR se especifica en el Mapa N° 50 "Unidades de Planificación Rural" el cual hace parte integral del presente Acto y su reglamentación se estipula en los Artículo 22 y Artículo 510 del presente Acto.

Parágrafo 2. Las unidades de planificación rural (UPR) que al momento de formularse cuenten con planes de ordenamiento zonal adoptados, deberán armonizar su contenido y garantizar su adecuada integración a la planificación integral.

Artículo 390.Área de Manejo Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali. *Esta área de manejo es el área protegida que hace parte del Sistema de Parques Nacionales Naturales. Se encuentra reglamentada en el Sistema Ambiental, específicamente en el Artículo 67 del presente Acto.*

SUBCAPÍTULO IV - NORMAS Y CONDICIONES PARA EL DESARROLLO EN EL ÁREA DE MANEJO DEL SUELO SUBURBANO

Artículo 430. Identificación de las Áreas definidas como Suelo Rural Suburbano. *Las zonas definidas como suelo rural suburbano se establecen como áreas para el desarrollo de vivienda campestre y usos complementarios y son las identificadas a continuación:*

VIVIENDA RURAL CAMPESTRE - SUELO SUBURBANO	
NOMBRE	CORREGIMIENTO
MENGA.	Golondrinas.
CHIPICHAPE.	Golondrinas.
NORMANDÍA.	Golondrinas, Montebello.
EL MAMEYAL.	Los Andes.
BELLA SUIZA.	La Buitrera.
LA LUISA.	La Buitrera.
LA TRINIDAD.	La Buitrera.
CANTACLARO I.	La Buitrera.
CANTACLARO II.	La Buitrera.
LA RIVERITA.	La Buitrera.
CHORRO DE PLATA.	Pance.
PARCELACIONES PANCE.	Pance.

Artículo 431. Plan de Ordenamiento Zonal para el desarrollo en el Área de manejo del Suelo Rural Suburbano. *Con el fin de garantizar el adecuado manejo del suelo rural, y posibilitar el desarrollo de mayores aprovechamientos constructivos, algunos suelos rurales suburbanos podrán acceder a la formulación de Planes de Ordenamiento Zonal, en los cuales podrán definir su propia edificabilidad y los aprovechamientos específicos para el desarrollo de proyectos de vivienda multifamiliar en altura o de comercio y servicios. La formulación y adopción de los planes zonales estará condicionada al cumplimiento de requerimientos técnicos y estudios ambientales, haciendo especial énfasis en la gestión del riesgo, la articulación con la estructura ecológica principal, los servicios públicos y la movilidad. Los suelos rurales suburbanos condicionados a Plan de Ordenamiento Zonal son los siguientes:*

SUELO SUBURBANO CONDICIONADO A PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL	
NOMBRE	CORREGIMIENTO
MENGA.	Golondrinas.
CHIPICHAPE.	Golondrinas.
NORMANDÍA.	Golondrinas, Montebello.
EL MAMEYAL.	Los Andes.
LA RIVERITA.	La Buitrera.
PARCELACIONES PANCE.	Pance.

Artículo 432. Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción de Vivienda en el Área de Manejo del Suelo Rural Suburbano. *En las áreas definidas como suelo rural suburbano se podrán desarrollar parcelaciones en las modalidades de vivienda campestre individual y en agrupaciones de vivienda campestre con las siguientes restricciones y aprovechamientos para su construcción:*

1. Densidad máxima de viviendas por hectárea bruta:
a. En vivienda individual en zona de ladera: una (1) vivienda por hectárea.
b. En vivienda individual en zona plana: dos (2) viviendas por hectárea.
c. En agrupaciones la densidad será la resultante de aplicar el área ocupable en primer piso y la altura máxima permitida.
2. Lote de terreno mínimo:
a. Para vivienda individual en Zona de ladera: diez mil (10.000) m² con sesenta (60) metros de frente mínimo.
b. Para vivienda individual en Zona plana: cinco mil (5.000) m² con cuarenta (40) metros de frente mínimo.
c. Para agrupación de viviendas: veinte mil (20.000) m² con setenta y cinco (75) metros de frente mínimo.
3. Área Ocupada en Primer Piso:
a. En vivienda individual: máximo cuatrocientos (400) m² en primer piso.
b. En agrupaciones de vivienda Zona de ladera: 0.15 (15%) sobre el área útil del terreno en primer piso.
c. En agrupaciones de vivienda Zona plana: 0.20 (20%) sobre el área útil del terreno en primer piso.
4. Altura máxima:
a. En vivienda individual y agrupaciones de vivienda: dos (2) pisos.
5. Aislamientos:
a. Tanto en vivienda individual como para agrupaciones, se deberá generar un aislamiento perimetral de diez (10) metros que garanticen que los proyectos de vivienda no se adosen a los linderos y vías perimetrales del lote.
6. Estacionamientos:
a. El número de estacionamientos por proyecto será libre, sin embargo todo estacionamiento contará como área ocupada en primer piso y en caso de que sea cubierto será cuantificado como área construida.
7. Cesiones:
a. Para vías: la resultante del esquema básico y del proyecto urbanístico de la parcelación.
b. Para parques y zonas verdes: treinta por ciento (30%) sobre el área neta urbanizable.
Parágrafo 1. Las parcelaciones existentes que requieran adelantar adiciones al área de planificación original, estarán condicionadas a cumplir con las normas establecidas en el presente Artículo.

Parágrafo 2. Todas las parcelaciones existentes o en proceso de consolidación anteriores al presente Acto y que no hayan efectuado las cesiones correspondientes para espacio público, deberán realizar el procedimiento de cesiones de acuerdo con lo establecido en la norma urbanística vigente al momento de la expedición de su licencia urbanística, en caso de no contar con licencia urbanística deberán realizar las cesiones de espacio público conforme lo establecido en el presente Acto.

Parágrafo 3. Para los lotes de terreno resultantes de proyectos de parcelación de vivienda en agrupación, existentes o en proceso de consolidación anteriores al presente Acto, que hayan cumplido con las obligaciones urbanísticas, y deseen acogerse a la norma de aprovechamientos definidos en el presente Artículo, deberán realizar las cesiones adicionales necesarias para cumplir con el porcentaje de cesiones de espacio público establecido en el presente Artículo. Dichas cesiones deberán cumplir con los parámetros de localización o compensación específicos, que para tal fin serán establecidos por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal DAPM y los cuales serán expedidos mediante acto administrativo.

Parágrafo 4. Para las modalidades de vivienda campestre individual y agrupaciones de vivienda campestre, se requerirá construir sistema de tratamiento de aguas residuales y manejar las aguas lluvias, contando para ello con la aprobación de la autoridad ambiental competente.

7.6.5. Vías de acceso principales

Tiene varias vías de acceso, la primera es por la vía que conduce a Cristo Rey desde el barrio Bellavista; ésta pasa por el Mameyal, la Reforma, Mónaco, El Cabuyal, Pueblo Nuevo y Quebrada Honda, culminando finalmente en Los Cárpatos y en Peñas Blancas; en su trazado tiene desviaciones o entradas a El Faro, Pilas de Cabuyal, Cabecera y Pueblo Nuevo.
La segunda vía de acceso es por el Zoológico de Cali y comunica al sector de Atenas, Pilas del Cabuyal conectándose en el sector conocido como Venteadores con la vía que viene de Cristo Rey.
La tercera vía de acceso al corregimiento es la que empieza en la avenida Guadalupe (calle 13 Oeste), que conduce a las veredas El Mango, La Carolina, Andes Bajo y se une con la que viene de Bellavista, antes del crucero al monumento a Cristo Rey.

7.6.5.1 Estado de conservación

Las vías se encuentran en regular estado de mantenimiento, con deficiente señalización.

7.6.6 Amoblamiento Urbano

Postes de nomenclatura de vías, vallas de sitios de interés y del sector, y parques, entre otros.

7.6.7 Estrato socioeconómico
No aplica por ser RURAL.

7.6.8 Legalidad de la urbanización
El Corregimiento de Los Andes, al cual pertenece la vereda El Mameyal.

7.6.9 Servicio de transporte público

7.6.9.1 Tipo de transporte
Al corregimiento se puede llegar en transporte público, este sale del centro de despacho ubicado en la calle 10 entre carreras 10 y 11, en rutas periódicas de lunes a domingo, o en transporte particular.

7.6.9.2 Cubrimiento
La cobertura del servicio público es local.

7.7. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.7.1. Tipo de bien inmueble
Lote de terreno rural no urbanizable de forma geométrica irregular ubicado en la ladera de los cerros occidentales de la ciudad de Cali, el cual presenta una topografía variable, entre ondulada a inclinada con diferentes pendientes e inclinaciones que oscilan entre el 15% y 30% aproximadamente.

7.7.2. Uso actual
En la actualidad es un lote sin construcción.

7.7.3. Ubicación
El predio se ubica en la zona rural al oeste de la ciudad de Cali en el Corregimiento de Los Andes, Vereda El Mameyal.

7.7.4. IDENTIFICACION DEL PREDIO.
Para la elaboración de este informe el cliente suministró copia del certificado de tradición matricula inmobiliaria No. 370-247276 y copia de la ESCRITURA 2437 del 1986-06-26 NOTARIA 5a de CALI; el inmueble se identifica con el folio de Matricula inmobiliario de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali y con numero catastral Y000504410000 de la oficina de Catastro de Cali.

7.7.4.1. Linderos.
Contenidos en la Escritura No.2437 de Junio 26/86 Notaría 5ª de Cali.

7.7.4.2. Áreas

El área del terreno en avalúo Y000504410000, se tomó del certificado de tradición de la matricula inmobiliaria No. 370-247276, resultando la siguiente área:

CÓDIGO PREDIAL	UBICACIÓN	AREA TERRENO
Y000504410000	CORREGIMIENTO LOS ANDES - VEREDA EL MAMEYAL	15.348,66 M2

8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

8.1. CLASE DE INMUEBLE

Lote de terreno Rural, no urbanizable sin construcción, ubicado en la Vereda El Mameyal, Corregimiento Los Andes, de la ciudad de Cali.

8.2. CARÁCTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

Polígono de forma geométrica irregular, el cual presenta una topografía variable, entre ondulada a inclinada con diferentes pendientes e inclinaciones que oscilan entre el 15% al 30%.

8.3. ACABADOS DE CONSTRUCCION:

No aplica.

9. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS

9.1 MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

9.1.1 TERRENO

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Artículo 1°. - Método de comparación o de mercado. *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.*

Artículo 10°. - Método de Comparación o de mercado. *Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.*

9.1.2. CONSTRUCCIÓN

No aplica.

9.2 CONSIDERACIONES GENERALES

Las Consideraciones más importantes que se utilizaron para el presente avalúo fueron las siguientes:

- Para determinar el justo precio se consideró de conformidad con la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el método de Comparación o de Mercado.

- La infraestructura de servicios básicos, vías, flujo vehicular, entorno, desarrollo y tendencias, factores considerados en el análisis para obtener el valor final del predio en estudio.
- Se consideraron también entre otros factores, ubicación, destino económico, especificaciones y desarrollo del entorno.

- Del inmueble en avalúo, su ubicación, uso actual y potencial.

- El valor fijado para el inmueble se determinó, teniendo en cuenta las características planteadas, mercado inmobiliario, comercialización y énfasis en el plan de Ordenamiento Territorial o norma urbanísticas.

- El valor fijado para el inmueble se determinó teniendo en cuenta que el inmueble en su conjunto tenga una situación jurídica totalmente saneada o sea que si se realiza el estudio de títulos del inmueble en mención no presente vicios que afecten su titulación.

9.3 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

9.3.1 INVESTIGACION INDIRECTA: *La investigación del mercado inmobiliario de predios comparables con el sector donde se encuentra el predio en avalúo, permitió encontrar ofertas, que mediante la aplicación de las fórmulas estadísticas y metodologías aprobadas en la resolución 620 de 2008 por el IGAC, permitirá obtener el valor del metro cuadrado del terreno:*

OFERTAS SECTOR

No.	TIPO DE INMUEBLE	VEREDA	VALOR COMERCIAL	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO M2	AREA CONST. M2	VALOR CONST.	VALOR TERRENO	VALOR M2 TERRENO	FUENTE
2	Lote	El Mameyal	$ 1.600.000.000	$ 1.500.000.000	10000	0		$ 1.500.000.000	$ 150.000	Inmobiliaria Ana María Escobar Cód.1068819
3	Lote	El Mameyal	$ 1.300.000.000	$ 1.300.000.000	9600	0		$ 1.300.000.000	$ 135.417	JM INMOBILIARIA CÓDIGO WEB 9280
4	Lote	El Mameyal	$ 1.300.000.000	$ 1.250.000.000	7880	0	$ -	$ 1.250.000.000	$ 158.629	Tisux.com CODIGO WASI (4952882)
5	Lote	El Mameyal	$ 620.000.000	$ 600.000.000	3500	60	$ 45.000.000	$ 555.000.000	$ 158.571	Suma Inmobiliaria Ref.VSUM462338
								Promedio	$ 150.654	
								Desviaciòn Estándar	10937,66	
								Coeficiente Variaciòn	7,26%	

Al ser el coeficiente de variación inferior al 7,5%, el estudio de mercado inmobiliario cumple con los parámetros requeridos en la Resolución IGAC 620 del 2008, por lo tanto, el valor del mercado de acuerdo a la investigación económica en el sector es de $150.654,00/M2, ajustado a $150.000,00/M2.

Debido a su topografía tan inclinada y a los limitantes del P.O.T. por encontrarse en al Parque Natural Farallones de Cali, el valor resultante de la Investigación de Mercado del Sector lo castigamos en un 70%, dando como resultado un valor de ***$45.000,00/M2.***

10. RESULTADO AVALÚO

ITEM	VALOR M2	AREA M2	VALOR TOTAL
TERRENO	$ 45.000	15348,66	$ 690.689.700
		VALOR AVALÚO	$ 690.689.700
		AVALÚO AJUSTADO	$ 690.690.000

SON: SEISCIENTOS NOVENTA MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL PESOS MCTE.

RICHARD MURILLO REALPE
Economista T.P 25717 C.N.P.E.
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A. AVAL-16798724

11. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

11.1 NOMBRE DEL AVALUADOR

RICHARD MURILLO REALPE

11.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL AVALUADOR

Economista de la Universidad Autónoma de Occidente Cali T.P 25717 C.N.P.E
Registro Abierto de Avaluador AVAL-16798724 (13 Categorías - ANAV)
Investigador predial para Catastro-Cali e Igac-Jamundí.
Perito Avaluador de la Gobernación del Valle del Cauca.
Perito Avaluador de Gestiópolis S.A.S.
Perito Avaluador Fondo Especial de Vivienda.

11.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

La retribución para realizar el presente informe de valoración no depende del reporte de un valor determinado que favorezca los intereses del solicitante, el monto del valor de opinión, el logro de un resultado estipulado, o de la ocurrencia de un evento futuro relacionado en forma directa al uso a que es destinado este peritazgo.
No existe una relación directa o indirecta con el solicitante o propietarios del inmueble objeto de peritazgo y que pudieran dar conflicto de intereses.
El presente informe de valuación es confidencial para ambas partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo.
El valuador no acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte.
El valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

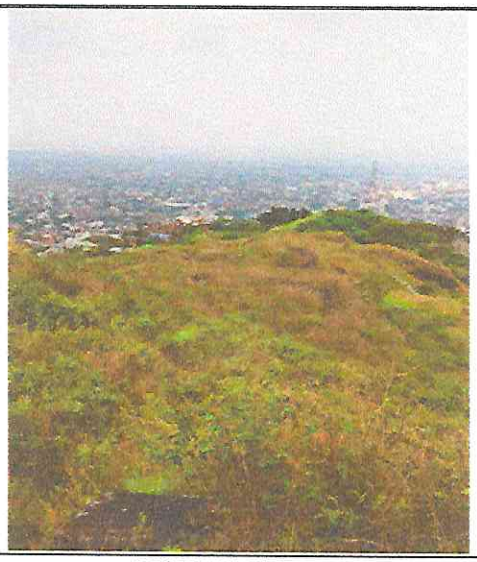
11.4. FIRMA DEL AVALUADOR



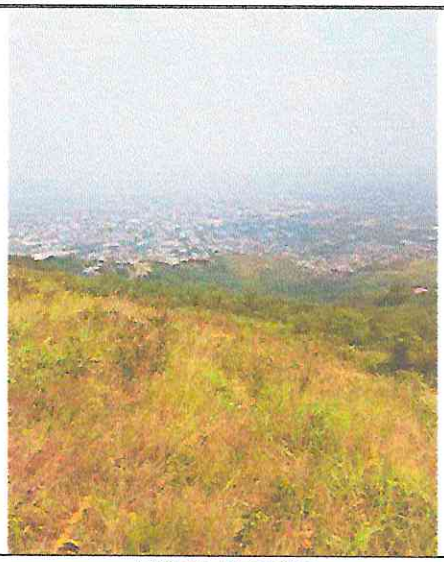
RICHARD MURILLO REALPE
PERITO AVALUADOR
R.A.A. AVAL - 16798724

12. ANEXOS

- *Memoria Fotográfica*
- *Certificado de tradición*
- *Cartografía Predio.*
- *R.A.A Avaluador*



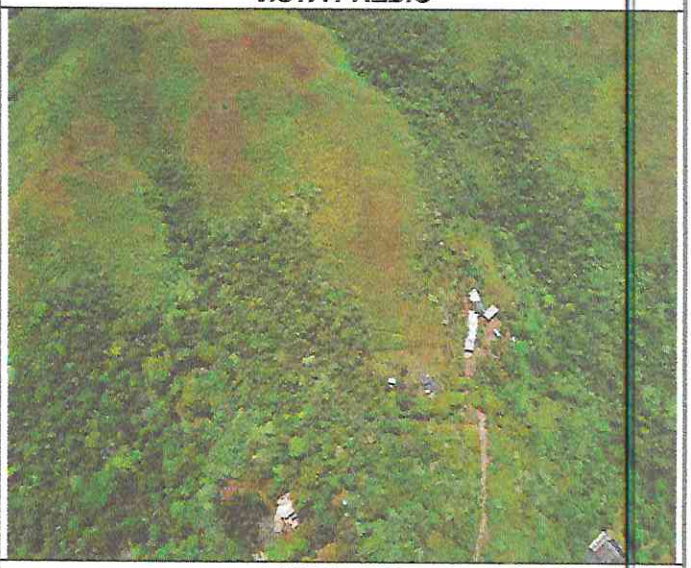
VISTA FRONTAL



VISTA PREDIO



VISTA DRON



VISTA DRON

RICHARD MURILLO REALPE
Economista T.P 25717 C.N.P.E.
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A. AVAL-16798724

PIN de Validación: ac480ab1

https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RICHARD MURILLO REALPE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16798724, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16798724.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICHARD MURILLO REALPE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen
11 Dic 2019	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
11 Dic 2019	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes , Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
27 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

PIN de Validación: ae480ab1

https://www.raa.org.co

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CRA 66A NO.10-210
Teléfono: 3182168946
Correo Electrónico: rimure.068@hotmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	22 Jul 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RICHARD MURILLO REALPE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16798724.

El(la) señor(a) RICHARD MURILLO REALPE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

54

PIN de Validación: ae480ab1

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANAV
CORPORACION COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PIN DE VALIDACIÓN

ae480ab1

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dieciseis (16) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

PIN de Validación: ae480ab1

https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RICHARD MURILLO REALPE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16798724, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16798724.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICHARD MURILLO REALPE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen
11 Dic 2019	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
11 Dic 2019	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

MUNICIPIO SANTIAGO DECALI
SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT
Certificado de Disponibilidad Presupuestal

CDP Nro 3600010198
Fecha de Impresión 08.06.2023
Estado de Liberación Contabilizado
Dcto de Bloqueo:

Fecha de Contabilización: 08.06.2023
Fecha Venc CDP : 31.12.2023
Página: 1 de 1

Descripción: APOYO A LA GESTION - COMPRA DE TERRENO

Se certifica que a la fecha de expedición del presente documento existe apropiación y PAC con saldo disponible para ordenar gastos en el código y valor que se detalla a continuación:

Item: 1 Valor: 9.209.308.250 COP
Apropiación: 4147/1.2.1.0.00/2.3.2.01.03.001/52030050002/BP260042101010101 SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT/Ingresos corrientes de Libre Destinación/TierrasYTerrenos//Suelo gestionado par
Proyecto: BP-26004210/1/01/01/01 Adquirir predios que hacen parte del sue

Historial de Documento:

Documento	Posición	Clase Importe	Fecha Act.	Importe
3600010198	00001	Original	08.06.2023	9.209.308.250,00

Total: 9.209.308.250 COP

Importe Total: La Suma de NUEVE MIL DOSCIENTOS NUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS
Valor: 9.209.308.250 COP

Nombre y
Firma Solicitante

Elaboró:
Esperanza Ramirez Paz

Nombre y
Firma Aprobador

MUNICIPIO SANTIAGO DECALI
SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT
Certificado de Disponibilidad Presupuestal

CDP Nro 3500201042
Fecha de Impresión 09.06.2023
Estado de Liberación Contabilizado
Dcto de Bloqueo:

Fecha de Contabilización: 08.06.2023
Fecha Venc CDP : 31.12.2023
Página: 1 de 1

Descripción: APOYO A LA GESTION- LEGALIZACION DE PREDIOS

Se certifica que a la fecha de expedición del presente documento existe apropiación y PAC con saldo disponible para ordenar gastos en el código y valor que se detalla a continuación

Item 1 Valor 250.000.000 COP
Apropiación 4147/1.2.1.0.00/2.3.8.03.03/52030050002/BP260042101010107 SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT/Ingresos corrientes de Libre Destinación/Tasas y derechos de registro//Suelo ge
Proyecto BP-26004210/1/01/01/07 Realizar la legalización de los predios

Historial de Documento:

Documento	Posición	Clase Importe	Fecha Act.	Importe
3500201042	00001	Original	08.06.2023	250.000.000,00
			Total:	250.000.000 COP

Importe Total: La Suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES PESOS
Valor: 250.000.000 COP

Nombre y Firma Solicitante	Elaboró: Esperanza Ramirez Paz	Nombre y Firma Aprobador

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado N°: 202141810100098084
No. Caso: 122053
Fecha: 03-05-2021 14:23:32
TRD: 4147.050.14.12.0002.009808
Rad. Padre: 202141470500007234

Junior Eduardo Lucio
Cuellar
SUBSECRETARIO DE DESPACHO
SUBSECRETARIA DE GESTION DE SUELO Y OFERTA DE VIVIENDA
Avenida 2 Norte # 10 - 70. Centro Administrativo Municipal (CAM)

Asunto: Respuestas a Solicitud de Calidad de Bien

Cordial saludo,

En respuesta a la solicitud radicada ante esta Unidad, en la que requiere se conceptúe la calidad de bien de 14 predios que se relacionan más adelante, le comunico que, en el ámbito de nuestra competencia, consultados nuestros archivos, el Sistema de Información Geográfico Catastral – SIGCAT, el Sistema de Información de Bienes Inmuebles de la Alcaldía de Santiago de Cali - SIBICA y las bases de datos que registran el patrimonio inmobiliario de Santiago de Cali, se constató que, dichos inmuebles no aparecen registrados como parte del patrimonio inmobiliario del Distrito de Santiago de Cali y por lo tanto no tienen el carácter de bien fiscal, ejido o bien de uso público propiedad de este Distrito:

ID	Número Predial	Dirección Catastral
1	G025800140000	Carrera 36B con Calle 4B
2	G026000120000	Calle 2W con Carrera 37
3	Y000510850001	Vía Cristo Rey
4	Y000510870001	Vía Cristo Rey
5	Y001606130000	Corregimiento Los Andes /Vereda El Mameyal
6	Y000506990000	Corregimiento Los Andes /Vereda El Mameyal L 71
7	Y000510440000	Corregimiento Los Andes /Vereda El Mameyal
8	Y000507000000	Corregimiento Los Andes /Vereda El Mameyal L 72
9	Y000507010000	Corregimiento Los Andes /Vereda El Mameyal L 72 B
10	Y000505740000	Corregimiento Los Andes /Vereda El Mameyal L 58
11	Y000504410000	Corregimiento Los Andes /Vereda El Mameyal L 56
12	Y000505640000	Corregimiento Los Andes /Vereda El Mameyal L 55
13	Y000505760000	Corregimiento Los Andes /Vereda El Mameyal
14	Y000507040000	Corregimiento Los Andes /Vereda El Mameyal L 50

No obstante, lo anterior, la información sobre la Calidad de Bien de un inmueble, no certifica la propiedad del mismo.

Finalmente, esta Unidad, sugiere que se valide la información de estos predios confrontando su ubicación con la consulta cartográfica de la base de datos de los predios que son administrados por la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat y que son referente a los predios Ejidales, Fiscales y Baldíos de la Nación que fueron adjudicados mediante las disposiciones normativas nacionales Leyes 54 de 1941 y 175 de 1948, así como por la Resolución 806 del 03 de septiembre de 1960.

Atentamente,



CARLOS ALFONSO SALAZAR SARMIENTO
DIRECTOR TECNICO
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE BIENES Y SERVICIOS

Anexo:
Copia:
Proyectó: Linda Stella Grajales - PRESTADOR DE SERVICIOS
Elaboró: Linda Stella Grajales - PRESTADOR DE SERVICIOS
Revisó: Dora Stella Ceballos - PROFESIONAL UNIVERSITARIO
Radicados:

1. ESTUDIO DE TÍTULOS.

Predio denominado **"LOTE 56 SITIO EL MAMEYAL CORREGIMIENTO DE LOS ANDES".**

IDENTIFICACIÓN JURÍDICA DEL BIEN.

MATRÍCULA INMOBILIARIA	370-247276
TIPO DE PREDIO	Rural
NOMBRE DEL PREDIO SEGÚN TÍTULOS	Lote 56 Sitio El Mameyal Corregimiento de Los Andes

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL BIEN.

Cabe señalar que se consultó el SIGCAT y el predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-247276, no figura inscrito catastralmente.

De acuerdo con el análisis jurídico consumado sobre los asientos registrales del Folio de Matricula Inmobiliaria (en adelante FMI) 370-247276, con el cual se identifica el predio denominado "LOTE 56" en el sitio El Mameyal, Corregimiento Los Andes, se exhibe la siguiente situación jurídica:

El predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-247276, denominado "LOTE 56", ubicado en el Corregimiento de Los Andes, perteneciente al Municipio de Santiago de Cali, en el sitio denominado el Mameyal, fue adquirido por la señora **MARIA COLOMBIA GAMBOA DE MADRID**, así:

Por Adjudicación en Liquidación de la sociedad conyugal con **FRANCISCO RAMIRO MADRID BENITEZ**, mediante escritura pública número 2437 del 26 de junio de 1986 de la Notaría 05 de Cali, registrada como anotación número 03 del FMI 370-247276, con área de 15.348,66 m2 y determinado por los siguientes linderos:

"Norte: del monón No.117 al No.120 en 154 metros con predio de Jorge Gamboa Tobón; Oriente, del Mojón No.120 al No. 121 en longitud de 110,80 metros con predio de Mateo Gamboa Tobón; Sur: del mojón No. 121 al No.125 en longitud de 21,80 metros con predio de la familia Gamboa Young y en la misma orientación del mojón No.125 al No.128 en longitud de 127 metros con predio de María Antonia Carballo o sea una longitud de 148,80 metros y por el Occidente: del mojón 128 al No. 117 en longitud de 93,00 con predio de Stella Gamboa".

MARIA COLOMBIA GAMBOA DE MADRID, adquirió por compra a **MARIA TOBÓN VDA DE GAMBOA,** mediante escritura pública número 1707 del 28 de mayo de 1973 de la Notaría 03 de Cali, registrada como anotación número 02 del FMI 370-247276, un lote de terreno distinguido en el plano con el número 3, ubicado en el sitio de "EL MAMEYAL", en el Corregimiento Los Andes que mide 15.348,66 m2 de extensión superficiaria, determinado por los siguientes linderos y medidas especiales:

"Por el Norte, del mojón N°117 al N°120, en 154 mts, con predio de Jorge Gamboa T; por el Oriente, del mojón # 120 al # 121, en longitud de 110,80 mts, con predio de Mateo Gamboa T; por el Sur, del mojón # 121 al # 125, en longitud de 21,80 mts con predio de la Familia Gamboa Young y en la misma orientación, del mojón # 125 al #128, en longitud de 127 mts con predio de María Antonia Gamboa Carballo, o sea una longitud de 148,80 mts y por el Occidente, del mojón # 128 al # 117, en longitud de 93 mts con predio de Stella Gamboa T".

OBSERVACIÓN.

Cabe señalar que, en la parte final de la escritura pública número 1707 del 28 de mayo de 1973 de la Notaría 03 de Cali, se evidencia una nota consistente en lo siguiente:

"*Manifiesta además la vendedora, que los lotes materia del presente contrato, hacen parte de los Lotes No. 30-41-56-57-40 del plano general".*

Lo anterior significaría que, el lote No. 3 arriba referenciado hace parte del lote No.56, no obstante, efectuado el análisis de los linderos referentes a ambos predios, de conformidad con las escrituras públicas número 1707 del 28 de mayo de 1973 la Notaría 03 de Cali y número 2684 del 30 de junio de 1959 de la Notaría 02 de Cali, por parte del equipo topográfico de la Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda, se determinó que, ambos predios son los mismos, pues la longitud de los linderos es igual.

MARIA TOBÓN VDA DE GAMBOA, adquirió por adjudicación en liquidación de **SOCIEDAD HERMANOS GAMBOA LTDA,** mediante escritura pública número 2684 del 30 de junio de 1959 de la Notaría 02 de Cali, registrada como anotación número 01 del FMI 370-247276, el lote de terreno distinguido con el número 56, ubicado en la zona de ascenso al cerro los cristales, con área regular de 15.348,66 m2 demarcado en el terreno con los mojones 128-117-120-121, y comprendido dentro de los siguientes linderos:

"al Occidente, el lote No.55 adjudicado a María Tobón de Gamboa, en línea recta de 93 metros; al Norte, el lote 57 que se adjudica a la misma, en línea recta de 154 metros; al Oriente, el lote 58 adjudicado a Mateo Gamboa, en recta de 110,80 metros; y al Sur, el lote 61 de María Antonia Gamboa C. y un extremo del No.62 formado para los hermanos Gamboa Y, en línea recta total

de 148,80 metros".[1]

LA SOCIEDAD HERMANOS GAMBOA LTDA, adquirió por aportes que realizaron los señores **MARIA ANTONIA GAMBOA H., MARGARITA GAMBOA DE CUEVAS, DELFINA GAMBOA DE IRAGORRI, MARIA ANTONIA GAMBOA, PAULINO GAMBOA C., EZEQUIEL GAMBOA H.,** en su propio nombre y como apoderado de **FRANCISCO GAMBOA C.,** según poder que se adjunta a la presente escritura, expedido en Medellín, el 07 de diciembre de 1951, y autenticado en la misma fecha por el Juez Cuarto Civil del Circuito de Medellín, como apoderado también de los señores **FRANCISCO A. GAMBOA A.** de las señoras **CONSUELO GAMBOA DE SOL, ESPERANZA GAMBOA Y DE MARÍA TERESA GAMBOA DE DELGADO,** según poder otorgado en la ciudad de San Salvador, República de Salvador, el 05 de Octubre de 1951, ante el notario Julio Cesar Oliva; **CARLOS GAMBOA Y.,** como apoderado de la señora **ROSARIO GAMBOA DE BONILLA,** hoy **DE RIVERO**, según poder otorgado en la ciudad de Bogotá, por escritura pública número 606 de la notaría 07 de Bogotá del 15 de febrero de 1952, una finca agrícola conocida con el nombre El Mameyal, mediante escritura pública número 2539 del 09 de octubre de 1952 de la Notaría 02 de Cali, registrada el día 20 de octubre de 1952, en el libro 1 tomo 78, partidas 12690/704 con nota marginal partida 6.133 tomo 66; libro 11, tomo 65, partidas 11.124.

En dicha escritura 2539, se señaló que, sobre dicha finca agrícola, se había celebrado un contrato de transacción con los señores **EZEQUIEL GAMBOA H., PAULINO GAMBOA C., MARÍA ANTONIA CARVALLO., DELFINA GAMBOA DE IRAGORRI, MARGARITA GAMBOA DE CUEVAS, ROSARIO GAMBOA DE BONILLA, FRANCISCO GAMBOA C. FRANCISCO GAMBOA A. MARÍA TERESA GAMBOA DE DELGADO, MARÍA CONSUELO GAMBOA DE SOL Y MARÍA ESPERANZA GAMBOA DE LLERENA,** según el cual, por medio la clausula quinta, quedó formada una comunidad sobre la tierra y mejoras que comprenden la finca agrícola **,** en los siguientes términos,

[1] ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 2684 DEL 30 DE JUNIO DE 1959 DE LA NOTARÍA 02 DE CALI

sobre una acción que se ha estimado idealmente dividida en 880 partes iguales (anotamos nosotros que por un error en la escritura se dijo que ochocientas ochenta partes, cuando debía ser novecientas sesenta partes 960 "que engloba todos los derechos que posee sobre la finca El Mameyal descrita en el aparte A; **MARÍA ANTONIA GAMBOA H.** tendrá cuatrocientas sesenta y ocho partes, **EZEQUIEL GAMBOA H.** ciento sesenta y cuatro partes, **MARÍA ESPERANZA V. DE LLERENA, MARÍA CONSUELO GAMBOA DE SOL, MARÍA TERESA GAMBOA DE DELGADO Y FRANCISCO GAMBOA ARANGO,** cada uno cuarenta y un partes**, MARGARITA GAMBOA DE CUEVAS, DELFINA GAMBOA DE IRAGORRI, ROSARIO GAMBOA DE BONILLA, FRANCISCO GAMBOA C. PAULINO GAMBOA C. Y MARÍA ANTONIA GAMBOA C,** cada uno veintisiete (27) partes y dos sextos de parte".

En este contrato de transacción actúo el Dr. **OSCAR CUEVAS** en representación de los señores **FRANCISCO GAMBOA A., MARÍA TERESA GAMBOA DE DELGADO, MARÍA CONSUELO GAMBOA DE SOL, MARÍA ESPERANZA VDA DE LLERENA,** según poder que le delegó el doctor **ALBERTO HOLGUÍN LLOREDA,** por escritura pública número 347 de 1949 de la Notaría 03 de Cali, pero como fuera dudoso que entre las facultades del apoderado figuraran las que utilizaba para formar la transacción, dicha escritura de transacción fue **RATIFICADA** por medio de la escritura pública otorgada en la ciudad de San Salvador, República del Salvador con fecha 02 de septiembre de 1950 ante el notario Julio Cesar Oliva, y protocolizada por escritura 1327 de 1951 de la Notaría 02 de Cali. Como representantes de **FRANCISCO GAMBOA C. Y ROSARIO GAMBOA DE BONILLA,** después de RIVERO, actuó **EZEQUIEL GAMBOA H,** pero como no era claro el poder de que gozaba el señor **EZEQUIEL GAMBOA H,** la señora **ROSARIO GAMBOA DE RIVERO** negó la ratificación a la escritura de transacción.

Sin embargo, el señor **CARLOS GAMBOA** en representación de la señora **ROSARIO GAMBOA DE RIVERO** y el señor **EZEQUIEL GAMBOA** en representación del señor **FRANCISCO GAMBOA C.,** ratificaron en todas y cada una de sus partes la escritura 348 del 16 de febrero de 1949 de la Notaría 03 de Cali. Todas las manifestaciones en contrario hechas por los interesados,

quedan sin valor alguno. Todos los comparecientes modifican la clausula 5 de la escritura 348 del 16 de febrero de 1949 de la Notaría 03 de Cali del contrato de transacción, que dice en una de sus partes: “queda formada una comunidad sobre la tierra y mejoras que comprenden la finca agrícola en los siguientes términos, sobre una acción que se ha estimado idealmente dividida en 880 partes iguales”, debe quedar así: “queda formada una comunidad sobre la tierra y mejoras que comprenden la finca agrícola en los siguientes términos, sobre una acción que se ha estimado idealmente dividida en 960 partes iguales”.

Dicha sociedad, se formó para el término de 20 años, con el objeto de precautelar un patrimonio familiar, de la familia gamboa herrera y sus descendientes, y para administrar, parcelar y distribuir dentro de los derecho-habientes, los terrenos conocidos como “**EL MAMEYAL**”, ubicado en el Corregimiento de Los Andes-Municipio de Cali.

MARÍA ANTONIA GAMBOA H, adquirió por prescripción adquisitiva de dominio, mediante sentencia del 13 de abril de 1951 del Juzgado 03 Civil del Circuito de Cali, registrada el día 12 de mayo en el libro primero, tomo 65, partida 5330, matrícula 27457, tomo 100, folio 291, una parte de la Hacienda “El Mameyal”, situada en el indiviso Los Cristales, Bellavista y San Fernando, delimitada la parte que ocupa la señora María Antonia Gamboa H., así:

“*NORTE, finca de “las Acacias”, terreno ocupado por Trituradora Cali Ltda, Canal de Acueducto contiguo al camino de herradura que conduce a Pichindé; SUR, en parte pequeñas zonas ocupadas por Benavides Hnos, Alba Achinte y Rafael Caicedo y en el límite extremo sur, terrenos ocupados por Vicente Jimenez Arrechea, a título de ejidatario; OCCIDENTE, zona de terreno del Municipio de Cali, que tiene destinada a bosque Municipal; ORIENTE, finca de Las Acacias y lotes de Trituradora Cali ltda, finca de José Pratti, Tejares San Fernando, terrenos del indiviso de Isabel Pérez, ocupados como ejidos por personas diversas, terreno del indiviso de Los Cristales, ocupados por Adolfo Aristizabal, con todos carretera al medio, y en tres pequeñas zonas, con terrenos del Mameyal, dos de ellos ocupados como ejidos por Alba Achinte y Rafael Caicedo y otro ocupado como poseedora a nombre propio por Benavides Hnos*”.

Mediante escritura pública número 348 del 16 de febrero de 1949 de la Notaría 03 de Cali, registrada el 06 de julio de 1951, en libro 1, tomo 66, partidas 6133/46 y libro II tomo 56, partidas 7109/12 con anotación de matrícula 27634, tomo 101, y matrícula 27457 del tomo 100, en aras de precaver un posible litigio sobre la finca de campo conocida con el nombre “El Mameyal”, situada en Cali, que hacía parte de la finca de mayor extensión conocida también con ese nombre, situada en el indiviso de Los Cristales, Bellavista, y San Fernando, y alinderada la parte que ocupa la señora María Antonia Gamboa H, de la siguiente manera:

“*norte, finca de las acacias, terreno ocupado por la Trituradora Cali Limitada, canal del acueducto antiguo al camino de herradura que conduce a Pichindé; sur, en parte pequeñas zonas ocupadas por Benavides Hnos, alba achinte y Rafael Caicedo y en limite extremo sur, terrenos ocupados por Vicente Jimenez Arrechea, a título de ejidatario; occidente, zona de terreno del municipio de Cali que tiene destinada a bosque municipal; Oriente, finca de las acacias y lote de trituradora Cali, finca de José Pratti, Tejares de San Fernando, terrenos del indiviso de los Cristales, ocupados por Adolfo Aristizabal, con todos carretera al medio, y en tres pequeñas zonas, con terreno del Mameyal, dos de ellas ocupadas como ejidos por Alba Achinte y Rafael Caicedo y otra ocupada como poseedor a nombre propio por Benavides Hermanos”.*

Se celebró un contrato de transacción, entre **MARÍA ANTONIA GAMBOA H.** y los señores **EZEQUIEL GAMBOA H., PAULINO GAMBOA C., MARÍA ANTONIA CARVALLO, DELFINA GAMBOA DE IRAGORRI, MARGARITA GAMBOA DE CUEVAS, ROSARIO GAMBOA DE BONILLA, FRANCISCO GAMBOA C., FRANCISCO GAMBOA A., MARÍA TERESA GAMBOA DE DELGADO, MARÍA CONSUELO GAMBOA DE SOL Y MARÍA ESPERANZA GAMBOA,** mediante el cual, aquella se reservaba y cedía lo siguiente, a saber:

- Se reservaba dos lotes de la misma finca con cabida uno de ellos, de 10.000 m2, en el sitio donde actualmente tienen construida una casa de habitación los herederos de Mateo Gamboa H. Este lote está limitado completamente por terrenos del mameyal.

El otro lote reservado, con cabida de 18.536 m2, en el sitio donde hoy existe la casa antigua del Mameyal, donde vive la señora Gamboa H. Este globo de terreno está limitado completamente por terrenos de la finca con excepción de una pequeña parte por el Oriente, en que linda con el lote anterior que se reserva la exponente.

Cede los siguientes lotes:

- A **EZEQUIEL GAMBOA H.,** un lote con cabida de 10.000 m2, ubicado en el centro de la finca descrita con los linderos que ocupa la señora María Antonia Gamboa H., en el sitio donde Julio Velasco tiene su casa de habitación; este lote abarca el lugar donde está construida la mejora destinada a habitación del señor Velasco y sus alrededores.

- A **DELFINA CARVALLO VIUDA DE GAMBOA,** un lote de terreno de la misma finca "El Mameyal", con cabida de 10.000 m2, en el sitio donde tienen la casa de habitación los sucesores de Paulino Gamboa H., que hoy ocupa la señora Delfina Carvallo Viuda de Gamboa, con los siguientes linderos:

  "*OCCIDENTE, con terrenos del Mameyal; ORIENTE, carretera que de Cali conduce a Pichindé; SUR, carretera interior del Mameyal que conduce a la casa de Julio Velasco y norte finca de las acacias de propiedad de don José valencia y teresa de gomez".*

- A **FRANCISCO GAMBOA ARANGO, MARÍA CONSUELO DE SOL, MARÍA ESPERANZA GAMBOA Y MARÍA TERESA GAMBOA DE DELGADO,** un lote de 10.000 m2 que será escogido de común acuerdo entre los citados señores o sus apoderados y la señorita **MARÍA ANTONIA GAMBOA H.,** en el término de un año a partir de la fecha de esta escritura.

Aunado a ello, se transó que, luego de las anteriores deducciones realizadas sobre la finca "El Mameyal", queda formada una comunidad sobre la finca y mejoras que comprende la finca agrícola, en los siguientes términos:

- Sobre una acción que se ha estimado idealmente dividida en 880 partes iguales, que engloba todos los derechos que posee sobre la finca del "Mameyal", descrita con anterioridad, de la siguiente forma:

  MARÍA ANTONIA GAMBOA H., 468 partes.

  EZEQUIEL GAMBOA H., 164 partes.

  MARÍA ESPERANZA GAMBOA, 41 partes.

  MARÍA CONSUELO GAMBOA DE SOL, 41 partes.

  MARÍA TERESA GAMBOA DE DELGADO, 41 partes.

  FRANCISO GAMBOA ARANGO, 41 partes.

  MARGARITA GAMBOA DE CUEVAS, 27 y 2/6 de partes

  DELFINA GAMBOA DE IRAGORRI, 27 y 2/6 de partes.

  ROSARIO GAMBOA DE BONILLA, 27 y 2/6 de partes.

  FRANCISCO GAMBOA C., 27 y 2/6 partes.

  PAULINO GAMBOA C., 27 y 2/6 partes.

  MARIA ANTONIA GAMBOA C., 27 y 2/6 partes.

Así mismo, en dicha escritura, se transa el posible litigio que pudiera surgir entre pretensiones opuestas de **MARÍA ANTONIA GAMBOA H.,** por una parte al considerar que ha prescrito el derecho de dominio sobre la finca del mameyal por los linderos que determinan la parte que ocupa dicha señora y los derechos del resto de las personas que intervienen en este contrato de transacción, ya sean derivados esos derechos, del acto de la posesión que creen haber tenido sobre El Mameyal, o de las hijuelas de los antiguos comuneros en que se les adjudicaba derechos proindiviso sobre estas tierras.

Así las cosas, se convino por las partes, lo siguiente:

"*… que bajo los términos de este contrato debe entenderse limitado el derecho de dominio de María Antonia Gamboa H., sobre la parte de la finca El Mameyal, si el juez competente hace la declaración judicial de pertenencia a su favor".*

HASTA AQUÍ LA TRADICIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-247276.

2. ÁREA SUPERFICIARIA.

El área del predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-247276, según escritura pública número 2437 del 26 de junio de 1986 de la Notaría 05 de Cali y el FMI 370-247276, es de 15.348,66 m2.

3. LINDEROS.

Según escritura pública número 2437 del 26 de junio de 1986 de la Notaría 05 de Cali, Los linderos del predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-247276, son los siguientes (sic):

> *"Norte: del monón No.117 al No.120 en 154 metros con predio de Jorge Gamboa Tobón; Oriente, del Mojón No.120 al No. 121 en longitud de 110,80 metros con predio de Mateo Gamboa Tobón; Sur: del mojón No. 121 al No.125 en longitud de 21,80 metros con predio de la familia Gamboa Young y en la misma orientación del mojón No.125 al No.128 en longitud de 127 metros con predio de María Antonia Carballo o sea una longitud de 148,80 metros y por el Occidente: del mojón 128 al No. 117 en longitud de 93,00 con predio de Stella Gamboa*".

4. LIBERTAD DEL INMUEBLE.

El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 370-247276, soporta un gravamen de valorización, contenido en la Resolución 0169 del 04 de septiembre de 2009 de la Secretaría de Infraestructura y Valorización de Cali, registrada el día 29 de enero de 2010, como anotación número 04 del FMI 370-247276.

5. CONCEPTO JURÍDICO:

Analizados los documentos allegados, se concluye que, la titular con derecho real de dominio del predio identificado con FMI 370-247276, es la señora **MARIA COLOMBIA GAMBOA DE MADRID.** Respecto del área superficiaria de dicho predio, cabe reiterar que, según escritura pública número 2437 del 26 de junio de 1986 de la Notaría 05 de Cali y el FMI 370-247276, es de 15.348,66 m2. Cabe señalar que, Catastralmente, el predio no se encuentra inscrito; por tanto, deberá solicitarse su inscripción, ante la Subdirección de Catastro Distrital.

Respecto del gravamen de valorización que soporta el predio objeto de estudio, cabe señalar que, se constituye en una afectación de inenajenabilidad del predio, en armonía con lo contemplado en el artículo 13 del Decreto 1604 de 1996, a saber:

> *"Los Registradores de Instrumentos Públicos no podrán registrar escritura pública alguna, ni particiones y adjudicaciones en juicios de sucesión o divisorios, ni diligencias de remate, sobre inmuebles afectados por el gravamen fiscal de valorización a que se refiere el artículo anterior, hasta tanto la entidad pública que distribuyó la contribución le solicite la cancelación del registro de dicho gravamen, por haberse pagado totalmente la contribución, o autorice la inscripción de las escrituras o actos a que se refiere el presente artículo por estar a paz y salvo el inmueble en cuanto a las cuotas periódicas exigibles. En este último caso, se dejará constancia en la respectiva comunicación, y así se asentará en el registro, sobre las cuotas que aún quedan pendientes de pago.*
>
> *En los certificados de propiedad y libertad de inmuebles, los Registradores de Instrumentos Públicos deberán dejar constancia de los gravámenes fiscales por contribución de valorización que los afecten."*

Así las cosas, se concluye que, para que el predio objeto de estudio, identificado con matrícula inmobiliaria 370-247276 sea adquirido por **EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI**, resulta necesaria la cancelación del gravamen de valorización anteriormente referido, o, en caso de que no resulte viable su cancelación, porque aún se adeuden sumas de dinero por concepto de contribución, resulta necesario que el inmueble se encuentre a paz y salvo en cuanto a las cuotas periódicas exigibles, para que proceda la autorización de registro por parte de la **SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI** de la respectiva escritura de compraventa.

6. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

a. Certificado de Tradición y Libertad del predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-247276 del 30 de octubre de 2021.

b. Copia de la Escritura pública número 1534 del 25 de abril de 1959 de la Notaría 02 de Cali.

c. Copia de la Escritura pública número 2539 del 09 de octubre de 1952 de la Notaría 02 de Cali.

d. Copia de la Escritura pública número 348 del 16 de febrero de 1949 de la Notaría 03 de Cali.

e. Copia de la Escritura pública número 2437 del 26 de junio de 1986 de la Notaría 05 de Cali.

f. Copia de la Escritura pública número 1707 del 28 de mayo de 1973 de la Notaría 03 de Cali.

Fecha de elaboración: 03 de noviembre de 2021.



JAIME ANDRES ARANGO PRADO
Abogado Equipo de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda SVSH
T.P. No. 340755 del C.S.J.

vur
ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 14/06/2023 **Hora:** 09:28 AM **No. Consulta:** 453548669

N° Matrícula Inmobiliaria: 370-247276 **Referencia Catastral:**

Departamento: VALLE **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: CALI **Cédula Catastral:**

Vereda: CALI **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: LOTE 56 SITIO EL MAMEYAL CGTO.LOS ANDES.

Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 23/12/1986 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 17/12/1986

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: URBANO

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
38992415	CÉDULA CIUDADANÍA	MARIA COLOMBIA GAMBOA DE MADRID	

Complementaciones

Cabidad y Linderos

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 2437 DE JUNIO 26/86 NOTARIA 5. CALI. (DECRETO 1711 DE JULIO 6 DE 1984)
AREA: 15.348.66 M2.- T.M. 195/236.-

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente: %**

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la

última venta parcial.
En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 14/06/2023
Hora: 09:27 AM
No. Consulta: 453548302
No. Matricula Inmobiliaria: 370-247276
Referencia Catastral:

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 21-07-1959 Radicación:
Doc: ESCRITURA 2684 del 1959-06-30 00:00:00 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 106 ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE SOCIEDAD.-
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SOC. GAMBOA HERMANOS LTDA.
A: TOBON V. DE GAMBOA MARIA X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 09-07-1973 Radicación:
Doc: ESCRITURA 1707 del 1973-05-28 00:00:00 NOTARIA 3 de CALI VALOR ACTO: $3.000
ESPECIFICACION: 101 VENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TOBON V. DE GAMBOA MARIA
A. GAMBOA DE MADRID MARIA COLOMBIA CC 38992415 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 17-12-1986 Radicación: 57205
Doc: ESCRITURA 2437 del 1986-06-26 00:00:00 NOTARIA 5 de CALI VALOR ACTO: $156.000
ESPECIFICACION: 106 ADJUDICACION LIQUIDACION SOC. CONYUGAL.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MADRID BENITEZ FRANCISCO RAMIRO CC 14940958
DE: GAMBOA DE MADRID MARIA COLOMBIA CC 38992415
A: GAMBOA DE MADRID MARIA COLOMBIA CC 38992415 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314
Doc: RESOLUCION 0169 del 2009-09-04 00:00:00 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGAOBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009. (VALORIZACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 23-08-2022 Radicación: 2022-71751
Doc: ACUERDO 0538 del 2022-08-16 00:00:00 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0404 DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA ESTE Y OTROS INMUEBLES. (DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI.

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL
CONSULTA INSTITUCIONAL DEL CENSO CATASTRAL MUNICIPAL

MADI.02.01.1.18.F	
VERSIÓN	
FECHA DE APROBACIÓN	

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	ID PREDIO
76001000056000005014600000000	10347

Ver Croquis

CÓDIGO ÚNICO	PREDIO
00560000030213000000213	Y000504410000

Condominio	Estrato	Edificio	Tipo de Predio	Matrícula	Resol	Fecha
.	0	_	V.R.	163344	S 6227	31/12/2021

Dirección	CGTO LOS ANDES VDA EL MAMEYAL L 56
Dirección E	CGTO LOS ANDES VDA EL MAMEYAL L 56

USO INSTITUCIONAL EXCLUSIVO

Destino Económico y uso de suelo			Estado del predio
	D	AGROPECUARIO	MAESTRO - ACTIVO

CONEXION	No tiene conexiones
PROPIETARIO	GAMBOA DE MADRID MARIA COLOMBIA

USO INSTITUCIONAL EXCLUSIVO

Unidades de Terreno

#	Ubic	Area H	Area M	ZHF	ZHG	%	Avalúo
1	R	15,632	15,632	103157318	46	100.0000000000	170,657,906.39

Unidades de Construcción

#	Unidad	Destino	Puntaje	Area H	Area M	Avalúo
-	-	-	-	-	-	-

Avalúo General	
Avalúo Total	170657906.39
Vigencia	01/01/2022
Plusvalías	

Anexos de Construcción

#	Destino	Tipo	Area H	Area M	Descripción	Avalúo
-	-	-	-	-	-	-

Insc. catastral
28/05/1973

Titulo

NotJuz	Número	Ciudad	Escritura	Fecha
Notaria	3	CALI	1707	1973-05-28 00:00:00.0

Registro Antiguo

Lib	Tom	Página	Número	Fecha Mat
			163344	

Matrícula

Tom	Página	Número
608	45	163344

USO INSTITUCIONAL EXCLUSIVO

Generales

Plano digital	
Vuelo	
Faja	
Número	
Teléfonos	---
Porcentaje Participación	0
Coeficiente	0

Observaciones

Proceso de liquidacion 2022

Avalúos Retroactivos

#	Tc	Avalúo	Vigencia	Tipo de Resolución	Fecha	Estado
	V.R.	170,658,000	01/01/2022	S-6227	01/01/2022	M
	V.R.	165,687,000	01/01/2021	S-5933	01/01/2021	M
	V.R.	160,861,000	01/01/2020	S-8567	01/01/2020	M
	V.R.	153,787,000	01/01/2019	S-82	01/01/2019	M
	V.R.	150,036,000	01/01/2018	S-35	01/01/2018	M
	V.R.	146,234,000	01/01/2017	S-42	01/01/2017	M
	V.R.	142,255,000	01/01/2016	S-65	01/01/2016	H
	V.R.	142,251,000	01/01/2016	S-65	01/01/2016	M
	V.R.	211,182,000	01/01/2015	S-60	01/01/2015	H
	V.R.	211,182,000	01/01/2015	S-64	01/01/2015	M
	V.R.	205,031,000	01/01/2014	S-45	01/01/2014	M
	V.R.	199,059,000	01/01/2013	S-27	01/01/2013	M
	V.R.	193,261,000	01/01/2012	S-24	01/01/2012	M
	V.R.	187,632,000	01/01/2011	S-24	01/01/2011	M
	V.R.	132,108,000	01/01/2010	S-24	01/01/2010	M

USO INSTITUCIONAL EXCLUSIVO

El Artículo 15 de la Constitución Política que se refiere a la protección del Habeas Data reza:
"Todas las personas tienen derecho a su intimidad personal y familiar y a su buen nombre, y el Estado debe respetarlos y hacerlos respetar. De igua
modo, tienen derecho a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bancos de datos y en archivos de
entidades públicas y privadas."

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado N°: 202141320300023184
No. Caso: 141228
Fecha: 01-06-2021 10:02:44
TRD: 4132.030.14.12.0347.002318
Rad. Padre: 202141470500008924

Junior Eduardo Lucio
Cuellar
SUBSECRETARIO DE DESPACHO
SUBSECRETARIA DE GESTION DE SUELO Y OFERTA DE VIVIENDA
Avenida 2 Norte # 10 - 70. Centro Administrativo Municipal (CAM)

ASUNTO: Respuesta a Solicitud de Información.

Cordial saludo;

En atención a la petición realizada con radicado N° 202141470500008924 del 29 de abril de 2021 mediante la cual se consulta el concepto de uso del suelo para 25 predios, esta Subdirección se permite manifestar lo siguiente:

De conformidad a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali adoptado mediante el Acuerdo Municipal No. 0373 de 2014 y los instrumentos que lo desarrolla, se establecieron las áreas de actividad, tipo y vocación para 20 predios solicitados y se definen los usos de 05 predios incluidos en un Plan Parcial, los cuales se describen a continuación:

Numero Predial*	Matricula Inmobiliaria*	Área de Actividad	Tipo	Vocación
Y000507050000	370- 59068	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E)
Y000505760000	370- 203317	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E)
Y000505640000	370- 59493	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E)
Y001608420000	N-A.	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E)
Y000504410000	370- 163344	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E)

Y000505740000	370- 139500	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E)
Y000507010000	370- 282578	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E)
Y000507000000	370- 59068	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E)
Y000510440000	370- 517434	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E) Zona Rural de Regulación Hídrica
Y000506990000	370- 282636	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E) Zona Rural de Regulación Hídrica
Y001606130000	370- 65953	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E) Zona Rural de Regulación Hídrica
Y000510870001	370- 360155	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Zona Rural de Regulación Hídrica
Y000510860001	N-A.	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Zona Rural de Regulación Hídrica
Y000510850001	370- 104172	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Zona Rural de Regulación Hídrica
Y000510930001	370- 81497	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Zona Rural de Regulación Hídrica
G099007150000	370-946661	Suelo Urbano	Plan Parcial La Morelia etapas III, IV y V	Residencial Neta
Y000510830000	370- 1008	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Zona Rural de Regulación Hídrica
G100500020000	370-845246	Suelo Urbano	Plan Parcial La Morelia etapas III, IV y V	Cesión Zona Verde
G099007090000	370-845232	Suelo Urbano	Plan Parcial La Morelia etapas III, IV y V	Cesión Área Forestal Protección de Cauce

G099007080000	370-845242	Suelo Urbano	Plan Parcial La Morelia etapas III, IV y V	Cesión Área Forestal Protectora con Amenaza a Movimientos en Masa
G099007070000	370-839716	Suelo Urbano	Plan Parcial La Morelia etapas III, IV y V	Cesión Área Forestal Protectora con Amenaza a Movimientos en Masa
G099002800000	370-684557	Mixta	Corredores urbanos	Usos Comerciales y de Servicios 1
G026000120000	370-48672	Mixta	Corredores urbanos	Usos Comerciales y de Servicios 1
G025800140000	370-747318	Residencial Neta	Áreas Residenciales	Residencial Neta
G025800150000	370-747317	Residencial Neta	Áreas Residenciales	Residencial Neta

*Datos suministrados por el interesado.

De igual manera, con el fin de que se verifiquen las actividades permitidas en cada área, se anexan las matrices de actividades permitidas y condicionadas, conforme al Anexo 4. Matriz de Usos Urbanos y el Anexo 5. Matriz Códigos CIIU – Usos del Suelo Áreas de Manejo Suelo Rural, Acuerdo Municipal 0373 de 2014.

Se recomienda verificar el Decreto Municipal No. 0174 de 2009 por medio del cual se adopta el Plan Parcial La Morelia etapas III, IV y V, además de tener en cuenta que pueden existir predios con licencias de construcción debidamente ejecutadas y por lo tanto, con usos consolidados adicionales a los aquí definidos.

La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas. Decreto Nacional No. 1077 de 2015.

Recuerde que la Alcaldía de Santiago de Cali cuenta con el portal Web https://usodelsuelo.cali.gov.co/, donde puede consultar en tiempo real la información relacionada al concepto de uso de suelo.

Atentamente,

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN



RICARDO JOSÉ CASTRO IRAGORRI
SUBDIRECTOR DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
SUBDIRECCION DE ESPACIO PUBLICO Y ORDENAMIENTO URBANISTICO

Anexo:
Copia:
Proyectó: TITO LENIN NARVAEZ ECHEVERRY - PROFESIONAL UNIVERSITARIO
Elaboró: TITO LENIN NARVAEZ ECHEVERRY - PROFESIONAL UNIVERSITARIO
Revisó:
Radicados:

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: **20224132050000128 4**
*Fecha: **15-02-2022***
TRD: **4132.050.5.2.1439.000128**
Rad. Padre: **20224132050000128 4**

JUNIOR EDUARDO LUCIO CUELLAR
Subsecretario de despacho
Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda
Secretaría de Vivienda Social y Hábitat
E. S. D.

Asunto: Concepto sobre condiciones de amenaza y riesgo, para veinticinco (25) predios del Corregimiento Los Andes y La Comuna 19.

Cordial Saludo:

En respuesta a la solicitud contenida en el oficio No. 202141470500008904 y dando alcance a nuestro oficio 202141320500028334 gestionado en el Sistema MIRAVÉ, le informamos, 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), lo siguiente:

1. Los predios rurales, cuyos números de orden (indicados en su solicitud), coordenadas (magna-sirgas origen Cali) entre las cuales están inscritos y números prediales se relacionan en la Tabla 1, están en zona de riesgo no mitigable por movimientos en masa.

Tabla 1

No.	COORDENADAS (MAGNA-SIRGAS)	NÚMERO PREDIAL	OBSERVACIONES
12	N: 871.480 a 871.600 E: 1.057.840 a 1.057.950	Y000510870001	Afectación del 38% por AFP de un (1) cauce de agua
13	N: 871.450 a 871.570 E: 1.057.885 a 1.057.990	Y000510860001	Afectación del 43% por AFP de un (1) cauce de agua
14	N: 871.555 a 871.685 E: 1.057.890 a 1.058.280	Y000510850001	Afectación del 61% por AFP de tres (3) cauces de agua
15	N: 871.535 a 871.590 E: 1.057.960 a 1.057.075	Y000510930001	

Según el Artículo 41 del citado Acuerdo 0373 de diciembre de 2014, "Las edificaciones de todo tipo existentes en las zonas de riesgo no mitigable por movimientos en masa deberán ser relocalizadas, una vez se haya definido un plan financiero y de ejecución y exista un lugar adecuado para tal fin. Liberados los terrenos, se procederá de inmediato con la demolición de construcciones y con la ejecución de procesos de restauración para controlar los factores de inestabilidad presentes y evitar que se incrementen y se expandan, poniendo en peligro las áreas vecinas".

2. Los predios rurales, cuyos números de orden (indicados en su solicitud) y números prediales se relacionan en la Tabla 2 están por fuera de las zonas de amenaza o riesgo no mitigable por inundación de corrientes naturales de agua o por movimientos en masa; dichos predios presentan diferentes condiciones de Amenaza por Movimientos en Masa como se indica en la misma Tabla 2.

Tabla 2

No.	NÚMERO PREDIAL	AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA				OBSERVACIONES
		MUY ALTA	ALTA	MEDIA	BAJA	
1	Y000507050000			100%		Afectación del 36% por AFP* de un (1) cauce de agua. El 100% en "Área de Manejo de Ecoparque".
2	Y000505760000		22%	78%		Afectación del 10% por AFP de un (1) cauce de agua y un (1) nacimiento. El 100% en "Área de Manejo de Ecoparque"
3	Y000505640000		24%	76%		Afectación del 26% por AFP de un (1) cauce de agua y un (1) nacimiento. El 100% en "Área de Manejo de Ecoparque".

No.	NÚMERO PREDIAL	AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA				OBSERVACIONES
		MUY ALTA	ALTA	MEDIA	BAJA	
4	Y001608420000		64%	36%		Afectación del 41% por AFP de un (1) cauce de agua El 100% en "Área de Manejo de Ecoparque".
5	Y000504410000		74%	26%		Afectación del 53% por AFP de un (1) cauce de agua y de dos (2) nacimientos. El 100% en "Área de Manejo de Ecoparque"
6	Y000505740000		49%	51%		El 100% en "Área de Manejo de Ecoparque".
7	Y000507010000		70%	30%		El 100% en "Área de Manejo de Ecoparque".
8	Y000507000000		8%	92%		El 100% en "Área de Manejo de Ecoparque".
9	Y000510440000		55%	45%		Afectación del 6% por AFP de la Quebrada San Fernando. El 100% en "Área de Manejo de Ecoparque".
10	Y000506990000			100%		Afectación del 100% por "Área de Manejo de Ecoparque".
11	Y001606130000			100%		Afectación del 22% por "Área de Manejo de Ecoparque". El 78% en "Área de Manejo Zona Rural de Regulación Hídrica".
17	Y000510830000	13%	29%	46%	12%	Afectación del 49% por AFP de doce (12) cauces de agua y de un (1) nacimiento. El 100% en "Área de Manejo Zona Rural de Regulación Hídrica".

3. Los predios del Suelo Urbano pertenecientes a la Comuna 19, cuyos números de orden (indicados en su solicitud) y números prediales se relacionan en la Tabla 3 están por fuera de las zonas de amenaza o riesgo no mitigable por inundación de corrientes naturales de agua o por movimientos en masa; dichos predios presentan diferentes condiciones de Amenaza por Movimientos en Masa como se indica en la misma Tabla 3.

Tabla 3

No.	NÚMERO PREDIAL	AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA				OBSERVACIONES
		MUY ALTA	ALTA	MEDIA	BAJA	
16	G099007150000		100%			Afectación del 48% por AFP de dos (2) cauces de agua.
18	G100500020000			52%	48%	Afectación del 71% por AFP de un (1) cauce de agua.
19	G099007090000		66%	34%		Afectación del 100% por AFP de un (1) cauce de agua.
20	G099007080000		16%	84%		Afectación del 100% por AFP de cauce de agua.
21	G099007070000	84%		16%		Afectación del 100% por AFP de cauce de agua.
22	G099002800000		100%			Afectación del 61% por AFP de dos (2) cauces de agua.
23	G026000120000		13%	18%	69%	
24	G025800140000		8%		92%	

* AFP: Área Forestal Protectora

4. El predio con número predial G025800150000, localizado la Comuna 19, está por fuera de las zonas de amenaza o riesgo por inundación de corrientes naturales de agua o por movimientos en masa.

Sobre las condiciones de amenaza reportadas en las Tablas 2 y 3, y sobre las observaciones consignadas en las Tablas 1, 2 y 3, debemos agregar que:

A. Según el Artículo 38 del Acuerdo 0373 de diciembre de 2014, las **zonas de amenaza muy alta por movimientos en masa** son "...las áreas libres de ocupación ubicadas la zona occidental del Municipio que presentan la mayor probabilidad de ocurrencia de movimientos en masa y donde, efectivamente, aparecen indicios de movimientos actuales y recientes". 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 39 de este mismo Acuerdo establece:

> **Artículo 39. Manejo de las Zonas de Amenaza Muy Alta por Movimientos en Masa.** Dentro de las zonas de amenaza muy alta por movimientos en masa quedan prohibidos los usos forestales productores, de recreación activa, mineros, industriales de todo tipo, institucionales, comerciales, y residenciales de todo tipo. Estas zonas se destinarán a usos forestales protectores, de conservación ambiental y/o de recreación pasiva que no impliquen edificación y cuyo desarrollo no modifique negativamente las condiciones de estabilidad.

B. Según el Artículo 46 del 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".

En cuanto al manejo que debe darse a las zonas de amenaza alta por movimientos en masa, el Acuerdo citado establece diferencias, dependiendo de si está en Suelo Urbano (Artículo 274) o en Suelo Rural (Artículo 417), así:

> **Artículo 274.Manejo de las Zonas de Amenaza Alta por Movimientos en Masa.** Los terrenos libres del suelo urbano ubicados dentro de las zonas de amenaza alta por movimientos en masa se destinarán preferencialmente a usos forestales y de conservación ambiental, y de manera restringida a usos de recreación y de turismo, siempre y cuando tales usos estén permitidos por las demás normas del presente Acto. (subrayas fuera del texto original)

> **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. (subrayas fuera del texto original)

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.

C. Según el Artículo 48 del 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 las zonas de amenaza media por movimientos en masa, el Acuerdo citado también establece diferencias, dependiendo de si está en Suelo Urbano (Artículo 276) o en Suelo Rural (Artículo 419), así:

Artículo 276.Condicionamientos para Adelantar Procesos de Urbanismo y Construcción en Zonas de Amenaza Media por Movimientos en Masa. Para los futuros desarrollos urbanísticos y arquitectónicos que se localicen en suelo urbano dentro zonas de amenaza media por movimientos en masa, los promotores de los proyectos deberán presentar ante la Curaduría Urbana, como requisito para solicitar la correspondiente licencia urbanística, un estudio detallado de amenaza por movimientos en masa que incluya el diseño de las medidas de mitigación. (subrayas fuera del texto original)

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. (subrayas fuera del texto original)

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.

D. Según el Artículo 49 del Acuerdo 0373 de diciembre de 2014, las **zonas de amenaza baja por movimientos en masa** son "...aquellos terrenos libres de ocupación donde los factores naturales que inciden en la generación de movimientos en masa no alcanzan niveles críticos, y la aplicación de las prácticas normales de ingeniería para la urbanización en zonas de ladera evita la modificación de las condiciones de estabilidad".

E. Las **Áreas Forestales Protectoras (AFP)** son, para el caso de los cauces, franjas de terreno paralelas a los bordes, cada una con un ancho mínimo de treinta (30) metros; y para los nacimientos, una franja que los rodea cuyo ancho mínimo es de cien (100) metros, medidos a partir de su periferia.

   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 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.

F. El **"Área de Manejo Ecoparque"**, según 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".

   Los requisitos para el aprovechamiento de los predios ubicados en Ecoparque los establece el artículo 424 del POT.

G. Toda actuación en el **"Área de Manejo Zona Rural de Regulación Hídrica"**, debe atemperarse a lo que establece el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali – POT (Acuerdo 0373 de diciembre de 2014), en sus artículos 393, 399 y 425.

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 los predios en cuestión. Así entonces, carece de validez como autorización para subdividir, lotear o construir en los predios referidos, y para instalar o normalizar servicios públicos domiciliarios en ellos.

Atentamente,

JEAN PAUL ARCHER BERNAL
Subdirector
Subdirección de Planificación del Territorio

Proyectó: Armando Vargas Satizabal - Contratista.
Revisó: Andrés Prieto Ramírez – Profesional Universitario.



CONVENCIONES

- Monumento Cristo Rey
- bcs_nomenclatura_ejes_viales

NOMBRE

- ADQUIRIDO
- CAFP
- CZV
- DUP
- PP
- ZV EQUIP
- Vías

LEYENDA	
ID	DESCRIPCIÓN
ADQUIRIDO	Predio Morelia Adquirido
CAFP	Cesión Área Fosrestal Protectora
CZV	Cesión Zona Verde
DUP	Declarado de Utilidad Pública
PP	Predio Público
ZV EQUIP	Zona Verde Equipamiento

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Secretaría de Vivienda Social y Hábitat

Contenido:

PROYECTO CRISTO REY

Fuente:

POT 2014
CATASTRO

Archivo:

9. Y000504410000.mxd

Escala:

1:2.000

Fecha:

28/11/2022

Mapa:

1 de 1

Escala Gráfica

0 35 70 140
km

Información de referencia:

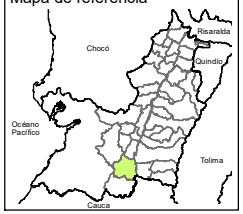
Sistema de coordenadas cartesianas Magna Sirgas Cali
Proyección: IGAC Plano Cartesiano
Datum: MAGNA
Falso Este: 1.061.900,1800
False Norte: 872.364,6300
Longitud del Centro: -76,5206
Latitud del Centro: 3,4419
Altura: 1.000
Unidades: Metros

Elaboró:

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI
SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT

Equipo Técnico Suelo Gestionado
Subsecretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda
Cali - Valle

Mapa de referencia



JUNIOR EDUARDO LUCIO CUELLAR
Teléfono: 6684340
Dirección: Av 5AN 20N-08 Edificio Fuente Versalles Piso 4
Ciudad

Asunto: Concepto de norma urbanística predios rurales

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, bajo el radicado 202241470500007004, 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:

PREDIO 1: Y000507040000

DATOS GENERALES DEL PREDIO	UBICACIÓN DEL PREDIO
No. Predial Nacional:	Suelo: Rural
760010000560000050156000000000	Unidad de Planificación Rural: (3) CUENCAS RÍO CAÑAERALEJO, LILI Y MELENDEZ
No. Predial: Y000507040000	Corregimiento: Los Andes
Matrícula Inmobiliaria: 370-282038	Área de Manejo: ECOPARQUE

NORMA RURAL

Área de Manejo Ecoparques

El predio se localiza en el Área de Manejo Ecoparques, esta área se define en el artículo 392 y se reglamenta en los artículos 388, 416 y 424 del POT.

RESTRICCIONES Y APROVECHAMIENTOS	
Objetivo:	Las intervenciones que se realicen en los ecoparques estarán dirigidas a promover el objetivo de conservación de estas áreas y, por lo tanto, deberán resaltar el valor paisajístico, promover tanto el adecuado uso y ocupación de estas áreas como la apropiación ciudadana para su disfrute, conservación y sostenibilidad. No. 1, Art. 424/POT
Destinación:	Principalmente a la conservación de biodiversidad, a la oferta de servicios ambientales, la recreación, el ecoturismo y su adecuación como espacio de encuentro ciudadano. No. 2, Art. 424/POT
Cantidad de vivienda:	Solo se permitirá la construcción de las obras requeridas por quien acredite la calidad de propietario para el cuidado y vigilancia del predio, así como las necesarias para el desarrollo de las actividades diferentes a la vivienda contempladas en el Anexo N° 5 “Matriz Códigos CIIU - Usos del Suelo Áreas de Manejo Rural”, que hace parte integral del Acuerdo 0373 de 2014 que hace parte integral del presente Acto. No. 3, Art. 424/POT
Ocupación máxima:	150 m² en primer piso. No. 3, Art. 424/POT
Altura máxima:	Un (1) piso o tres metros y medio (3.5m) de altura. No. 3, Art. 424/POT
Pendiente:	En los predios con pendientes mayores al 35% se prohíbe el desarrollo de construcciones. No. 4, Art. 424/POT
Construcciones existentes identificadas en el Anexo N° 8 “Fichas de Ecoparques”:	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. No. 5, Art. 424/POT

Se debe resaltar que los Ecoparques se consideran suelos de protección ambiental, el numeral 1 del artículo 78 ibídem, estipula que “Los Ecoparques son áreas de propiedad pública o privada con espacios naturales de importancia ecológica y cultural destinadas a la conservación de biodiversidad y oferta de servicios ambientales, que promueve la investigación, la educación ambiental, la recreación, el turismo sostenible y la generación de cultura ambiental ciudadana”.

NOMBRE	ÁREA (Ha)
Ecoparque Cristo Rey	128,40

Además, el artículo 79 del POT determina que el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA) en coordinación con la Autoridad Ambiental Regional adelantará, en el corto plazo, los planes de manejo de los ecoparques los cuales especificarán con mayor detalle el régimen de usos y aprovechamientos para cada una de estas áreas, pero deberán tener en cuenta los siguientes parámetros generales que regirán hasta tanto sean aprobados los planes de manejo:

"(…)
1. Usos principales: conservación, restauración, mitigación del riesgo y actividades turísticas y de recreación pasiva.
2. Usos compatibles: institucional ligado a la protección del parque y la educación ambiental.
3. Usos condicionados: vivienda según lo establecido en el Artículo 424 del presente Acto e infraestructura básica para los usos principales y compatibles, para la administración y manejo del parque, la recreación activa y la actividad dotacional, condicionados al concepto técnico de la Autoridad Ambiental competente.
4. Usos prohibidos: industrial, agrícola y pecuario y aquellos que por su actividad puedan generar riesgo y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados."

COMPONENTE AMBIENTAL

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

- El Mapa N° 16 "Suelos de Protección Forestal" del Acuerdo 0373 de 2014, evidencia que una parte del predio se localiza en el área de bosques y guaduales actuales. El numeral 1 del artículo 77 del POT, define que:

  "(…) En estas áreas se restringe la urbanización y sólo se podrán hacer desarrollos y/o actividades que no afecten la función ecológica del bosque y que cuenten con el aval de la autoridad ambiental competente".

  Adicionalmente según el Mapa N° 16 del POT, todo el predio se ubica en el área catalogada como Suelos a Recuperar (AF), reconocidos como suelos de protección forestal. Para este tipo de suelos se deberá acatar lo establecido en el numeral 4 del artículo 77 del POT, el cual reza:

  "Siguiendo el Decreto Nacional 877 de 1976 expedido por el Ministerio de Agricultura, se consideran suelos de protección forestal las áreas que se encuentran en un grado de erosión muy severa. Cualquier intervención en estas áreas deberá asegurar que se recuperen los horizontes del suelo de las zonas que no estaban ya construidas a la fecha de adopción del presente Acto. (…)".

Ahora bien, el parágrafo 3 del artículo 77 del POT, contempla que:

"En caso de encontrarse alguna zona marcada a escala municipal bajo la categoría de Tierras para Recuperación (AF) que se haya recuperado o que, al ampliar la escala de detalle y efectuar el análisis correspondiente, se considere que no es una zona erosionada ni una zona que haya perdido la capa orgánica de sus suelos, el interesado en desmarcar el terreno podrá solicitar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal que su predio se desmarque de esta categoría de suelos de protección, de acuerdo al proceso legalmente establecido. El DAPM deberá, para ello, contar con el aval de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca, quien verificará el grado de erosión y recuperación del terreno y dará la recomendación acorde con su competencia."

- En el mismo sentido el Mapa N° 18 "Recurso Hídrico y sus Áreas Forestales Protectoras" del Acuerdo 0373 de 2014, determina que el predio se encuentra intervenido por el área forestal protectora de un cuerpo de agua, entre ellos:

ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS		
CUERPO DE AGUA	DISTANCIA	NORMA
Corrientes de las cuencas, subcuencas y microcuencas estacionales o permanentes	30 m, medidos en ambas márgenes de las corrientes a partir de los bordes del cauce	Artículo 86 POT/ Decreto 1449 de 1977

Las AFP son franjas de terreno paralelas al borde del cauce o, cuando hay información, paralelas a la línea de máxima inundación de los cuerpos de agua permanente o estacional. Están reguladas por las normas: Ley 2 de 1959, Ley 135 de 1961, Decreto Ley 2811 de 1974, Decreto 877 de 1976, Decreto 1449 de 1977, Decreto 1541 de 1978, la Ley 1450 del 2011 y los Artículos 84 y Artículo 85 del Acuerdo 0373 de 2014. Son áreas que los propietarios de predios están obligados a tener en cobertura boscosa al interior de los mismos o cobertura vegetal propia del ecosistema original y se debe restringir el uso agrícola y ganadero. En otras palabras, éstas son zonas no ocupables ni edificables y deben mantenerse con cobertura forestal, destinadas a la conservación del ecosistema asociado a la fuente hídrica, restauración y conectividad ecológica.

Se establecen como suelos de protección ambiental:

- ✓ Nacimientos de agua y sus áreas forestales protectoras.
- ✓ Corrientes superficiales y sus áreas forestales protectoras.
- ✓ Humedales y sus áreas forestales protectoras.

En estos suelos de protección ambiental, aplica el siguiente régimen de usos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84 del POT. Se recalca que en dichos suelos se prohíben usos industriales, residenciales, forestal productor, agricultura, ganadería, recreación activa, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados.

"Usos principales: conservación, restauración ecológica, recuperación ambiental y forestal protector.
Usos compatibles: recreación pasiva, educación ambiental, investigación científica, infraestructura asociada a redes de monitoreo de variables ambientales y de amenazas, y obtención de frutos secundarios del bosque.
Usos condicionados: construcción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los usos principales y compatibles, condicionada a no generar fragmentación de vegetación nativa o de los hábitats de la fauna y de su integración paisajística al entorno natural; las acciones necesarias para el manejo hidráulico y para la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y saneamiento en general, y aprovechamiento de aguas subterráneas, condicionadas al concepto de la autoridad ambiental competente. La construcción de ciclorrutas en estas áreas estará sujeta a la expedición del concepto técnico favorable de la autoridad ambiental competente.
Usos prohibidos: industrial, residencial, forestal productor, agricultura, ganadería, recreación activa, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados."

En conclusión, en las Áreas Forestales Protectoras (AFP) no es permitido ningún tipo de ocupación, lo cual implica que tampoco son procedentes las acciones que promuevan en ellas la aparición, permanencia y consolidación de edificaciones o asentamientos humanos.

- Según el Mapa N° 12 de la "Estructura Ecológica Principal" del POT, el predio se ubica en la cota mínima de protección de cimas, en la cual existen Alturas de Valor Paisajístico y Ambiental. El artículo No. 82 del POT, establece las siguientes condiciones de uso y manejo para estas áreas, así:

"1. Usos principales: conservación y restauración de los ecosistemas. Se deberá propender por el enriquecimiento de la vegetación, mediante la utilización de especies nativas (arbóreas, arbustivas y herbáceas) que cumplan la función de retención, estabilización y protección de suelos, resistentes a incendios forestales y que cumplan la función de barrera corta fuegos.

2. Usos condicionados: turismo de bajo impacto y actividades de conocimiento y disfrute, para lo cual se deberá consolidar la función de estos elementos naturales como miradores, por medio de intervenciones de bajo impacto, como senderos y amoblamiento básico (baterías sanitarias, puntos de venta autorizados, información turística y ambiental), que no alteren sus características ecológicas especiales y que permitan su uso como espacios de descanso y de estadía temporal, que propicien la relación visual hacia la ciudad y el entorno.

3. Usos prohibidos: actividades agropecuarias, extractivas, desarrollo de vivienda e industria, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales y condicionados.

Parágrafo 1. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal y el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente promoverán y gestionarán la reubicación estratégica de las torres de antenas existentes en los cerros tutelares, para reducir su contaminación visual y el deterioro del paisaje. Con tal fin, el Plan Maestro de Servicios Públicos y TIC establecerá los lugares para la ubicación de torres de montaje de antenas de telecomunicaciones, en el marco del proyecto de Reubicación Estratégica de las Antenas en los Cerros Tutelares.

Parágrafo 2. En estas alturas y sus áreas circundantes, definidas por el límite inferior establecido en la tabla, solo se permitirá la permanencia de las viviendas y estructuras que aparecen representadas en la cartografía oficial del municipio Santiago de Cali a la fecha de adopción del presente Acto. En ningún caso podrán construirse nuevas viviendas o estructuras o ampliarse las existentes en el mencionado mapa. Solo se permitirá la construcción de infraestructura que potencie su conservación ambiental y uso paisajístico y de ecoturismo, tales como miradores y casetas, siempre y cuando cuenten con la autorización de la autoridad ambiental. Para las alturas ubicadas dentro de ecoparques, aplica la norma establecida en el Artículo 424 del presente acto.

Parágrafo 3. Las alturas que se encuentran dentro del Parque Nacional Natural Los Farallones se regirán en su normativa por lo estipulado por el Plan de Manejo del Parque. En el caso de las alturas incluidas dentro de alguna otra de área protegida o ecoparque, la norma que rige será la del área protegida o la del ecoparque, respectivamente."

En conclusión, en las Alturas de Valor Paisajístico y Ambiental no es viable el desarrollo de vivienda, industria y todos los demás usos no contemplados explícitamente en el artículo 82 del Acuerdo 0373 de 2014.

- Por otra parte, 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"**.**

- Según el Mapa No. 20 "Conflicto del Uso del Suelo en la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali" del POT, parte del predio se encuentra en conflicto

de uso del suelo, por lo que deberá atender lo establecido en el numeral 5 del artículo 68 del POT, el cual reza:

"Los predios agrícolas que se encuentren en conflicto por uso del suelo en la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali deberán iniciar un proceso de reconversión obligatorio, mediante la adopción de sistemas agroforestales que permitan una adecuada y permanente cobertura arbórea del suelo".

- Finalmente, 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 muy alta y media y Riesgo bajo 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 CIIU - 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

PREDIO 2: Y000507060000

DATOS GENERALES DEL PREDIO	UBICACIÓN DEL PREDIO
No. Predial Nacional:	Suelo: Rural
76001000056000007017300000000	Unidad de Planificación Rural: (2) CUENCA RÍO CALI
No. Predial: Y000507060000	Corregimiento: Los Andes
Matrícula Inmobiliaria: 370-282340	Área de Manejo: ECOPARQUE

NORMA RURAL

Área de Manejo Ecoparques

El predio se localiza en el Área de Manejo Ecoparques, esta área se define en el artículo 392 y se reglamenta en los artículos 388, 416 y 424 del POT.

RESTRICCIONES Y APROVECHAMIENTOS	
Objetivo:	Las intervenciones que se realicen en los ecoparques estarán dirigidas a promover el objetivo de conservación de estas áreas y, por lo tanto, deberán resaltar el valor paisajístico, promover tanto el adecuado uso y ocupación de estas áreas como la apropiación ciudadana para su disfrute, conservación y sostenibilidad. No. 1, Art. 424/POT
Destinación:	Principalmente a la conservación de biodiversidad, a la oferta de servicios ambientales, la recreación, el ecoturismo y su adecuación como espacio de encuentro ciudadano. No. 2, Art. 424/POT
Cantidad de vivienda:	Solo se permitirá la construcción de las obras requeridas por quien acredite la calidad de propietario para el cuidado y vigilancia del predio, así como las necesarias para el desarrollo de las actividades diferentes a la vivienda contempladas en el Anexo N° 5 “Matriz Códigos CIIU - Usos del Suelo Áreas de Manejo Rural”, que hace parte integral del Acuerdo 0373 de 2014 que hace parte integral del presente Acto. No. 3, Art. 424/POT
Ocupación máxima:	150 m² en primer piso. No. 3, Art. 424/POT
Altura máxima:	Un (1) piso o tres metros y medio (3.5m) de altura. No. 3, Art. 424/POT
Pendiente:	En los predios con pendientes mayores al 35% se prohíbe el desarrollo de construcciones. No. 4, Art. 424/POT
Construcciones existentes identificadas en el Anexo N° 8 “Fichas de Ecoparques”:	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. No. 5, Art. 424/POT

Se debe resaltar que los Ecoparques se consideran suelos de protección ambiental, el numeral 1 del artículo 78 ibídem, estipula que “Los Ecoparques son áreas de propiedad pública o privada con espacios naturales de importancia ecológica y cultural destinadas a la conservación de biodiversidad y oferta de servicios ambientales, que promueve la investigación, la educación ambiental, la recreación, el turismo sostenible y la generación de cultura ambiental ciudadana”.

NOMBRE	ÁREA (Ha)
Ecoparque Cristo Rey	128,40

Además, el artículo 79 del POT determina que el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA) en coordinación con la Autoridad Ambiental Regional adelantará, en el corto plazo, los planes de manejo de los ecoparques los cuales especificarán con mayor detalle el régimen de usos y aprovechamientos para cada una de estas áreas, pero deberán tener en cuenta los siguientes parámetros generales que regirán hasta tanto sean aprobados los planes de manejo:

"(…)
1. Usos principales: conservación, restauración, mitigación del riesgo y actividades turísticas y de recreación pasiva.
2. Usos compatibles: institucional ligado a la protección del parque y la educación ambiental.
3. Usos condicionados: vivienda según lo establecido en el Artículo 424 del presente Acto e infraestructura básica para los usos principales y compatibles, para la administración y manejo del parque, la recreación activa y la actividad dotacional, condicionados al concepto técnico de la Autoridad Ambiental competente.
4. Usos prohibidos: industrial, agrícola y pecuario y aquellos que por su actividad puedan generar riesgo y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados."

COMPONENTE AMBIENTAL

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

- El Mapa N° 16 "Suelos de Protección Forestal" del Acuerdo 0373 de 2014, evidencia que una pequeña parte del predio se localiza en el área de bosques y guaduales actuales. El numeral 1 del artículo 77 del POT, define que:

  "(…) En estas áreas se restringe la urbanización y sólo se podrán hacer desarrollos y/o actividades que no afecten la función ecológica del bosque y que cuenten con el aval de la autoridad ambiental competente".

  Adicionalmente según el Mapa N° 16 del POT, una parte del predio se ubica en el área catalogada como Suelos a Recuperar (AF), reconocidos como suelos de protección forestal. Para este tipo de suelos se deberá acatar lo establecido en el numeral 4 del artículo 77 del POT, el cual reza:

  "Siguiendo el Decreto Nacional 877 de 1976 expedido por el Ministerio de Agricultura, se consideran suelos de protección forestal las áreas que se encuentran en un grado de erosión muy severa. Cualquier intervención en estas áreas deberá asegurar que se recuperen los horizontes del suelo de las zonas que no estaban ya construidas a la fecha de adopción del presente Acto. (…)".

Ahora bien, el parágrafo 3 del artículo 77 del POT, contempla que:

"En caso de encontrarse alguna zona marcada a escala municipal bajo la categoría de Tierras para Recuperación (AF) que se haya recuperado o que, al ampliar la escala de detalle y efectuar el análisis correspondiente, se considere que no es una zona erosionada ni una zona que haya perdido la capa orgánica de sus suelos, el interesado en desmarcar el terreno podrá solicitar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal que su predio se desmarque de esta categoría de suelos de protección, de acuerdo al proceso legalmente establecido. El DAPM deberá, para ello, contar con el aval de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca, quien verificará el grado de erosión y recuperación del terreno y dará la recomendación acorde con su competencia."

- Se evidencia en el Mapa N° 16, que una parte del predio se ubica en *"*Suelos de Protección Forestal" del Acuerdo 0373 de 2014.

SUELOS DE PROTECCION FORESTAL				
NOMBRE	PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO
Tierras forestales de protección (F3)	Conservación, preservación y restauración forestal	Actividades de investigación técnica y científica de los ecosistemas	Aprovechamiento de productos forestales	Cambio de uso de suelo y actividades industriales

- En el mismo sentido el Mapa N° 18 "Recurso Hídrico y sus Áreas Forestales Protectoras" del Acuerdo 0373 de 2014, determina que el predio se encuentra intervenido por el área forestal protectora de un cuerpo de agua, entre ellos:

ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS		
CUERPO DE AGUA	DISTANCIA	NORMA
Corrientes de las cuencas, subcuencas y microcuencas estacionales o permanentes	30 m, medidos en ambas márgenes de las corrientes a partir de los bordes del cauce	Artículo 86 POT/ Decreto 1449 de 1977

Las AFP son franjas de terreno paralelas al borde del cauce o, cuando hay información, paralelas a la línea de máxima inundación de los cuerpos de agua permanente o estacional. Están reguladas por las normas: Ley 2 de 1959, Ley 135 de 1961, Decreto Ley 2811 de 1974, Decreto 877 de 1976, Decreto 1449 de 1977, Decreto 1541 de 1978, la Ley 1450 del 2011 y los Artículos 84 y Artículo 85 del Acuerdo 0373 de 2014. Son áreas que los propietarios de predios están obligados

a tener en cobertura boscosa al interior de los mismos o cobertura vegetal propia del ecosistema original y se debe restringir el uso agrícola y ganadero. En otras palabras, éstas son zonas no ocupables ni edificables y deben mantenerse con cobertura forestal, destinadas a la conservación del ecosistema asociado a la fuente hídrica, restauración y conectividad ecológica.

Se establecen como suelos de protección ambiental:

- ✓ Nacimientos de agua y sus áreas forestales protectoras.
- ✓ Corrientes superficiales y sus áreas forestales protectoras.
- ✓ Humedales y sus áreas forestales protectoras.

En estos suelos de protección ambiental, aplica el siguiente régimen de usos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84 del POT. Se recalca que en dichos suelos se prohíben usos industriales, residenciales, forestal productor, agricultura, ganadería, recreación activa, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados.

"Usos principales: conservación, restauración ecológica, recuperación ambiental y forestal protector.
Usos compatibles: recreación pasiva, educación ambiental, investigación científica, infraestructura asociada a redes de monitoreo de variables ambientales y de amenazas, y obtención de frutos secundarios del bosque.
Usos condicionados: construcción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los usos principales y compatibles, condicionada a no generar fragmentación de vegetación nativa o de los hábitats de la fauna y de su integración paisajística al entorno natural; las acciones necesarias para el manejo hidráulico y para la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y saneamiento en general, y aprovechamiento de aguas subterráneas, condicionadas al concepto de la autoridad ambiental competente. La construcción de ciclorrutas en estas áreas estará sujeta a la expedición del concepto técnico favorable de la autoridad ambiental competente.
Usos prohibidos: industrial, residencial, forestal productor, agricultura, ganadería, recreación activa, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados."

En conclusión, en las Áreas Forestales Protectoras (AFP) no es permitido ningún tipo de ocupación, lo cual implica que tampoco son procedentes las acciones que promuevan en ellas la aparición, permanencia y consolidación de edificaciones o asentamientos humanos.

- Según el Mapa N° 12 de la "Estructura Ecológica Principal" del POT, el predio se ubica en la cota mínima de protección de cimas, en la cual existen Alturas de Valor Paisajístico y Ambiental. El artículo No. 82 del POT, establece las siguientes condiciones de uso y manejo para estas áreas, así:

"1. Usos principales: conservación y restauración de los ecosistemas. Se deberá propender por el enriquecimiento de la vegetación, mediante la utilización de especies nativas (arbóreas, arbustivas y herbáceas) que cumplan la función de retención, estabilización y protección de suelos, resistentes a incendios forestales y que cumplan la función de barrera corta fuegos.

2. Usos condicionados: turismo de bajo impacto y actividades de conocimiento y disfrute, para lo cual se deberá consolidar la función de estos elementos naturales como miradores, por medio de intervenciones de bajo impacto, como senderos y amoblamiento básico (baterías sanitarias, puntos de venta autorizados, información turística y ambiental), que no alteren sus características ecológicas especiales y que permitan su uso como espacios de descanso y de estadía temporal, que propicien la relación visual hacia la ciudad y el entorno.

3. Usos prohibidos: actividades agropecuarias, extractivas, desarrollo de vivienda e industria, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales y condicionados.

Parágrafo 1. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal y el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente promoverán y gestionarán la reubicación estratégica de las torres de antenas existentes en los cerros tutelares, para reducir su contaminación visual y el deterioro del paisaje. Con tal fin, el Plan Maestro de Servicios Públicos y TIC establecerá los lugares para la ubicación de torres de montaje de antenas de telecomunicaciones, en el marco del proyecto de Reubicación Estratégica de las Antenas en los Cerros Tutelares.

Parágrafo 2. En estas alturas y sus áreas circundantes, definidas por el límite inferior establecido en la tabla, solo se permitirá la permanencia de las viviendas y estructuras que aparecen representadas en la cartografía oficial del municipio Santiago de Cali a la fecha de adopción del presente Acto. En ningún caso podrán construirse nuevas viviendas o estructuras o ampliarse las existentes en el mencionado mapa. Solo se permitirá la construcción de infraestructura que potencie su conservación ambiental y uso paisajístico y de ecoturismo, tales como miradores y casetas, siempre y cuando cuenten con la autorización de la autoridad ambiental. Para las alturas ubicadas dentro de ecoparques, aplica la norma establecida en el Artículo 424 del presente acto.

Parágrafo 3. Las alturas que se encuentran dentro del Parque Nacional Natural Los Farallones se regirán en su normativa por lo estipulado por el Plan de Manejo del Parque. En el caso de las alturas incluidas dentro de alguna otra de área protegida o ecoparque, la norma que rige será la del área protegida o la del ecoparque, respectivamente."

En conclusión, en las Alturas de Valor Paisajístico y Ambiental no es viable el desarrollo de vivienda, industria y todos los demás usos no contemplados explícitamente en el artículo 82 del Acuerdo 0373 de 2014.

- Por otra parte, 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"**.**

- Finalmente, 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 alta y media 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 CIIU - 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

PREDIO 3: Y001608420000

DATOS GENERALES DEL PREDIO	UBICACIÓN DEL PREDIO
No. Predial Nacional:	Suelo: Rural
76001000056000007019700000000	Unidad de Planificación Rural: (3) CUENCAS RÍO CAÑAERALEJO, LILI Y MELENDEZ (2) CUENCA RÍO CALI
No. Predial: Y001608420000	Corregimiento: Los Andes
Matrícula Inmobiliaria: 370-343062	Área de Manejo: ECOPARQUE

NORMA RURAL

Área de Manejo Ecoparques

El predio se localiza en el Área de Manejo Ecoparques, esta área se define en el artículo 392 y se reglamenta en los artículos 388, 416 y 424 del POT.

RESTRICCIONES Y APROVECHAMIENTOS	
Objetivo:	Las intervenciones que se realicen en los ecoparques estarán dirigidas a promover el objetivo de conservación de estas áreas y, por lo tanto, deberán resaltar el valor paisajístico, promover tanto el adecuado uso y ocupación de estas áreas como la apropiación ciudadana para su disfrute, conservación y sostenibilidad. No. 1, Art. 424/POT
Destinación:	Principalmente a la conservación de biodiversidad, a la oferta de servicios ambientales, la recreación, el ecoturismo y su adecuación como espacio de encuentro ciudadano. No. 2, Art. 424/POT
Cantidad de vivienda:	Solo se permitirá la construcción de las obras requeridas por quien acredite la calidad de propietario para el cuidado y vigilancia del predio, así como las necesarias para el desarrollo de las actividades diferentes a la vivienda contempladas en el Anexo N° 5 “Matriz Códigos CIIU - Usos del Suelo Áreas de Manejo Rural”, que hace parte integral del Acuerdo 0373 de 2014 que hace parte integral del presente Acto. No. 3, Art. 424/POT
Ocupación máxima:	150 m² en primer piso. No. 3, Art. 424/POT
Altura máxima:	Un (1) piso o tres metros y medio (3.5m) de altura. No. 3, Art. 424/POT
Pendiente:	En los predios con pendientes mayores al 35% se prohíbe el desarrollo de construcciones. No. 4, Art. 424/POT
Construcciones existentes identificadas en el Anexo N° 8 “Fichas de Ecoparques”:	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. No. 5, Art. 424/POT

Se debe resaltar que los Ecoparques se consideran suelos de protección ambiental, el numeral 1 del artículo 78 ibídem, estipula que “Los Ecoparques son áreas de propiedad pública o privada con espacios naturales de importancia ecológica y cultural destinadas a la conservación de biodiversidad y oferta de servicios ambientales, que promueve la investigación, la educación ambiental, la recreación, el turismo sostenible y la generación de cultura ambiental ciudadana”.

NOMBRE	ÁREA (Ha)
Ecoparque Cristo Rey	128,40

Además, el artículo 79 del POT determina que el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA) en coordinación con la Autoridad Ambiental Regional adelantará, en el corto plazo, los planes de manejo de los ecoparques los cuales especificarán con mayor detalle el régimen de usos y aprovechamientos para cada una de estas áreas, pero deberán tener en cuenta los siguientes parámetros generales que regirán hasta tanto sean aprobados los planes de manejo:

"(…)
1. Usos principales: conservación, restauración, mitigación del riesgo y actividades turísticas y de recreación pasiva.
2. Usos compatibles: institucional ligado a la protección del parque y la educación ambiental.
3. Usos condicionados: vivienda según lo establecido en el Artículo 424 del presente Acto e infraestructura básica para los usos principales y compatibles, para la administración y manejo del parque, la recreación activa y la actividad dotacional, condicionados al concepto técnico de la Autoridad Ambiental competente.
4. Usos prohibidos: industrial, agrícola y pecuario y aquellos que por su actividad puedan generar riesgo y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados."

COMPONENTE AMBIENTAL

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

- El Mapa N° 16 "Suelos de Protección Forestal" del Acuerdo 0373 de 2014, evidencia que una parte del predio se localiza en el área de bosques y guaduales actuales. El numeral 1 del artículo 77 del POT, define que:

  "(…) En estas áreas se restringe la urbanización y sólo se podrán hacer desarrollos y/o actividades que no afecten la función ecológica del bosque y que cuenten con el aval de la autoridad ambiental competente".

  Adicionalmente según el Mapa N° 16 del POT, todo el predio se ubica en el área catalogada como Suelos a Recuperar (AF), reconocidos como suelos de protección forestal. Para este tipo de suelos se deberá acatar lo establecido en el numeral 4 del artículo 77 del POT, el cual reza:

  "Siguiendo el Decreto Nacional 877 de 1976 expedido por el Ministerio de Agricultura, se consideran suelos de protección forestal las áreas que se encuentran en un grado de erosión muy severa. Cualquier intervención en estas áreas deberá asegurar que se recuperen los horizontes

del suelo de las zonas que no estaban ya construidas a la fecha de adopción del presente Acto. (…)".

Ahora bien, el parágrafo 3 del artículo 77 del POT, contempla que:

"En caso de encontrarse alguna zona marcada a escala municipal bajo la categoría de Tierras para Recuperación (AF) que se haya recuperado o que, al ampliar la escala de detalle y efectuar el análisis correspondiente, se considere que no es una zona erosionada ni una zona que haya perdido la capa orgánica de sus suelos, el interesado en desmarcar el terreno podrá solicitar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal que su predio se desmarque de esta categoría de suelos de protección, de acuerdo al proceso legalmente establecido. El DAPM deberá, para ello, contar con el aval de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca, quien verificará el grado de erosión y recuperación del terreno y dará la recomendación acorde con su competencia."

- En el mismo sentido el Mapa N° 18 "Recurso Hídrico y sus Áreas Forestales Protectoras" del Acuerdo 0373 de 2014, determina que el predio se encuentra intervenido por el área forestal protectora de un cuerpo de agua, entre ellos:

ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS		
CUERPO DE AGUA	DISTANCIA	NORMA
Corrientes de las cuencas, subcuencas y microcuencas estacionales o permanentes	30 m, medidos en ambas márgenes de las corrientes a partir de los bordes del cauce	Artículo 86 POT/ Decreto 1449 de 1977

Las AFP son franjas de terreno paralelas al borde del cauce o, cuando hay información, paralelas a la línea de máxima inundación de los cuerpos de agua permanente o estacional. Están reguladas por las normas: Ley 2 de 1959, Ley 135 de 1961, Decreto Ley 2811 de 1974, Decreto 877 de 1976, Decreto 1449 de 1977, Decreto 1541 de 1978, la Ley 1450 del 2011 y los Artículos 84 y Artículo 85 del Acuerdo 0373 de 2014. Son áreas que los propietarios de predios están obligados a tener en cobertura boscosa al interior de los mismos o cobertura vegetal propia del ecosistema original y se debe restringir el uso agrícola y ganadero. En otras palabras, éstas son zonas no ocupables ni edificables y deben mantenerse con cobertura forestal, destinadas a la conservación del ecosistema asociado a la fuente hídrica, restauración y conectividad ecológica.

Se establecen como suelos de protección ambiental:

- ✓ Nacimientos de agua y sus áreas forestales protectoras.
- ✓ Corrientes superficiales y sus áreas forestales protectoras.

- ✓ Humedales y sus áreas forestales protectoras.

En estos suelos de protección ambiental, aplica el siguiente régimen de usos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84 del POT. Se recalca que en dichos suelos se prohíben usos industriales, residenciales, forestal productor, agricultura, ganadería, recreación activa, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados.

"Usos principales: conservación, restauración ecológica, recuperación ambiental y forestal protector.
Usos compatibles: recreación pasiva, educación ambiental, investigación científica, infraestructura asociada a redes de monitoreo de variables ambientales y de amenazas, y obtención de frutos secundarios del bosque.
Usos condicionados: construcción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los usos principales y compatibles, condicionada a no generar fragmentación de vegetación nativa o de los hábitats de la fauna y de su integración paisajística al entorno natural; las acciones necesarias para el manejo hidráulico y para la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y saneamiento en general, y aprovechamiento de aguas subterráneas, condicionadas al concepto de la autoridad ambiental competente. La construcción de ciclorrutas en estas áreas estará sujeta a la expedición del concepto técnico favorable de la autoridad ambiental competente.
Usos prohibidos: industrial, residencial, forestal productor, agricultura, ganadería, recreación activa, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados."

En conclusión, en las Áreas Forestales Protectoras (AFP) no es permitido ningún tipo de ocupación, lo cual implica que tampoco son procedentes las acciones que promuevan en ellas la aparición, permanencia y consolidación de edificaciones o asentamientos humanos.

- Según el Mapa N° 12 de la "Estructura Ecológica Principal" del POT, el predio se ubica en la cota mínima de protección de cimas, en la cual existen Alturas de Valor Paisajístico y Ambiental. El artículo No. 82 del POT, establece las siguientes condiciones de uso y manejo para estas áreas, así:

"1. Usos principales: conservación y restauración de los ecosistemas. Se deberá propender por el enriquecimiento de la vegetación, mediante la utilización de especies nativas (arbóreas, arbustivas y herbáceas) que cumplan la función de retención, estabilización y protección de suelos, resistentes a incendios forestales y que cumplan la función de barrera corta fuegos.

2. Usos condicionados: turismo de bajo impacto y actividades de conocimiento y disfrute, para lo cual se deberá consolidar la función de estos elementos naturales como miradores, por medio de intervenciones de bajo impacto, como senderos y amoblamiento básico (baterías sanitarias, puntos de venta autorizados, información turística y ambiental), que no alteren sus características ecológicas especiales y que permitan su uso como espacios de descanso y de estadía temporal, que propicien la relación visual hacia la ciudad y el entorno.

3. Usos prohibidos: actividades agropecuarias, extractivas, desarrollo de vivienda e industria, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales y condicionados.

Parágrafo 1. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal y el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente promoverán y gestionarán la reubicación estratégica de las torres de antenas existentes en los cerros tutelares, para reducir su contaminación visual y el deterioro del paisaje. Con tal fin, el Plan Maestro de Servicios Públicos y TIC establecerá los lugares para la ubicación de torres de montaje de antenas de telecomunicaciones, en el marco del proyecto de Reubicación Estratégica de las Antenas en los Cerros Tutelares.

Parágrafo 2. En estas alturas y sus áreas circundantes, definidas por el límite inferior establecido en la tabla, solo se permitirá la permanencia de las viviendas y estructuras que aparecen representadas en la cartografía oficial del municipio Santiago de Cali a la fecha de adopción del presente Acto. En ningún caso podrán construirse nuevas viviendas o estructuras o ampliarse las existentes en el mencionado mapa. Solo se permitirá la construcción de infraestructura que potencie su conservación ambiental y uso paisajístico y de ecoturismo, tales como miradores y casetas, siempre y cuando cuenten con la autorización de la autoridad ambiental. Para las alturas ubicadas dentro de ecoparques, aplica la norma establecida en el Artículo 424 del presente acto.

Parágrafo 3. Las alturas que se encuentran dentro del Parque Nacional Natural Los Farallones se regirán en su normativa por lo estipulado por el Plan de Manejo del Parque. En el caso de las alturas incluidas dentro de alguna otra de área protegida o ecoparque, la norma que rige será la del área protegida o la del ecoparque, respectivamente."

En conclusión, en las Alturas de Valor Paisajístico y Ambiental no es viable el desarrollo de vivienda, industria y todos los demás usos no contemplados explícitamente en el artículo 82 del Acuerdo 0373 de 2014.

- Por otra parte, 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".

- Finalmente, 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 muy alta, alta y media 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 CIIU - 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

Se le informa que una pequeña parte del predio se localiza dentro de las superficies limitadoras de obstáculos delimitadas por la Fuerza Aérea Colombiana (FAC), por lo tanto, deberá solicitar ante dicho organismo el concepto técnico de altura para construcciones en inmediaciones de los aeródromos y helipuertos de la Fuerza Pública.

PREDIO 4: Y000504410000

DATOS GENERALES DEL PREDIO	UBICACIÓN DEL PREDIO
No. Predial Nacional:	Suelo: Rural
76001000056000005014600000000	Unidad de Planificación Rural: (3) CUENCAS RÍO CAÑAERALEJO, LILI Y MELENDEZ (2) CUENCA RÍO CALI
No. Predial: Y000504410000	Corregimiento: Los Andes
Matrícula Inmobiliaria: 370-247276	Área de Manejo: ECOPARQUE

NORMA RURAL

Área de Manejo Ecoparques

El predio se localiza en el Área de Manejo Ecoparques, esta área se define en el artículo 392 y se reglamenta en los artículos 388, 416 y 424 del POT.

RESTRICCIONES Y APROVECHAMIENTOS	
Objetivo:	Las intervenciones que se realicen en los ecoparques estarán dirigidas a promover el objetivo de conservación de estas áreas y, por lo tanto, deberán resaltar el valor paisajístico, promover tanto el adecuado uso y ocupación de estas áreas como la apropiación ciudadana para su disfrute, conservación y sostenibilidad. No. 1, Art. 424/POT
Destinación:	Principalmente a la conservación de biodiversidad, a la oferta de servicios ambientales, la recreación, el ecoturismo y su adecuación como espacio de encuentro ciudadano. No. 2, Art. 424/POT
Cantidad de vivienda:	Solo se permitirá la construcción de las obras requeridas por quien acredite la calidad de propietario para el cuidado y vigilancia del predio, así como las necesarias para el desarrollo de las actividades diferentes a la vivienda contempladas en el Anexo N° 5 “Matriz Códigos CIIU - Usos del Suelo Áreas de Manejo Rural”, que hace parte integral del Acuerdo 0373 de 2014 que hace parte integral del presente Acto. No. 3, Art. 424/POT
Ocupación máxima:	150 m² en primer piso. No. 3, Art. 424/POT
Altura máxima:	Un (1) piso o tres metros y medio (3.5m) de altura. No. 3, Art. 424/POT
Pendiente:	En los predios con pendientes mayores al 35% se prohíbe el desarrollo de construcciones. No. 4, Art. 424/POT
Construcciones existentes identificadas en el Anexo N° 8 “Fichas de Ecoparques”:	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. No. 5, Art. 424/POT

Se debe resaltar que los Ecoparques se consideran suelos de protección ambiental, el numeral 1 del artículo 78 ibídem, estipula que “Los Ecoparques son áreas de propiedad pública o privada con espacios naturales de importancia ecológica y cultural destinadas a la conservación de biodiversidad y oferta de servicios ambientales, que promueve la investigación, la educación ambiental, la recreación, el turismo sostenible y la generación de cultura ambiental ciudadana”.

NOMBRE	ÁREA (Ha)
Ecoparque Cristo Rey	128,40

Además, el artículo 79 del POT determina que el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA) en coordinación con la Autoridad Ambiental Regional adelantará, en el corto plazo, los planes de manejo de los ecoparques los cuales

especificarán con mayor detalle el régimen de usos y aprovechamientos para cada una de estas áreas, pero deberán tener en cuenta los siguientes parámetros generales que regirán hasta tanto sean aprobados los planes de manejo:

"(…)
1. Usos principales: conservación, restauración, mitigación del riesgo y actividades turísticas y de recreación pasiva.
2. Usos compatibles: institucional ligado a la protección del parque y la educación ambiental.
3. Usos condicionados: vivienda según lo establecido en el Artículo 424 del presente Acto e infraestructura básica para los usos principales y compatibles, para la administración y manejo del parque, la recreación activa y la actividad dotacional, condicionados al concepto técnico de la Autoridad Ambiental competente.
4. Usos prohibidos: industrial, agrícola y pecuario y aquellos que por su actividad puedan generar riesgo y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados."

COMPONENTE AMBIENTAL

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

- El Mapa N° 16 "Suelos de Protección Forestal" del Acuerdo 0373 de 2014, evidencia que una parte del predio se localiza en el área de bosques y guaduales actuales. El numeral 1 del artículo 77 del POT, define que:

  "(…) En estas áreas se restringe la urbanización y sólo se podrán hacer desarrollos y/o actividades que no afecten la función ecológica del bosque y que cuenten con el aval de la autoridad ambiental competente".

  Adicionalmente según el Mapa N° 16 del POT, todo el predio se ubica en el área catalogada como Suelos a Recuperar (AF), reconocidos como suelos de protección forestal. Para este tipo de suelos se deberá acatar lo establecido en el numeral 4 del artículo 77 del POT, el cual reza:

  "Siguiendo el Decreto Nacional 877 de 1976 expedido por el Ministerio de Agricultura, se consideran suelos de protección forestal las áreas que se encuentran en un grado de erosión muy severa. Cualquier intervención en estas áreas deberá asegurar que se recuperen los horizontes del suelo de las zonas que no estaban ya construidas a la fecha de adopción del presente Acto. (…)".

  Ahora bien, el parágrafo 3 del artículo 77 del POT, contempla que:

"En caso de encontrarse alguna zona marcada a escala municipal bajo la categoría de Tierras para Recuperación (AF) que se haya recuperado o que, al ampliar la escala de detalle y efectuar el análisis correspondiente, se considere que no es una zona erosionada ni una zona que haya perdido la capa orgánica de sus suelos, el interesado en desmarcar el terreno podrá solicitar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal que su predio se desmarque de esta categoría de suelos de protección, de acuerdo al proceso legalmente establecido. El DAPM deberá, para ello, contar con el aval de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca, quien verificará el grado de erosión y recuperación del terreno y dará la recomendación acorde con su competencia."

- En el mismo sentido el Mapa N° 18 "Recurso Hídrico y sus Áreas Forestales Protectoras" del Acuerdo 0373 de 2014, determina que el predio se encuentra intervenido por el área forestal protectora de dos cuerpos de agua, entre ellos:

s

ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS		
CUERPO DE AGUA	DISTANCIA	NORMA
Nacimientos de agua	100 m, medidos a partir de su periferia	Artículo 85 POT
Corrientes de las cuencas, subcuencas y microcuencas estacionales o permanentes	30 m, medidos en ambas márgenes de las corrientes a partir de los bordes del cauce	Artículo 86 POT/ Decreto 1449 de 1977

Las AFP son franjas de terreno paralelas al borde del cauce o, cuando hay información, paralelas a la línea de máxima inundación de los cuerpos de agua permanente o estacional. Están reguladas por las normas: Ley 2 de 1959, Ley 135 de 1961, Decreto Ley 2811 de 1974, Decreto 877 de 1976, Decreto 1449 de 1977, Decreto 1541 de 1978, la Ley 1450 del 2011 y los Artículos 84 y Artículo 85 del Acuerdo 0373 de 2014. Son áreas que los propietarios de predios están obligados a tener en cobertura boscosa al interior de los mismos o cobertura vegetal propia del ecosistema original y se debe restringir el uso agrícola y ganadero. En otras palabras, éstas son zonas no ocupables ni edificables y deben mantenerse con cobertura forestal, destinadas a la conservación del ecosistema asociado a la fuente hídrica, restauración y conectividad ecológica.

Se establecen como suelos de protección ambiental:

- ✓ Nacimientos de agua y sus áreas forestales protectoras.
- ✓ Corrientes superficiales y sus áreas forestales protectoras.
- ✓ Humedales y sus áreas forestales protectoras.

En estos suelos de protección ambiental, aplica el siguiente régimen de usos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84 del POT. Se recalca que en dichos suelos se prohíben usos industriales, residenciales, forestal productor, agricultura, ganadería, recreación activa, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados.

"Usos principales: conservación, restauración ecológica, recuperación ambiental y forestal protector.
Usos compatibles: recreación pasiva, educación ambiental, investigación científica, infraestructura asociada a redes de monitoreo de variables ambientales y de amenazas, y obtención de frutos secundarios del bosque.
Usos condicionados: construcción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los usos principales y compatibles, condicionada a no generar fragmentación de vegetación nativa o de los hábitats de la fauna y de su integración paisajística al entorno natural; las acciones necesarias para el manejo hidráulico y para la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y saneamiento en general, y aprovechamiento de aguas subterráneas, condicionadas al concepto de la autoridad ambiental competente. La construcción de ciclorrutas en estas áreas estará sujeta a la expedición del concepto técnico favorable de la autoridad ambiental competente.
Usos prohibidos: industrial, residencial, forestal productor, agricultura, ganadería, recreación activa, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados."

En conclusión, en las Áreas Forestales Protectoras (AFP) no es permitido ningún tipo de ocupación, lo cual implica que tampoco son procedentes las acciones que promuevan en ellas la aparición, permanencia y consolidación de edificaciones o asentamientos humanos.

- Por otra parte, 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".

- Finalmente, 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 alta y media 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 CIIU - 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

Se le informa que una pequeña parte del predio se localiza dentro de las superficies limitadoras de obstáculos delimitadas por la Fuerza Aérea Colombiana (FAC), por lo tanto, deberá solicitar ante dicho organismo el concepto técnico de altura para construcciones en inmediaciones de los aeródromos y helipuertos de la Fuerza Pública.

PREDIO 5: Y000507000000

DATOS GENERALES DEL PREDIO	UBICACIÓN DEL PREDIO
No. Predial Nacional:	Suelo: Rural
76001000056000005014800000000	Unidad de Planificación Rural: (3) CUENCAS RÍO CAÑAERALEJO, LILI Y MELENDEZ (2) CUENCA RÍO CALI
No. Predial: Y000507000000	Corregimiento: Los Andes
Matrícula Inmobiliaria: 370-282353	Área de Manejo: ECOPARQUE

NORMA RURAL

Área de Manejo Ecoparques

El predio se localiza en el Área de Manejo Ecoparques, esta área se define en el artículo 392 y se reglamenta en los artículos 388, 416 y 424 del POT.

RESTRICCIONES Y APROVECHAMIENTOS	
Objetivo:	Las intervenciones que se realicen en los ecoparques estarán dirigidas a promover el objetivo de conservación de estas áreas y, por lo tanto, deberán resaltar el valor paisajístico, promover tanto el adecuado uso y ocupación de estas áreas como la apropiación ciudadana para su disfrute, conservación y sostenibilidad. No. 1, Art. 424/POT
Destinación:	Principalmente a la conservación de biodiversidad, a la oferta de servicios ambientales, la recreación, el ecoturismo y su adecuación como espacio de encuentro ciudadano. No. 2, Art. 424/POT
Cantidad de vivienda:	Solo se permitirá la construcción de las obras requeridas por quien acredite la calidad de propietario para el cuidado y vigilancia del predio, así como las necesarias para el desarrollo de las actividades diferentes a la vivienda contempladas en el Anexo N° 5 “Matriz Códigos CIIU - Usos del Suelo Áreas de Manejo Rural”, que hace parte integral del Acuerdo 0373 de 2014 que hace parte integral del presente Acto. No. 3, Art. 424/POT
Ocupación máxima:	150 m² en primer piso. No. 3, Art. 424/POT
Altura máxima:	Un (1) piso o tres metros y medio (3.5m) de altura. No. 3, Art. 424/POT
Pendiente:	En los predios con pendientes mayores al 35% se prohíbe el desarrollo de construcciones. No. 4, Art. 424/POT
Construcciones existentes identificadas en el Anexo N° 8 “Fichas de Ecoparques”:	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. No. 5, Art. 424/POT

Se debe resaltar que los Ecoparques se consideran suelos de protección ambiental, el numeral 1 del artículo 78 ibídem, estipula que “Los Ecoparques son áreas de propiedad pública o privada con espacios naturales de importancia ecológica y cultural destinadas a la conservación de biodiversidad y oferta de servicios ambientales, que promueve la investigación, la educación ambiental, la recreación, el turismo sostenible y la generación de cultura ambiental ciudadana”.

NOMBRE	ÁREA (Ha)
Ecoparque Cristo Rey	128,40

Además, el artículo 79 del POT determina que el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA) en coordinación con la Autoridad Ambiental Regional adelantará, en el corto plazo, los planes de manejo de los ecoparques los cuales

especificarán con mayor detalle el régimen de usos y aprovechamientos para cada una de estas áreas, pero deberán tener en cuenta los siguientes parámetros generales que regirán hasta tanto sean aprobados los planes de manejo:

"(…)
1. Usos principales: conservación, restauración, mitigación del riesgo y actividades turísticas y de recreación pasiva.
2. Usos compatibles: institucional ligado a la protección del parque y la educación ambiental.
3. Usos condicionados: vivienda según lo establecido en el Artículo 424 del presente Acto e infraestructura básica para los usos principales y compatibles, para la administración y manejo del parque, la recreación activa y la actividad dotacional, condicionados al concepto técnico de la Autoridad Ambiental competente.
4. Usos prohibidos: industrial, agrícola y pecuario y aquellos que por su actividad puedan generar riesgo y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados."

COMPONENTE AMBIENTAL

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

- El Mapa N° 16 "Suelos de Protección Forestal" del Acuerdo 0373 de 2014, evidencia que una parte del predio se localiza en el área de bosques y guaduales actuales. El numeral 1 del artículo 77 del POT, define que:

  "(…) En estas áreas se restringe la urbanización y sólo se podrán hacer desarrollos y/o actividades que no afecten la función ecológica del bosque y que cuenten con el aval de la autoridad ambiental competente".

  Adicionalmente según el Mapa N° 16 del POT, todo el predio se ubica en el área catalogada como Suelos a Recuperar (AF), reconocidos como suelos de protección forestal. Para este tipo de suelos se deberá acatar lo establecido en el numeral 4 del artículo 77 del POT, el cual reza:

  "Siguiendo el Decreto Nacional 877 de 1976 expedido por el Ministerio de Agricultura, se consideran suelos de protección forestal las áreas que se encuentran en un grado de erosión muy severa. Cualquier intervención en estas áreas deberá asegurar que se recuperen los horizontes del suelo de las zonas que no estaban ya construidas a la fecha de adopción del presente Acto. (…)".

  Ahora bien, el parágrafo 3 del artículo 77 del POT, contempla que:

"En caso de encontrarse alguna zona marcada a escala municipal bajo la categoría de Tierras para Recuperación (AF) que se haya recuperado o que, al ampliar la escala de detalle y efectuar el análisis correspondiente, se considere que no es una zona erosionada ni una zona que haya perdido la capa orgánica de sus suelos, el interesado en desmarcar el terreno podrá solicitar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal que su predio se desmarque de esta categoría de suelos de protección, de acuerdo al proceso legalmente establecido. El DAPM deberá, para ello, contar con el aval de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca, quien verificará el grado de erosión y recuperación del terreno y dará la recomendación acorde con su competencia."

- Por otra parte, 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"**.**

- Finalmente, 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 alta y media 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 CIIU - 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

PREDIO 6: Y000505920000

El predio se localiza en dos áreas de afectación, la mayor porción del predio se encuentra dentro del Area de manejo rural ECOPARQUE, y una pequeña parte del predio se ubica en el área ZONA RURAL DE REGULACION HIDRICA, se describe la normatividad de cada área.

DATOS GENERALES DEL PREDIO	UBICACIÓN DEL PREDIO
No. Predial Nacional:	Suelo: Rural
76001000056000005015100000000	Unidad de Planificación Rural: (3) CUENCAS RÍO CAÑAERALEJO, LILI Y MELENDEZ
No. Predial: Y000505920000	Corregimiento: Los Andes
Matrícula Inmobiliaria: 370-66143	Área de Manejo: ECOPARQUE ZONA RURAL DE REGULACION HIDRICA

NORMA RURAL

Área de Manejo Ecoparques

La mayor parte del predio se localiza en el Área de Manejo Ecoparques, esta área se define en el artículo 392 y se reglamenta en los artículos 388, 416 y 424 del POT.

RESTRICCIONES Y APROVECHAMIENTOS	
Objetivo:	Las intervenciones que se realicen en los ecoparques estarán dirigidas a promover el objetivo de conservación de estas áreas y, por lo tanto, deberán resaltar el valor paisajístico, promover tanto el adecuado uso y ocupación de estas áreas como la apropiación ciudadana para su disfrute, conservación y sostenibilidad. No. 1, Art. 424/POT
Destinación:	Principalmente a la conservación de biodiversidad, a la oferta de servicios ambientales, la recreación, el ecoturismo y su adecuación como espacio de encuentro ciudadano. No. 2, Art. 424/POT
Cantidad de vivienda:	Solo se permitirá la construcción de las obras requeridas por quien acredite la calidad de propietario para el cuidado y vigilancia del predio, así como las necesarias para el desarrollo de las actividades diferentes a la vivienda contempladas en el Anexo N° 5 “Matriz Códigos CIIU - Usos del Suelo Áreas de Manejo Rural”, que hace parte integral del Acuerdo 0373 de 2014 que hace parte integral del presente Acto. No. 3, Art. 424/POT
Ocupación máxima:	150 m² en primer piso. No. 3, Art. 424/POT
Altura máxima:	Un (1) piso o tres metros y medio (3.5m) de altura. No. 3, Art. 424/POT

Pendiente:	En los predios con pendientes mayores al 35% se prohíbe el desarrollo de construcciones. No. 4, Art. 424/POT
Construcciones existentes identificadas en el Anexo N° 8 “Fichas de Ecoparques”:	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. No. 5, Art. 424/POT

Se debe resaltar que los Ecoparques se consideran suelos de protección ambiental, el numeral 1 del artículo 78 ibídem, estipula que “Los Ecoparques son áreas de propiedad pública o privada con espacios naturales de importancia ecológica y cultural destinadas a la conservación de biodiversidad y oferta de servicios ambientales, que promueve la investigación, la educación ambiental, la recreación, el turismo sostenible y la generación de cultura ambiental ciudadana”.

NOMBRE	ÁREA (Ha)
Ecoparque Cristo Rey	128,40

Además, el artículo 79 del POT determina que el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA) en coordinación con la Autoridad Ambiental Regional adelantará, en el corto plazo, los planes de manejo de los ecoparques los cuales especificarán con mayor detalle el régimen de usos y aprovechamientos para cada una de estas áreas, pero deberán tener en cuenta los siguientes parámetros generales que regirán hasta tanto sean aprobados los planes de manejo:

“(…)
1. Usos principales: conservación, restauración, mitigación del riesgo y actividades turísticas y de recreación pasiva.
2. Usos compatibles: institucional ligado a la protección del parque y la educación ambiental.
3. Usos condicionados: vivienda según lo establecido en el Artículo 424 del presente Acto e infraestructura básica para los usos principales y compatibles, para la administración y manejo del parque, la recreación activa y la actividad dotacional, condicionados al concepto técnico de la Autoridad Ambiental competente.
4. Usos prohibidos: industrial, agrícola y pecuario y aquellos que por su actividad puedan generar riesgo y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados.”

Área de Manejo Zona Rural de Regulación Hídrica

Una pequeña porción del 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 m2². No. 1, Art. 425/POT
Lote mínimo:	20.000 m². No. 2, Art. 425/POT
Ocupación máxima:	250 m² en primer piso. No. 3, Art. 425/POT
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 CIIU - 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) m² 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:

- El Mapa N° 16 *"*Suelos de Protección Forestal" del Acuerdo 0373 de 2014, evidencia que una parte del predio se localiza en el área de bosques y guaduales actuales. El numeral 1 del artículo 77 del POT, define que:

  "(…) En estas áreas se restringe la urbanización y sólo se podrán hacer desarrollos y/o actividades que no afecten la función ecológica del bosque y que cuenten con el aval de la autoridad ambiental competente".

  Adicionalmente según el Mapa N° 16 del POT, todo el predio se ubica en el área catalogada como Suelos a Recuperar (AF), reconocidos como suelos de protección forestal. Para este tipo de suelos se deberá acatar lo establecido en el numeral 4 del artículo 77 del POT, el cual reza:

  "Siguiendo el Decreto Nacional 877 de 1976 expedido por el Ministerio de Agricultura, se consideran suelos de protección forestal las áreas que se encuentran en un grado de erosión muy severa. Cualquier intervención en estas áreas deberá asegurar que se recuperen los horizontes del suelo de las zonas que no estaban ya construidas a la fecha de adopción del presente Acto. (…)".

  Ahora bien, el parágrafo 3 del artículo 77 del POT, contempla que:

  "En caso de encontrarse alguna zona marcada a escala municipal bajo la categoría de Tierras para Recuperación (AF) que se haya recuperado o que, al ampliar la escala de detalle y efectuar el análisis correspondiente, se considere que no es una zona erosionada ni una zona que haya perdido la capa orgánica de sus suelos, el interesado en desmarcar el terreno podrá solicitar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal que su predio se desmarque de esta categoría de suelos de protección, de acuerdo al proceso legalmente establecido. El DAPM deberá, para ello, contar con el aval de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca, quien verificará el grado de erosión y recuperación del terreno y dará la recomendación acorde con su competencia."

- En el mismo sentido el Mapa N° 18 "Recurso Hídrico y sus Áreas Forestales

Protectoras" del Acuerdo 0373 de 2014, determina que el predio se encuentra intervenido por el área forestal protectora de un cuerpo de agua, entre ellos:

ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS		
CUERPO DE AGUA	DISTANCIA	NORMA
Corrientes de las cuencas, subcuencas y microcuencas estacionales o permanentes	30 m, medidos en ambas márgenes de las corrientes a partir de los bordes del cauce	Artículo 86 POT/ Decreto 1449 de 1977

Las AFP son franjas de terreno paralelas al borde del cauce o, cuando hay información, paralelas a la línea de máxima inundación de los cuerpos de agua permanente o estacional. Están reguladas por las normas: Ley 2 de 1959, Ley 135 de 1961, Decreto Ley 2811 de 1974, Decreto 877 de 1976, Decreto 1449 de 1977, Decreto 1541 de 1978, la Ley 1450 del 2011 y los Artículos 84 y Artículo 85 del Acuerdo 0373 de 2014. Son áreas que los propietarios de predios están obligados a tener en cobertura boscosa al interior de los mismos o cobertura vegetal propia del ecosistema original y se debe restringir el uso agrícola y ganadero. En otras palabras, éstas son zonas no ocupables ni edificables y deben mantenerse con cobertura forestal, destinadas a la conservación del ecosistema asociado a la fuente hídrica, restauración y conectividad ecológica.

Se establecen como suelos de protección ambiental:

- ✓ Nacimientos de agua y sus áreas forestales protectoras.
- ✓ Corrientes superficiales y sus áreas forestales protectoras.
- ✓ Humedales y sus áreas forestales protectoras.

En estos suelos de protección ambiental, aplica el siguiente régimen de usos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84 del POT. Se recalca que en dichos suelos se prohíben usos industriales, residenciales, forestal productor, agricultura, ganadería, recreación activa, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados.

"Usos principales: conservación, restauración ecológica, recuperación ambiental y forestal protector.
Usos compatibles: recreación pasiva, educación ambiental, investigación científica, infraestructura asociada a redes de monitoreo de variables ambientales y de amenazas, y obtención de frutos secundarios del bosque.
Usos condicionados: construcción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los usos principales y compatibles, condicionada a no generar fragmentación de vegetación nativa o de los hábitats de la fauna y de su integración paisajística al entorno natural; las acciones necesarias para

el manejo hidráulico y para la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y saneamiento en general, y aprovechamiento de aguas subterráneas, condicionadas al concepto de la autoridad ambiental competente. La construcción de ciclorrutas en estas áreas estará sujeta a la expedición del concepto técnico favorable de la autoridad ambiental competente.
Usos prohibidos: industrial, residencial, forestal productor, agricultura, ganadería, recreación activa, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados."

En conclusión, en las Áreas Forestales Protectoras (AFP) no es permitido ningún tipo de ocupación, lo cual implica que tampoco son procedentes las acciones que promuevan en ellas la aparición, permanencia y consolidación de edificaciones o asentamientos humanos.

- Por otra parte, 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"**.**

- Finalmente, 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 alta y media 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 CIIU - 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

Se le informa que el predio se localiza dentro de las superficies limitadoras de obstáculos delimitadas por la Fuerza Aérea Colombiana (FAC), por lo tanto, deberá solicitar ante dicho organismo el concepto técnico de altura para construcciones en inmediaciones de los aeródromos y helipuertos de la Fuerza Pública.

PREDIO 7: Y000510850001

- En cuanto al predio 7 esta Subdirección se permite informarle que consultada la base de datos del Sistema de Información Geográfico Catastral (SigCat, Idesc, Mapa Catatro), no se encontró información del predio en mención. Por lo tanto, para dar trámite a su requerimiento, deberá verificar y aportar los siguientes datos:

- El número predial.
- El número predial nacional.
- El número de matrícula inmobiliaria.
- El plano de localización amarrado a las coordenadas (MAGNA-SIRGAS) origen Cali.

Dicha información deberá ser radicada a la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico, en la ventanilla de atención al ciudadano, ubicada en el sótano del CAM, Torre Alcaldía Avenida 2 Norte #10 - 70, cuyo horario de atención es de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. en jornada continua.

PREDIO 8, 9, 10

DATOS GENERALES DEL PREDIO	UBICACIÓN DEL PREDIO
No. Predial Nacional:	Suelo: Rural
Predio 8:76001000056000008001950000000 1 Predio 9: 7600100005600000800185000000 1 Predio 10: 7600100005600000800215000000 1	Unidad de Planificación Rural: (2) CUENCA RÍO CALI
No. Predial: Predio 8: Y000510860001 Predio 9: Y000510870001	Corregimiento: Los Andes

Predio 10: Y000510930001	
Matrícula Inmobiliaria: Predio 8: 370-104172 Predio 9: 370-104172 Predio 10: 370-278657	Área de Manejo: ZONA RURAL DE REGULACION HIDRICA

NORMA RURAL

Área de Manejo Zona Rural de Regulación Hídrica

Los predios se ubican 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 m2². No. 1, Art. 425/POT
Lote mínimo:	20.000 m². No. 2, Art. 425/POT
Ocupación máxima:	250 m² en primer piso. No. 3, Art. 425/POT
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 CIIU - 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) m² 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:

- En el mismo sentido el Mapa N° 18 “Recurso Hídrico y sus Áreas Forestales Protectoras” del Acuerdo 0373 de 2014, determina que los predios se encuentran intervenidos por el área forestal protectora de un cuerpo de agua, entre ellos:

ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS		
CUERPO DE AGUA	DISTANCIA	NORMA
Corrientes de las cuencas, subcuencas y microcuencas estacionales o permanentes	30 m, medidos en ambas márgenes de las corrientes a partir de los bordes del cauce	Artículo 86 POT/ Decreto 1449 de 1977

Las AFP son franjas de terreno paralelas al borde del cauce o, cuando hay información, paralelas a la línea de máxima inundación de los cuerpos de agua permanente o estacional. Están reguladas por las normas: Ley 2 de 1959, Ley 135 de 1961, Decreto Ley 2811 de 1974, Decreto 877 de 1976, Decreto 1449 de 1977, Decreto 1541 de 1978, la Ley 1450 del 2011 y los Artículos 84 y Artículo 85 del

Acuerdo 0373 de 2014. Son áreas que los propietarios de predios están obligados a tener en cobertura boscosa al interior de los mismos o cobertura vegetal propia del ecosistema original y se debe restringir el uso agrícola y ganadero. En otras palabras, éstas son zonas no ocupables ni edificables y deben mantenerse con cobertura forestal, destinadas a la conservación del ecosistema asociado a la fuente hídrica, restauración y conectividad ecológica.

Se establecen como suelos de protección ambiental:

- ✓ Nacimientos de agua y sus áreas forestales protectoras.
- ✓ Corrientes superficiales y sus áreas forestales protectoras.
- ✓ Humedales y sus áreas forestales protectoras.

En estos suelos de protección ambiental, aplica el siguiente régimen de usos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84 del POT. Se recalca que en dichos suelos se prohíben usos industriales, residenciales, forestal productor, agricultura, ganadería, recreación activa, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados.

"Usos principales: conservación, restauración ecológica, recuperación ambiental y forestal protector.
Usos compatibles: recreación pasiva, educación ambiental, investigación científica, infraestructura asociada a redes de monitoreo de variables ambientales y de amenazas, y obtención de frutos secundarios del bosque.
Usos condicionados: construcción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los usos principales y compatibles, condicionada a no generar fragmentación de vegetación nativa o de los hábitats de la fauna y de su integración paisajística al entorno natural; las acciones necesarias para el manejo hidráulico y para la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y saneamiento en general, y aprovechamiento de aguas subterráneas, condicionadas al concepto de la autoridad ambiental competente. La construcción de ciclorrutas en estas áreas estará sujeta a la expedición del concepto técnico favorable de la autoridad ambiental competente.
Usos prohibidos: industrial, residencial, forestal productor, agricultura, ganadería, recreación activa, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados."

En conclusión, en las Áreas Forestales Protectoras (AFP) no es permitido ningún tipo de ocupación, lo cual implica que tampoco son procedentes las acciones que promuevan en ellas la aparición, permanencia y consolidación de edificaciones o asentamientos humanos.

- Por otra parte, en el Mapa No. 49 "Minería" del POT, se evidencia que los predios se encuentran 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".

- Finalmente, 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 los predios zonas de Riesgo alto 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 CIIU - 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

Los predios se encuentran 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 y cultural y la oferta de servicios ecosistémicos. Incluye tanto las áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (Simap) 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 le informa que los predios se localizan dentro de las superficies limitadoras de obstáculos delimitadas por la Fuerza Aérea Colombiana (FAC), por lo tanto, deberá solicitar ante dicho organismo el concepto técnico de altura para construcciones en inmediaciones de los aeródromos y helipuertos de la Fuerza Pública.

El predio (9) se encuentra afectado por una red eléctrica de 115 Kv, considerada una línea de alta tensión. Según el literal "c" del punto 22.2 del artículo 22 de la Resolución No. 9 0708 de agosto 30 de 2013, en las zonas de servidumbre:

"No se deben construir edificios, edificaciones, viviendas, casetas o cualquier tipo de estructuras para albergar personas o animales. Tampoco se debe permitir alta concentración de personas en estas áreas de servidumbre, o la presencia permanente de trabajadores o personas ajenas a la operación o mantenimiento de la línea, ni el uso permanente de estos espacios como lugares de parqueo, o reparación de vehículos o para el desarrollo de actividades comerciales o recreacionales. Las oficinas de planeación municipal y las curadurías deben abstenerse de otorgar licencias o permisos de construcción en dichas áreas y los municipios atender sus responsabilidades en cuanto al control del uso del suelo y el espacio público de conformidad con la Ley".

PREDIO 11: Y000510940001

DATOS GENERALES DEL PREDIO	UBICACIÓN DEL PREDIO
No. Predial Nacional:	Suelo: Rural
76001000056000008002050000001	Unidad de Planificación Rural: (2) CUENCA RÍO CALI
No. Predial: Y000510940001	Corregimiento: Los Andes
Matrícula Inmobiliaria: 370-366452	Área de Manejo: ZONA RURAL DE REGULACION HIDRICA

NORMA RURAL

Área de Manejo Zona Rural de Regulación Hídrica

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 m2². No. 1, Art. 425/POT
Lote mínimo:	20.000 m². No. 2, Art. 425/POT
Ocupación máxima:	250 m² en primer piso. No. 3, Art. 425/POT
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 CIIU - 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) m² 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:

- El Mapa N° 16 *"*Suelos de Protección Forestal" del Acuerdo 0373 de 2014, evidencia que una parte del predio se localiza en el área de bosques y guaduales actuales. El numeral 1 del artículo 77 del POT, define que:

  "(…) En estas áreas se restringe la urbanización y sólo se podrán hacer desarrollos y/o actividades que no afecten la función ecológica del bosque y que cuenten con el aval de la autoridad ambiental competente".

- Por otra parte, en el Mapa No. 49 "Minería" del POT, se evidencia que los predios se encuentran 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"**.**

- Finalmente, 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 los predios zonas de Amenaza muy alta y alta y Riesgo alto 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 CIIU - 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

Los predios se encuentran 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 y cultural y la oferta de servicios ecosistémicos. Incluye tanto las áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (Simap) 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 le informa que los predios se localizan dentro de las superficies limitadoras de obstáculos delimitadas por la Fuerza Aérea Colombiana (FAC), por lo tanto, deberá solicitar ante dicho organismo el concepto técnico de altura para construcciones en inmediaciones de los aeródromos y helipuertos de la Fuerza Pública.

PREDIO 12 Y 13

NORMA URBANA

DATOS GENERALES DEL PREDIO	
No. Predial Nacional: Predio 12: 760010100210100010043000000043 Predio 13: 760010100210100010044000000044	No. Predial: Predio 12: O051500430000 Predio 13: O051500440000
Matrícula Inmobiliaria: Predio 12: 370-165332 Predio 13: 370-78370	Dirección: Predio 12: C 121 28 00 Predio 13: C 121 28 00
UBICACIÓN DEL PREDIO	
Suelo: Urbano	Unidad de Planificación Urbana: (4) AGUABLANCA
Barrio: Pizamos I	Tratamiento Urbanístico: CONSOLIDACIÓN 2 – CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)
Comuna: 21	Tipo de Vía: Via Arteria Secundaria (Kra 28f)

TRATAMIENTO

Se recomienda adelantar ante esta Subdirección la solicitud de esquema básico o línea de demarcación, por medio del cual se verificará y se informará si el predio objeto de su consulta corresponde a un predio urbanizable no urbanizado, caso en el cual será objeto de expedición de licencia de urbanización en la modalidad de “Desarrollo”, para la cual las normas urbanísticas se otorgarán aplicando las normas del tratamiento de desarrollo previsto en el Acuerdo 0373 de 2014.

En el caso que los predios se localicen en un sector urbanizado o consolidado de la ciudad y sea objeto de Línea de Demarcación en los términos del artículo 515 del POT, le corresponderá el tratamiento urbanístico de Consolidación Básica (C2), el cual se define en los artículos 301, 308, 309, 311 y 313 del POT.

NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO			
Tratamiento	Planes parciales de R. Urbana	Proyecto de R. Urbana	Otras normas
C 2	No permitido	Permitido, área mínima 2 manzanas	N.A

USOS

Área de Actividad: AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Tipo: AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Vocación: AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE

El Mapa No. 42 “Áreas de Actividad” del Acuerdo 0373 de 2014 establece que a los predios les corresponde el Área de Actividad Residencial Predominante, la cual se define en el artículo 290 del POT, así*:*

“(…) Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m2) metros cuadrados. De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.”

Los usos permitidos, condicionados y no permitidos dentro del predio los podrá consultar en el anexo 4. Matriz Códigos CIIU - Usos del Suelo Urbanos 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

EDIFICABILIDAD

Índice de construcción base (ICB):	3
Índice de construcción adicional al base (ICA):	1

Para acceder al índice de construcción adicional al base, debe pagar los aportes por mayor edificabilidad siguiendo las indicaciones establecidas en los artículos 347 y 348 del POT.

El índice de ocupación se calcula según el uso y el tamaño del predio, tal y como se indica en el artículo 352 del POT y la circular del 8 de septiembre de 2015.

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
Tamaño de predios (m^2)	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,7	0,7	0,7	0,5
251 - 600	0,6	0,65	0,5	0,6
601 - 1000	N.A.	0,65	N.A.	0,5
1001 - 3000	N.A.	0,6	N.A.	0,4
3001 - 5000	N.A.	0,5	N.A.	N.A.
5001 - 10000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.

NORMAS VOLUMETRICAS

Las normas volumétricas se encuentran definidas en los artículos 354, 355 y 356 del Acuerdo 0373 de 2014. Estas normas condicionan la aplicación de los índices de construcción y ocupación en el desarrollo del predio.

Aislamientos:

El aislamiento posterior se rige de acuerdo con lo establecido en el numeral 1, punto c del artículo 354 del POT, mediante la siguiente tabla:

Número de pisos	Aislamientos posteriores
De 1 a 2 pisos	3 metros
De 3 a 5 pisos	4,5 metros
De 6 a 8 pisos	6 metros
De 9 a 10 pisos	7,5 metros
De 11 a 12 pisos	10 metros
De 13 o más pisos	1/3 de la altura

“El aislamiento es escalonado de acuerdo con la altura que alcance la edificación”.

Aislamiento lateral: Los aislamientos laterales se rigen de acuerdo con lo establecido en el numeral 2, punto d del artículo 354 del POT, mediante la siguiente tabla:

Número de pisos	Aislamientos laterales
De 1 a 3 pisos	0 metros

De 4 a 8 pisos	4 metros
De 9 a 11 pisos	7 metros
De 12 a 13 pisos	9 metros
De 14 o más pisos	1/3 de la altura

"El aislamiento deberá medirse partiendo desde el nivel del terreno o placa superior del semisótano".

Aislamiento en agrupaciones: El aislamiento entre edificaciones de una agrupación se rige de acuerdo con lo establecido en el numeral 3 del artículo 354 del POT, mediante la siguiente tabla:

Agrupaciones Verticales			
Número de pisos	Entre Culatas	Entre culata y fachada	Entre fachadas
5	3 metros	4,5 metros	6 metros
6 a 10	4 metros	5,5 metros	7 metros
11 a 15	5 metros	6,5 metros	8 metros
16 a 20	6 metros	7,5 metros	10 metros
Mayores a 20	10 metros, más 1 metro por cada 2 pisos adicionales		

Voladizos:

La dimensión máxima de los voladizos se indica de acuerdo al perfil vial donde se localice el predio a desarrollar y de acuerdo a las condiciones establecidas en el numeral 4 del artículo 354 del POT, el cual reza:

"a. En caso de existir redes eléctricas, la distancia entre el voladizo y el poste será la establecida en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE).
b. No se permiten voladizos sobre el espacio público (excepto andenes), zonas de aislamientos, canales y líneas de alta tensión.
c. En predios con antejardín: será el 25 %, como máximo, de la profundidad del antejardín.
d. En predios sin antejardín: será el 20 %, como máximo, de la sección del andén.
e. El voladizo de la edificación no deberá exceder el máximo permitido en cada uno de los pisos.
f. No se podrán plantear voladizos en vías clasificadas como peatonales."

Sótanos:

Se destinan para el estacionamiento de vehículos, depósitos y localización de máquinas necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio. Se permiten de acuerdo a lo establecido en el numeral 5 del artículo 354 del POT, bajo las siguientes condiciones:

"a. Cuando un sótano se destine a usos diferentes a estacionamiento de vehículos, depósitos y localización de máquinas necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio, se considera como un piso habitable y cuenta dentro del índice de construcción.

b. En terreno plano, el nivel superior de la placa de cubierta del sótano no puede superar el nivel del andén.
c. En terreno inclinado, el nivel superior de la placa de cubierta del sótano puede sobresalir un metro (1 m) sobre el nivel natural del terreno.
d. En terreno inclinado, las partes del sótano que sobresalgan más de metro (1 m) sobre el nivel natural del terreno se consideran como un piso y su área se contará dentro del índice de construcción, deberá cumplir con las exigencias de aislamientos laterales y posteriores, y en los predios con antejardín deberá plantearse a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
e. En edificaciones con exigencia de antejardín, el sótano deberá contar con un retroceso mínimo de un metro y medio (1.5 m), respecto de la Línea de Demarcación del predio. En aquellas en las cuales no se exija antejardín, el sótano podrá desarrollarse desde la Línea de Demarcación hacia el interior del predio."

Semisótanos:

Se destinan para el estacionamiento de vehículos, depósitos y localización de máquinas necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio y espacios destinados al equipamiento comunal privado. Se permiten únicamente en las Áreas de Actividad Residencial Neta y Predominante, cumpliendo las condiciones establecidas en el numeral 6 del artículo 354 del POT, el cual reza:

"a. Cuando un semisótano se destine a usos diferentes a estacionamiento de vehículos, depósitos, localización de máquinas necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio y espacios destinados al equipamiento comunal privado, se considera como un piso habitable y cuenta dentro del índice de construcción.
b. En terreno plano, el nivel superior de la placa de cubierta del semisótano puede sobresalir hasta un metro y medio (1.50 m), respecto del nivel del andén de acceso.
c. En terrenos inclinados, el nivel superior de la placa de cubierta del semisótano puede sobresalir hasta dos metros y medio (2.50 m) sobre el nivel natural del terreno.
d. En terrenos inclinados, las partes del semisótano que sobresalgan más de dos metros y medio (2.50 m) sobre el nivel natural del terreno se consideran como un piso y su área se contará dentro del índice de construcción y deberá cumplir con las exigencias de aislamientos laterales y posteriores.
e. El semisótano debe plantearse a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
f. La construcción de sótanos o semisótanos en predios colindantes con inmuebles catalogados como Bienes de Interés Cultural se rige por las disposiciones concernientes al Tratamiento de Conservación."

Altura entrepiso:

La dimensión mínima de los entrepisos se determina de acuerdo a lo establecido en el numeral 7 del artículo 354 del POT, por medio de la siguiente tabla:

Uso	Altura Mínima	Desde
Residencial	2,30 m	Piso fino a cielo raso
Comercial	2,40 m	
Sótanos y Semisótanos	2,20 m	
Industrial	Será la resultante según los requerimientos propios de cada actividad y sus particularidades.	

Cerramientos:

Se rigen de acuerdo a lo establecido en el numeral 8 del artículo 354 del POT, así:

"a. Cerramiento Perimetral: no podrá ser superior a dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m) de altura y deberá garantizar niveles de transparencia que permitan la visualidad al interior del predio. El cerramiento podrá incorporar un zócalo de máximo sesenta centímetros (0.60 m) de altura.
b. Muro de cerramiento linderos: no podrá ser superior a cuatro metros y medio (4.5 m) de altura."

Culatas y empates volumétricos:

Para el empate entre culatas, se deben tener en cuenta las consideraciones dispuestas en el numeral 9 del artículo 354 del POT, el cual reza:

a. Se podrán adosar las edificaciones colindantes. Cuando una edificación sobrepase la altura de una edificación colindante, deberá dejar aislamientos laterales a partir de la altura de colindancia, teniendo en cuenta para ello el total de pisos de la edificación, según lo establecido en la Tabla de Aislamientos Laterales.
b. Será obligación de los propietarios o poseedores del inmueble el enlucimiento de la culata resultante.

Ventilación e iluminación:

En la vivienda, todas las habitaciones y áreas sociales deberán contar con iluminación y ventilación natural, para lo cual se deberá dejar un patio para ventilación e iluminación, conforme lo establecido en el numeral 10 del artículo 354 del POT, de acuerdo a la siguiente tabla:

Número de pisos	Lado mínimo (m)	Área mínima (m²)
1 a 2	2	6
3 a 4	3	9
5 a 6	3	16
Más de 6	5	25

Área comunal de uso privado:

El área comunal de uso privado se rige por lo establecido en el numeral 11 del artículo 354 del POT, así:

"En proyectos residenciales, el área comunal de uso privado está conformada por espacios necesarios para garantizar el adecuado desarrollo de las actividades colectivas de la población de una edificación. Cuando existan unidades privadas, se debe garantizar el acceso directo desde áreas comunes a los espacios que conforman el equipamiento comunal privado.

Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda deberán prever con destino al equipamiento comunal privado las áreas mínimas, en la proporción de seis metros cuadrados y medio (6,5 m^2) por cada cien metros cuadrados (100 m^2) de construcción.

Cómo mínimo, el cuarenta por ciento (40 %) del área de equipamiento comunal privado deberá estar destinado a zonas verdes y recreativas en áreas libres y el veinte por ciento (20 %) a servicios comunales en áreas construidas.

Para efectos del cálculo del equipamiento comunal privado, no se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, parqueaderos, cuarto de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a los espacios que contienen el uso al que se destina la edificación.

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se puede excluir el equipamiento comunal privado exigido.

Del área de zona verde y de equipamiento comunal privado exigido, el veinte por ciento (20 %) deberá ser dotado de espacios para juegos recreativos y zonas blandas."

Unidades de almacenamiento de residuos:

Los desarrollos multifamiliares y conjuntos residenciales deberán contar con Unidades de Almacenamiento de Residuos (UAR), que tengan como mínimo dos (2) áreas, con sus correspondientes cajas internas dentro de la UAR, señalándose para cada área el tipo de residuos a disponer, así: residuos aprovechables y residuos no aprovechables.

Para su dimensionamiento deberá aplicarse lo establecido en el numeral 12 del artículo 354 del POT, de acuerdo a la siguiente tabla:

Número de unidades habitacionales	Dimensión de la UAR (m^2)
5 - 10	Mayor o igual a 12
11 - 20	Mayor o igual a 15
21 - 60	Mayor o igual a 24
61 - 100	Mayor o igual a 40

101 - 150	Mayor o igual a 52
Mayor a 151	Mayor o igual a 60

*Tabla precisada por el Decreto 1147 de diciembre 17 de 2015

Para usos diferentes a la vivienda y los conjuntos residenciales con más de 250 unidades habitacionales deberán acoger lo establecido en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) Municipal y en el Decreto 0059 de 2009.

Vías internas de los conjuntos residenciales:

La sección de la calzada de las vías vehiculares internas, de usó privado, se encuentra establecida en el numeral 13 del artículo 354 del POT, así:

- Calzada vehicular con un ancho mínimo de seis (6 m) metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento respecto al paramento de acceso de las edificaciones será de dos (2 m) metros.
- Para conjuntos horizontales, la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de seis (6 m) metros.

SUBDIVISIÓN

Toda subdivisión que se genere por desarrollo de un predio localizado en el Tratamiento Urbanístico de Consolidación y/o Renovación Urbana, deberá cumplir los requerimientos establecidos en el numeral 1 del artículo 355 del POT, de acuerdo a la siguiente tabla:

Frente mínimo de lote (m)	Área de lote (m^2)
4,50	Menores a 72
6,00	Desde 72
7,00	Desde 105
12,00	Desde 252
20,00	Desde 600
25,00	Desde 1000
30,00	Mayores a 1000

ESTACIONAMIENTOS:

Los requerimientos de estacionamiento para nuevos desarrollos residenciales se regirán por lo establecido el artículo 219 del POT, el cual reza:

Actividad	Vehículos residentes	Vehículos visitantes	Motos	Bicicletas	Visitantes movilidad reducida
Vivienda no VIS	1 por cada 2 viviendas	1 por cada 10 viviendas	0	1 por cada 5 estacionamientos vehicular	1 por cada 5 estacionamientos de visitantes
Vivienda VIS	1 por cada 3 viviendas	1 por cada 20 viviendas	1 por cada 5 estacionamientos vehicular	1 por cada 5 estacionamientos vehicular	
Vivienda VIP	1 por cada 4 viviendas	1 por cada 20 viviendas	1 por cada 5 estacionamientos vehicular	1 por cada 5 estacionamientos vehicular	

Se autoriza máximo un (1) estacionamiento por cada vivienda en cualquier tipo. La construcción de estacionamientos adicionales por vivienda generará una compensación de un (1 m²) con base en el valor del metro cuadrado de la zona geoeconómica homogénea por cada estacionamiento adicional.

Adicionalmente se le informa que para usos diferentes a la vivienda, el artículo 220 del POT, determina la exigencia de estacionamientos de acuerdo con el tipo de actividad a desarrollar.

Dimensión de estacionamientos:

Las dimensiones de los estacionamientos se determinan en el artículo 222 del POT, por medio de la siguiente tabla:

Tipo	Dimensión
Vehículos	2,50 metros por 5,00 metros
Motocicletas	1,50 metros por 2,50 metros
Bicicletas	0,70 metros por 1,90 metros
Vehículos para PMR	3,90 metros por 5,40 metros

COMPONENTE AMBIENTAL

En cuanto al componente ambiental le comunico que se presentan los siguientes aspectos

- El Mapa No. 21 *"*Vulnerabilidad de los Acuíferos a la Contaminación*"*, determina que los predios están incluidos dentro de una zona de vulnerabilidad alta y media a la contaminación del agua subterránea, por lo que deberá atender lo dispuesto en el artículo 95 del POT, el cual reza:

"Artículo 95. Calidad de las Aguas Subterráneas**.** Las zonas de alta y extrema vulnerabilidad a la contaminación del agua subterránea (delimitadas en el Mapa N°21 "Vulnerabilidad de los Acuíferos a la Contaminación"), serán sometidas a estricto seguimiento y control de la Autoridad Ambiental competente con el fin de conservar la calidad de agua en los acuíferos y evitar la contaminación físico-química y microbiológica de dicho recurso.

En estas zonas no se permite la aplicación sobre el suelo de productos que al lixiviarse, por su composición física, química o bacteriológica, puedan afectar las características del agua subterránea.

Cualquier intervención en dichas áreas deberá contar con el permiso de la Autoridad Ambiental competente.

Conforme el Decreto 3930 de 2010, con el fin de conservar la calidad de las aguas se prohíben los vertimientos en los acuíferos. En todo caso, de conformidad con la jurisdicción de cada autoridad ambiental, se acatará lo establecido en el Acuerdo C.D. 042 de 2010 de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC), referente a la reglamentación integral para la gestión de las aguas subterráneas en el departamento del Valle del Cauca, y la Resolución DAGMA 001 de 2003 por el cual se reglamentan las aguas subterráneas en el área urbana del Santiago de Cali, o las normas que les adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 1. La localización de las estaciones de servicio para almacenamiento y venta de combustibles deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el Decreto Nacional 1521 de 1998, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, en relación con las distancias y especificaciones para la instalación de tanques de combustible y las disposiciones ambientales que emitan las entidades competentes con el fin de conservar la calidad de las aguas subterráneas. En las zonas de vulnerabilidad extrema y alta no se permitirán estaciones de servicio con tanques enterrados para el almacenamiento de combustibles. Para la localización de estaciones de servicio próximas a pozos de abastecimiento se seguirán, de conformidad con la jurisdicción de cada autoridad ambiental, las disposiciones establecidas en el Acuerdo C.D. 042 de 2010 de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) y la Resolución DAGMA 001 de 2003 o las normas que les adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 2. En el mediano plazo, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) y el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA) realizarán los estudios para la obtención del mapa de riesgo de contaminación de acuíferos en el marco de un Plan de Manejo de Aguas Subterráneas a nivel municipal, orientando la protección, recuperación y uso sostenible de los mismos."

- El Mapa No. 22 "Zonas de recarga y descarga del Acuífero", determina que los predios están incluidos dentro de una zona de recarga de acuíferos.

> "Los predios afectados con vulnerabilidad de acuíferos y por zonas de descarga y recarga de acuíferos, deberán acatar lo dispuesto en la resolución No. 4133.010.21.0.1525 del 26 de diciembre de 2019 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL DOCUMENTO TECNICO "MEDIDA DE MANEJO AMBIENTAL PARA LA CONSERVACION DEL ACUIFERO Y ADMINISTRACION DEL RECURSO HIDRICO SUBTERRANEO 2019 – 2031", DEFINIDAS EN EL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL DEL ACUIFERO EN EL PERIMTRO URBANO DE SANTIAGO DE CALI EN EL AÑO 2019)"

- 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), los predios, motivo de la consulta, se encuentran identificados en el Mapa No 6 "Amenaza por Inundación del Río Cauca (Tr=500 años)" del POT como áreas con amenaza mitigable por inundación.

- Según el Mapa No. 9 "Zona Susceptibles a Licuación y Corrimiento Lateral por Sismos" del POT, se evidencia que los predios se encuentran en una zona susceptible a licuación. Conforme a lo dispuesto en el parágrafo del artículo 278 del Acuerdo 0373 de 2014, se deberá adelantar los análisis de licuación de suelos previstos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10 y el Decreto 1077 de 2015, o en las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

OBSERVACIONES ADICIONALES

De acuerdo al Mapa No.53 del POT, los predios se encuentran ubicados en "Áreas de Evaluación para Proceso de Mejoramiento Integral". Respecto a lo anterior, el Artículo 499 del acuerdo 0373 de 2014, establece:

> "(…) El Programa de Mejoramiento Integral en el área urbana reconoce la necesidad de intervenir el territorio, mediante proyectos integrales que permitan mejorar las condiciones de vida de la población asentada en suelo urbano, que presentan precariedades en su hábitat en materia de gestión del riesgo, sostenibilidad ambiental, servicios públicos domiciliarios, movilidad, espacio público, equipamientos y vivienda.
>
> Dadas las condiciones de desarrollo y origen de los asentamientos humanos en la zona urbana, se plantean dos subprogramas:

1. Subprograma de Mejoramiento Integral de Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto.
2. Subprograma de Mejoramiento Integral de Barrios."

Se debe mencionar que según el Mapa N° 23 "Sitios Arqueológicos y Expectativa Arqueológica" del POT, los predios se localizan en un área con una expectativa arqueológica medio, 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."

Aclaramos 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.

OBSERVACIONES ADICIONALES

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, 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.

ACUSE DE RECIBO

Firma: _____

Nombre legible: _____

C.C: _____

Fecha: _____ Hora: _____

Cordialmente,

RICARDO JOSE CASTRO IRAGORRI
Subdirector
Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico

Elaboro: Luisa Fernanda Marín Lozada - PRESTADOR DE SERVICIOS
Proyecto: Luisa Fernanda Marín Lozada - PRESTADOR DE SERVICIOS

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