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 50 EN LA ZONA DEL MONUMENTO A CRISTO REY".**

IDENTIFICACIÓN JURÍDICA DEL BIEN.

| | |
|---|---|
| MATRÍCULA INMOBILIARIA | 370-282038 |
| TIPO DE PREDIO | Rural |
| NOMBRE DEL PREDIO SEGÚN TÍTULOS | Lote 50 en la Zona del Monumento a Cristo Rey |

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL BIEN.

**El SIGCAT, no refleja que este predio se encuentre inscrito catastralmente.**

De acuerdo con el análisis jurídico consumado sobre los asientos registrales del Folio de Matricula Inmobiliaria (en adelante FMI) 370-282038, con el cual se identifica el predio denominado "LOTE 50" en la Zona del Monumento a Cristo Rey, se exhibe la siguiente situación jurídica:

El predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-282038, fue adquirido por el señor **GAMBOA ARANGO FRANCISCO ALBERTO**, así:

Por Adjudicación en Liquidación de **SOCIEDAD HERMANOS GAMBOA LTDA**, mediante escritura pública número 1534 del 25 de abril de 1959 de la Notaría 02 de Cali, registrada como anotación número 01 del FMI 370-282038, correspondiéndole **GAMBOA ARANGO FRANCISCO ALBERTO**, por los aportes realizados en capital, el predio número 50, ubicado sobre la zona del Monumento a Cristo Rey, en el Cerro Los Cristales-terrenos de 3ª.clase-con área irregular de 26.860,28 m2, demarcado en el plano y el terreno con los mojones 110-108, 109-112-113-111, y comprendido dentro de los siguientes linderos:

*"Sur, en línea recta de 215 metros, y al Sur-Este, en línea quebrada del mojón 111 al mojón 112; con extensión de 150 metros, terrenos del indiviso "Los Cristales", ocupados por Alba Achinte, Umberto Navarro y otros; de nuevo al Sur, otro sector limita con esos mismos terrenos en línea recta del mojón 112 al 113 con extensión de 24 metros; del mojón 113 al mojón 109, en línea mixta de 250 metros, subordinada al curso de la carretera que conduce al monumento de Cristo Rey, y al perímetro de este monumento, limita en toda esa extensión, por el Occidente, con los terrenos cedidos al Municipio de Cali- con cláusula resolutoria- para Bosque Municipal; al Norte, el lote adjudicado a Consuelo G. de Sol, en línea recta de 249 metros; y al Oriente, el lote 54 adjudicado a María T. de Gamboa y el extremo del lote 60 formado por María Teresa de Rentería, en línea recta total de 61 metros*".

**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, 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 cláusula 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 370-282038.**

2. ÁREA SUPERFICIARIA.

El área del predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-282038, según escritura pública número 1534 del 25 de abril de 1959 de la Notaría 02 de Cali y el FMI 370-282636, es de 26.860,28 m2.

3. LINDEROS.

Según escritura pública número 1534 del 25 de abril de 1959 de la Notaría 02 de Cali, Los linderos del predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-282038, son los siguientes (sic):

> *"Sur, en línea recta de 215 metros, y al Sur-Este, en línea quebrada del mojón 111 al mojón 112; con extensión de 150 metros, terrenos del indiviso "Los Cristales", ocupados por Alba Achinte, Umberto Navarro y otros; de nuevo al Sur, otro sector limita con esos mismos terrenos en línea recta del mojón 112 al 113 con extensión de 24 metros; del mojón 113 al mojón 109, en línea mixta de 250 metros, subordinada al curso de la carretera que conduce al monumento de Cristo Rey, y al perímetro de este monumento, limita en toda esa extensión, por el Occidente, con los terrenos cedidos al Municipio de Cali- con cláusula resolutoria- para Bosque Municipal; al Norte, el lote adjudicado a Consuelo G. de Sol, en línea recta de 249 metros; y al Oriente, el lote 54 adjudicado a María T. de Gamboa y el extremo del lote 60 formado por María Teresa de Rentería, en línea recta total de 61 metros*".

4. LIBERTAD DEL INMUEBLE.

El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 370-282038, soporta dos gravámenes de valorización, a saber:

- Contenido en el Oficio EF 487 del 18 de agosto de 1989 de la Secretaría de Infraestructura y Valorización de Cali, registrada el día 25 de agosto de 1989, como anotación número 02 del FMI 370-282038.

- 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 03 del FMI 370-282038.

5. CONCEPTO JURÍDICO:

Analizados los documentos allegados, se concluye que, el titular con derecho real de dominio del predio identificado con FMI 370-282038, es el señor **GAMBOA ARANGO FRANCISCO ALBERTO.** Respecto del área superficiaria de dicho predio, cabe reiterar que, según escritura pública número 1534 del 25 de abril de 1959 de la Notaría 02 de Cali y el FMI 370-282038, es de 26.860,28 m2.

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 370-282038 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 370-282038 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 sentencia del 13 de abril de 1951 del Juzgado 03 Civil del Circuito de Cali.

e. Copia de la Escritura pública número 348 del 16 de febrero de 1949 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:** 09:11 AM **No. Consulta:** 453540062

**N° Matrícula Inmobiliaria:** 370-282038 **Referencia Catastral:**

**Departamento:** VALLE **Referencia Catastral Anterior:**

**Municipio:** CALI **Cédula Catastral:**

**Vereda:** CALI **Nupre:**

**Dirección Actual del Inmueble:** LOTE 50 EN LA ZONA DEL MONUMENTO A CRISTO REY EN EL SITIO DEL MAMEYAL

**Direcciones Anteriores:**

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

**Fecha de Apertura del Folio:** 18/05/1988 **Tipo de Instrumento:** CERTIFICADO

**Fecha de Instrumento:** 13/05/1988

**Estado Folio:** ACTIVO

**Matrícula(s) Matriz:**

**Matrícula(s) Derivada(s):**

**Tipo de Predio:** RURAL

### 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 |
|---|---|---|---|

## Complementaciones

## Cabidad y Linderos

(T.M. 194/115) CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 1534 DEL 25-04-59 NOTARIA 2 DE CALI (DECRETO 1711 DE 1984)
AREA: 26.860.28 M2

## 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.

vur
ventanilla única de registro

# Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 14/06/2023
**Hora:** 09:10 AM
**No. Consulta:** 453539729
**No. Matricula Inmobiliaria:** 370-282038
**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: 06-06-1959 Radicación:
Doc: ESCRITURA 1534 del 1959-04-25 00:00:00 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 999 ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE SOCIEDAD
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GAMBOA HERMANOS LTDA.
A: GAMBOA ARANGO FRANCISCO ALBERTO X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 25-08-1989 Radicación: 47165
Doc: OFICIO EF487 del 1989-08-18 00:00:00 VALORIZACION MUNICIPAL de CALI VALOR ACTO: $52.941
ESPECIFICACION: 380 GRAVAMEN AFECTACION DE INENAJENABILIDAD CONTRIBUCION CAUSADA POR LA OBRA 543-000, LIQUIDADA MEDIANTE RESOLUCION #051 DEL 11-11-86 ESTE Y OTRO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: VALORIZACION MUNICIPAL
A: GAMBOA FRANCISCO ALBERTO X

ANOTACION: Nro 3 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 4 Fecha: 03-10-2022 Radicación: 2022-87255
Doc: OFICIO 001418 del 2022-09-23 00:00:00 SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0404 DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA -SEGUN ACUERDO # 0538 DE 2022 DEL CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI, STE Y OTROS INMUEBLES. (ART.58 LEY 388/97, MODIFICADA POR LA LEY 2079 DE 2020). (DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT-ALCALDIA 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 |
|---|---|
| 76001000056000005015600000000 | 8477 |

Ver Croquis

| CÓDIGO ÚNICO | PREDIO |
|---|---|
| 0056000003020400000204 | Y000507040000 |

| Condominio | Estrato | Edificio | Tipo de Predio | Matrícula | Resol | Fecha |
|---|---|---|---|---|---|---|
| . | 0 | _ | V.R. | 59068 | S 6227 | 31/12/2021 |

| | |
|---|---|
| **Dirección** | CGTO LOS ANDES VDA EL MAMEYAL L 50 |
| **Dirección E** | CGTO LOS ANDES VDA EL MAMEYAL L 50 |

USO INSTITUCIONAL EXCLUSIVO

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

| CONEXION | |
|---|---|
| | No tiene conexiones |

| PROPIETARIO | |
|---|---|
| | GAMBOA FRANCISO ALBERTO |

USO INSTITUCIONAL EXCLUSIVO

**Unidades de Terreno**

| # | Ubic | Area H | Area M | ZHF | ZHG | % | Avalúo |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | R | 3,306.84 | 3,306.84 | 103152348 | 46 | 12.6606684800 | 36,101,483.57 |
| 2 | R | 22,812.16 | 22,812.16 | 103157348 | 46 | 87.3393315200 | 249,045,257.55 |

**Unidades de Construcción**

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

| Avalúo General | |
|---|---|
| Avalúo Total | 285146741.12 |
| Vigencia | 01/01/2022 |
| Plusvalías | |

**Anexos de Construcción**

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

| Insc. catastral |
|---|
| 25/04/1959 |

**Titulo**

| NotJuz | Número | Ciudad | Escritura | Fecha |
|---|---|---|---|---|
| Notaria | 2 | CALI | 1534 | 1959-04-25 00:00:00.0 |

**Registro Antiguo**

| Lib | Tom | Página | Número | Fecha Mat |
|---|---|---|---|---|
| | | | null | |

**Matrícula**

| Tom | Página | Número |
|---|---|---|
| 194 | 101 | 59068 |

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. | 285,147,000 | 01/01/2022 | S-6227 | 01/01/2022 | M |
| | V.R. | 276,841,000 | 01/01/2021 | S-5933 | 01/01/2021 | M |
| | V.R. | 268,778,000 | 01/01/2020 | S-8567 | 01/01/2020 | M |
| | V.R. | 256,958,000 | 01/01/2019 | S-82 | 01/01/2019 | M |
| | V.R. | 250,691,000 | 01/01/2018 | S-35 | 01/01/2018 | M |
| | V.R. | 244,338,000 | 01/01/2017 | S-42 | 01/01/2017 | M |
| | V.R. | 237,686,000 | 01/01/2016 | S-65 | 01/01/2016 | H |
| | V.R. | 237,683,000 | 01/01/2016 | S-65 | 01/01/2016 | M |
| | V.R. | 352,577,000 | 01/01/2015 | S-64 | 01/01/2015 | M |
| | V.R. | 352,577,000 | 01/01/2015 | S-60 | 01/01/2015 | H |
| | V.R. | 342,308,000 | 01/01/2014 | S-45 | 01/01/2014 | M |
| | V.R. | 332,338,000 | 01/01/2013 | S-27 | 01/01/2013 | M |
| | V.R. | 322,658,000 | 01/01/2012 | S-24 | 01/01/2012 | M |
| | V.R. | 313,260,000 | 01/01/2011 | S-24 | 01/01/2011 | M |
| | V.R. | 231,542,000 | 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."*

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:<br>(3) CUENCAS RÍO CAÑAERALEJO, LILI Y MELENDEZ<br>(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:<br>(3) CUENCAS RÍO CAÑAERALEJO, LILI Y MELENDEZ<br>(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:<br>(3) CUENCAS RÍO CAÑAERALEJO, LILI Y MELENDEZ<br>(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:<br>ECOPARQUE<br>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<br>Predio 9: 7600100005600000800185000000 1<br>Predio 10: 7600100005600000800215000000 1 | Unidad de Planificación Rural: (2) CUENCA RÍO CALI |
| No. Predial:<br>Predio 8: Y000510860001<br>Predio 9: Y000510870001 | Corregimiento: Los Andes |

| | |
|---|---|
| Predio 10: Y000510930001 | |
| Matrícula Inmobiliaria:<br>Predio 8: 370-104172<br>Predio 9: 370-104172<br>Predio 10: 370-278657 | Área de Manejo:<br>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:<br>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:<br>Predio 12: 760010100210100010043000000043<br>Predio 13: 760010100210100010044000000044 | No. Predial:<br>Predio 12: O051500430000<br>Predio 13: O051500440000 |
| Matrícula Inmobiliaria:<br>Predio 12: 370-165332<br>Predio 13: 370-78370 | Dirección:<br>Predio 12: C 121 28 00<br>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: _____

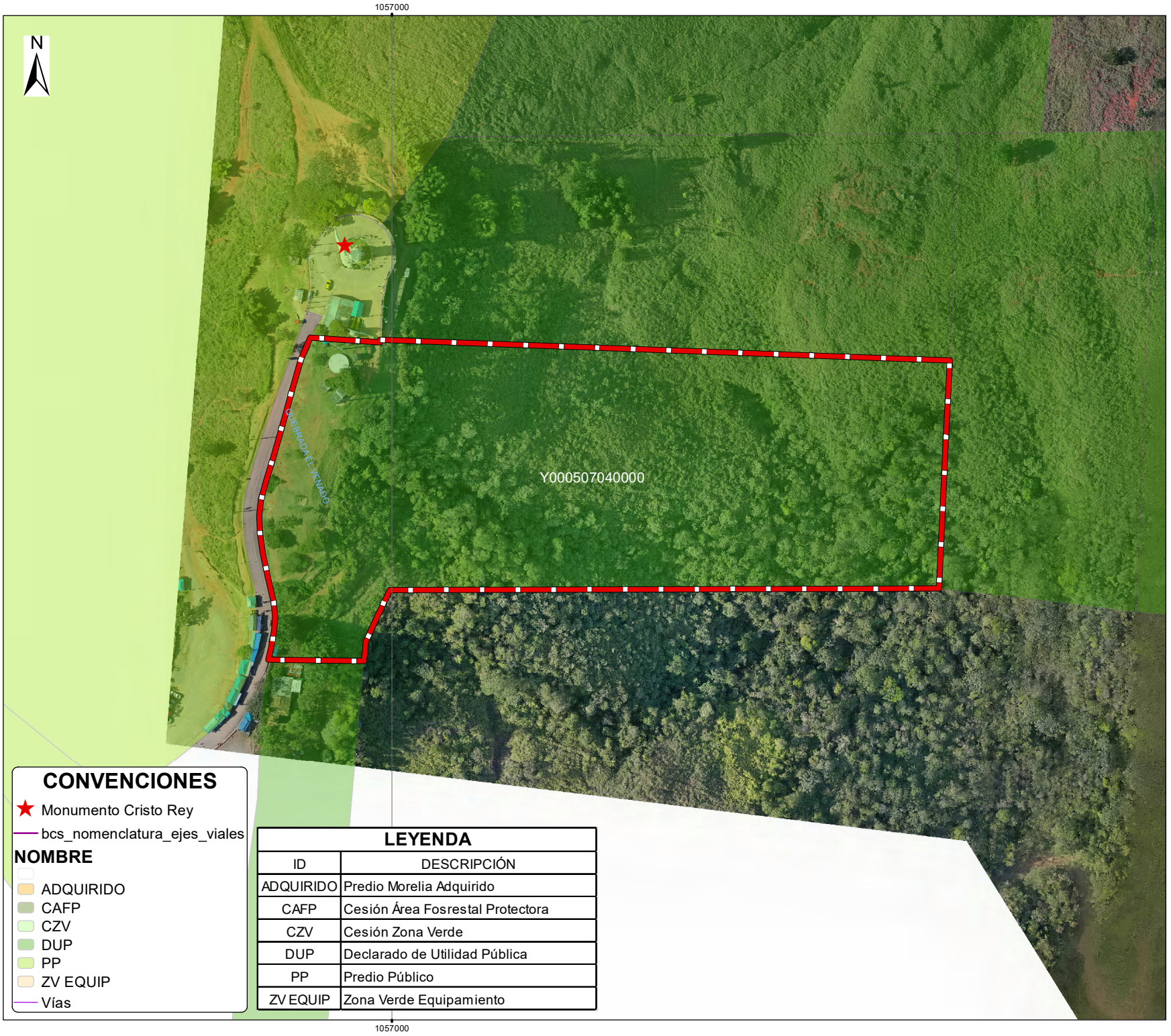
Fecha: _____ Hora: _____

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




## 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:
3.Y000507040000.mxd

Escala:
1:2.000

Fecha:
28/11/2022

Mapa:
1 de 1

Escala Gráfica
0 35 70 140
km

Información de referencia:

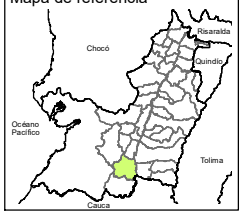
Sistema de coordenadas cartesianas Magna Sirgas Cali
Proyección: IGAC Plano Cartesiano
Datum: MAGNA
Falso Este: 1.061.900,1800
False Norte: 872.364,6300
Longitud del Centro: -76,5206
Latitud del Centro: 3,4419
Altura: 1.000
Unidades: Metros

Elaboró:

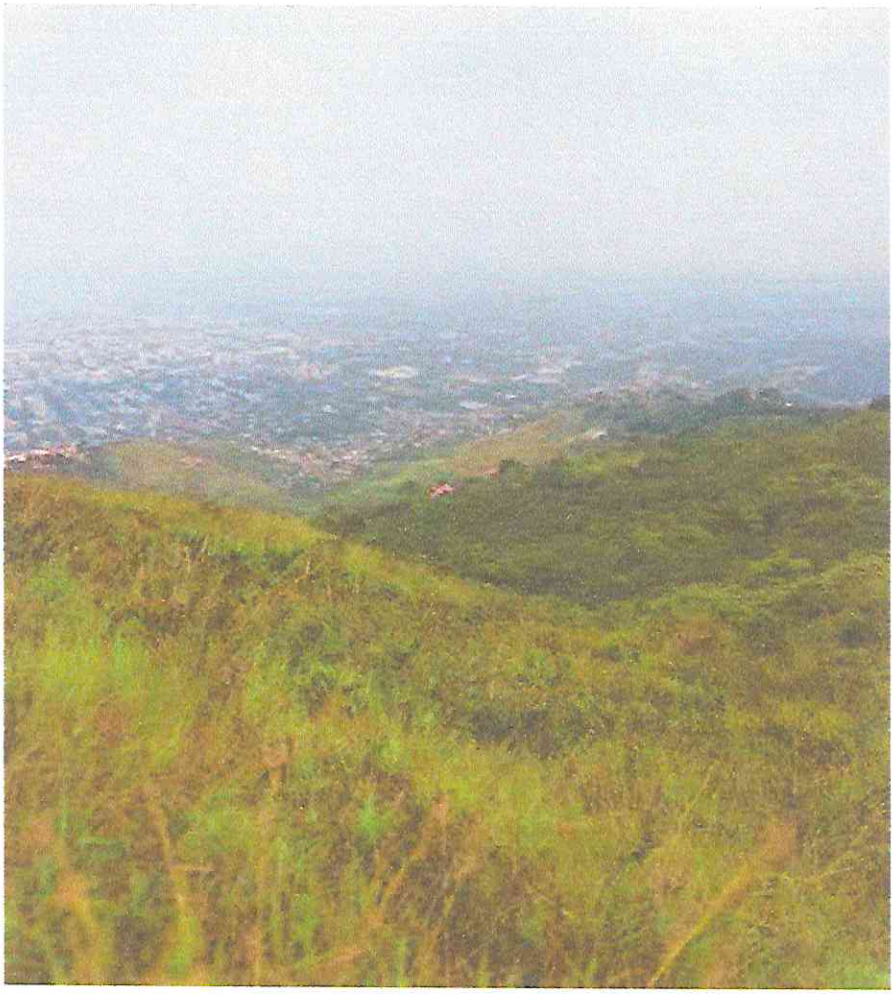
ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI
SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT

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

Mapa de referencia



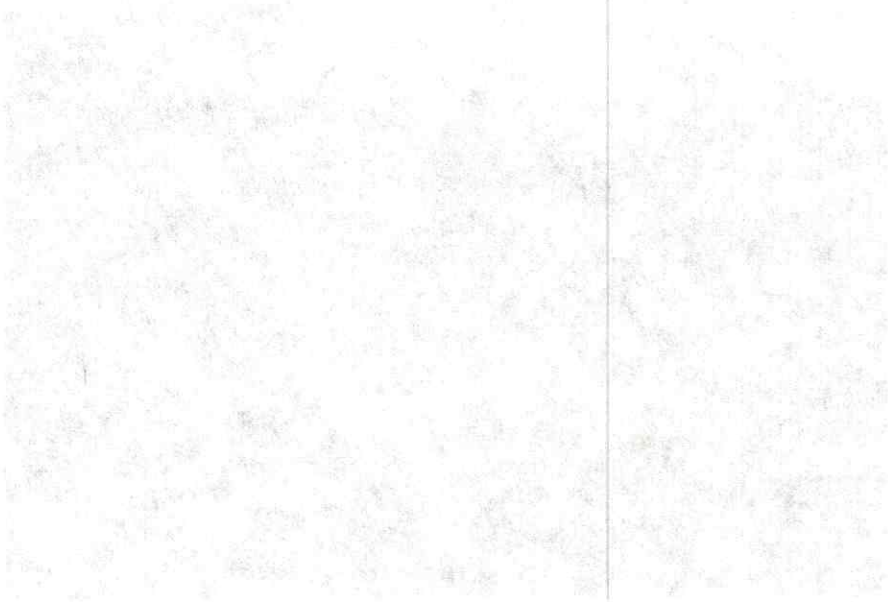
# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURAL



**COLOMBIA**
**DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA**
**MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI**
**CORREGIMIENTO LOS ANDES**
**PREDIO No. Y000507040000**
**LOTE No. 50 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. Y000507040000, Lote No. 50 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 |
|---|---|---|---|
| Y000507040000 | ESCRITURA 1534 del 1959-04-25 NOTARIA 2a de CALI | 370-282038 | FRANCISCO ALBERTO GAMBOA ARANGO |

## *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 # 50 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 río 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 río Aguacatal. | Resolución Nº 5 de 1943- Ministerio de Economía Nacional. | |
| | Áreas 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<br>Río Aguacatal | La Elvira<br>La Castilla<br>La Paz<br>Golondrinas<br>Montebello |
| UPR 2<br>Río Cali | Saladito<br>Felidia<br>La Leonera<br>Pichindé<br>Los Andes |
| UPR 3<br>Río Cañaveralejo - Lili - Meléndez | Villacarmelo<br>La Buitrera<br>Los Andes |
| UPR 4<br>Río Pance | Pance |
| UPR 5<br>Río Cauca | Navarro<br>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. 370-282038 y copia de la ESCRITURA 1534 del 1959-04-25 NOTARIA 2a 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 Y000507040000 de la oficina de Catastro de Cali.*

#### 7.7.4.1. Linderos.
*Contenidos en la Escritura No. 1534 del 25-04-59 Notaría 2ª de Cali.*

### 7.7.4.2. Áreas

*El área del terreno en avalúo Y000507040000, se tomó del certificado de tradición de la matricula inmobiliaria No. 370-282038, resultando la siguiente área:*

| CÓDIGO PREDIAL | UBICACIÓN | AREA TERRENO |
|---|---|---|
| Y000507040000 | CORREGIMIENTO LOS ANDES - VEREDA EL MAMEYAL | 26.860,28 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 | 26860,28 | $ 1.208.712.600 |
| | | VALOR AVALÚO | $ 1.208.712.600 |
| | | AVALÚO AJUSTADO | $ 1.208.715.000 |

***SON: MIL DOSCIENTOS OCHO MILLONES SETECIENTOS QUINCE 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*

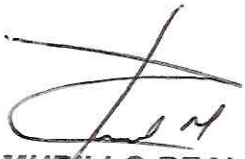
### 11.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL AVALUADOR

*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



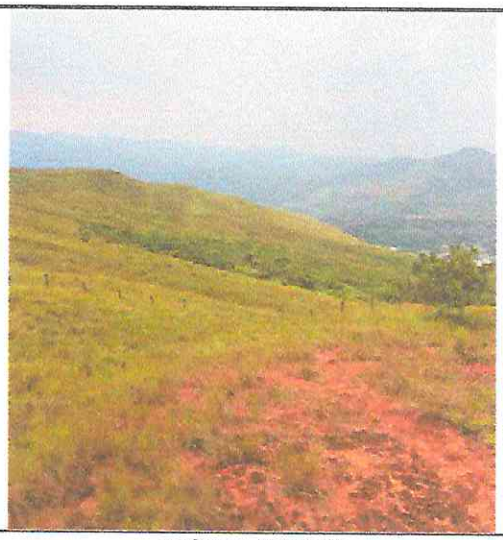
**RICHARD MURILLO REALPE**
**PERITO AVALUADOR**
**R.A.A. AVAL - 16798724**

## 12. ANEXOS

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



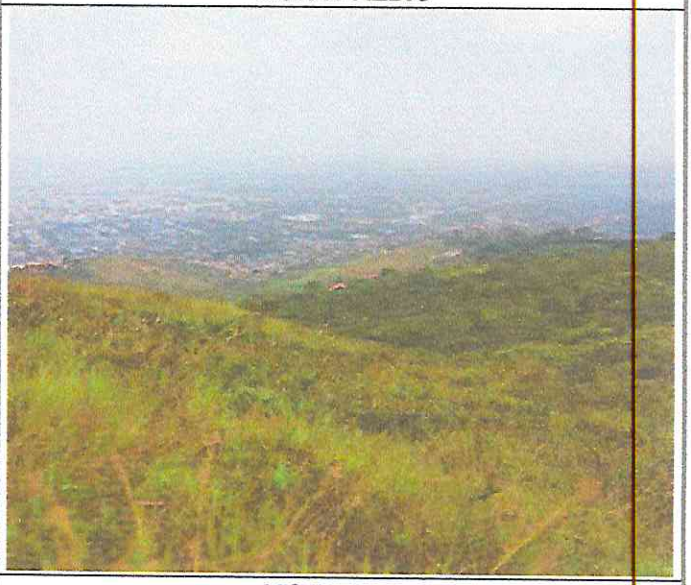
VISTA FRONTAL



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: 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.

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 | Regimen |
|---|---|
| **11 Dic 2019** | **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.

74

PIN de Validación: ae480ab1

https://www.raa.org.co

**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

# 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 |
|---|---|---|

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4112.010.20. DE
( )

"POR LA CUAL SE HACE UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO A LOS TRÁMITES TENDIENTES A LA ADQUISICIÓN POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA O EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA

El alcalde del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, en uso de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en los artículos 58, 311 y 315 de la Constitución Política, en concordancia con el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012 y las conferidas en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997, el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016 y el Acuerdo No. 0538 de 2022 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 02 de la Constitución Política de Colombia, establece los fines esenciales del Estado, indicando que:

> "Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.
>
> Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".

Que el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, modificado por el artículo 1 del Acto Legislativo 1 de 1999, hace referencia a la garantía del derecho a la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, indicando que:

> "… Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público…."

Que aunado a ello, indica que:

> "… Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y el afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio…".

Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, hace referencia al derecho a una vivienda digna, en los siguientes términos:

> "Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda".

Que el artículo 287 de la Constitución Política igualmente señala que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4112.010.20. DE
( )

"POR LA CUAL SE HACE UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO A LOS TRÁMITES TENDIENTES A LA ADQUISICIÓN POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA O EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA

Que mediante la Ley 9º de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997, se regulan los Planes de Desarrollo Municipal, la adquisición de bienes y en general disposiciones relacionadas con la planificación del desarrollo municipal.

Que conforme a los artículos 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los criterios definidos en la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 2014, y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la oferta de compra se notificará únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

Que según lo consagrado en los artículos 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo señalado por la Corte Constitucional en Sentencia C- 1074 de 2002, el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública e interés social, cuando se ha determinado que la expropiación se hará por vía administrativa, está compuesto por las siguientes etapas: i) Oferta de Compra que deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial del inmueble objeto de adquisición; ii) Negociación, cuya finalidad es lograr un acuerdo formal para la enajenación voluntaria del inmueble, la cual inicia una vez vencido el plazo para la negociación directa sin que se haya logrado un acuerdo formal contenido en una promesa de compraventa para la enajenación voluntaria o suscrito ésta, por incumplimiento de cualquiera de sus estipulaciones; para lo cual, la entidad adquirente expedirá un segundo acto administrativo mediante el cual ordena la expropiación administrativa, que deberá contener, además de la identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación, el valor del precio indemnizatorio, iii) Acto administrativo que decreta la expropiación administrativa.

Que teniendo en cuenta que en los términos del artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo constituye oferta de compra, deben incorporarse a la presente Resolución los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 9a de 1989, modificado por el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificada por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, y contra está no procederán recursos en la vía gubernativa.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 66 de la ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, al presente acto administrativo se incorpora un anexo denominado "ANEXO UNO", que contiene la transcripción de las normas que regulan la enajenación voluntaria y la expropiación.

Que de conformidad con lo ordenado en el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 2729 de 2012 (hoy compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 a partir del artículo 2.2.5.1.1), el Distrito especial de Santiago de Cali a través del Decreto No. 4112.010.20.0917 del 12 de diciembre de 2022 anunció el proyecto y mediante Decreto No. 4112.010.20.0918 del 12 de diciembre de 2022 declaró las condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre los inmuebles requeridos para la ejecución del "PROYECTO INTEGRAL CRISTO REY"

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4112.010.20. DE
( )

"POR LA CUAL SE HACE UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO A LOS TRÁMITES TENDIENTES A LA ADQUISICIÓN POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA O EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA

Que los recursos para la adquisición del inmueble que se detalla en la parte resolutiva de este acto, se encuentran amparados en el presupuesto del DISTRITO, con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal CDP No. 3600010198 del 11 de junio de 2023, vigente hasta el día 31 de diciembre de 2023, con número de apropiación 4147/1.2.1.0.00/2.3.2.01.03.001/52030050002/BP260042101010101 SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT/Ingresos corrientes de Libre Destinación/TierrasYTerrenos/Suelo gestionado par. Proyecto: BP-26004210/1/01/01/01 adquirir predios que hacen parte del sue, por valor de NUEVE MIL DOSCIENTOS NUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($9.209.308.250) y CDP No. 3500201042 del del 11 de junio de 2023, vigente hasta el día 31 de diciembre de 2023, con número de apropiación 4147/1.2.1.0.00/2.3.8.03.03/52030050002/BP260042101010107 SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT/Ingresos corrientes de Libre Destinación/Tasas y derechos de registro//Suelo ge. Proyecto: BP-26004210/1/01/01/07 Realizar la legalización de los predio, por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES PESOS M/CTE ($250.000.000)

Que, en consideración a lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. OFERTA. Formular OFERTA DE COMPRA, tendiente a la adquisición vía enajenación voluntaria o expropiación administrativa de un bien inmueble que se identifica a continuación, con destino al "PROYECTO INTEGRAL CRISTO REY" el cual se encuentra ubicado en la ciudad de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca:

| No. | MATRÍCULA INMOBILIARIA | ÁREA DE TERRENO A OFERTAR (m2) | PROPIETARIO | No PREDIAL | DIRECCIÓN |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 370-282038 | 26.860,28 M2 | FRANCISCO ALBERTO GAMBOA ARANGO | Y000507040000 | Lote # 50 Sitio Vereda El Mameyal. |

PARÁGRAFO 1. El bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 370-282038, con número predial Y000507040000, ubicado en la Lote # 50 Sitio Vereda El Mameyal, con escritura Publica No. 1534 del 25 de abril de 1959 de la Notaría 02 de Cali, registrada como en el folio de matrícula inmobiliaria 370-282038, se encuentra alinderado de la siguiente manera:

> "Sur, en línea recta de 215 metros, y al Sur-Este, en línea quebrada del mojón 111 al mojón 112; con extensión de 150 metros, terrenos del indiviso "Los Cristales", ocupados por Alba Achinte, Umberto Navarro y otros; de nuevo al Sur, otro sector limita con esos mismos terrenos en línea recta del mojón 112 al 113 con extensión de 24 metros; del mojón 113 al mojón 109, en línea mixta de 250 metros, subordinada al curso de la carretera que conduce al monumento de Cristo Rey, y al perímetro de este monumento, limita en toda esa extensión, por el Occidente, con los terrenos cedidos al Municipio de Cali- con cláusula resolutoria- para Bosque Municipal; al Norte, el lote adjudicado a Consuelo G. de

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4112.010.20. DE
( )

"POR LA CUAL SE HACE UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO A LOS TRÁMITES TENDIENTES A LA ADQUISICIÓN POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA O EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA

Sol, en línea recta de 249 metros; y al Oriente, el lote 54 adjudicado a María T. de Gamboa y el extremo del lote 60 formado por María Teresa de Rentería, en línea recta total de 61 metros".

ARTÍCULO SEGUNDO. Tradición: El predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-282038, fue adquirido por el señor GAMBOA ARANGO FRANCISCO ALBERTO, así:

Por Adjudicación en Liquidación de SOCIEDAD HERMANOS GAMBOA LTDA, mediante escritura pública número 1534 del 25 de abril de 1959 de la Notaría 02 de Cali, registrada como anotación número 01 del FMI 370-282038, correspondiéndole GAMBOA ARANGO FRANCISCO ALBERTO, por los aportes realizados en capital, el predio número 50, ubicado sobre la zona del Monumento a Cristo Rey, en el Cerro Los Cristales-terrenos de 3a. clase, con área irregular de 26.860,28 m2, demarcado en el plano y el terreno con los mojones 110-108, 109-112-113-111 y alinderado de la siguiente manera:

"Sur, en línea recta de 215 metros, y al Sur-Este, en línea quebrada del mojón 111 al mojón 112; con extensión de 150 metros, terrenos del indiviso "Los Cristales", ocupados por Alba Achinte, Umberto Navarro y otros; de nuevo al Sur, otro sector limita con esos mismos terrenos en línea recta del mojón 112 al 113 con extensión de 24 metros; del mojón 113 al mojón 109, en línea mixta de 250 metros, subordinada al curso de la carretera que conduce al monumento de Cristo Rey, y al perímetro de este monumento, limita en toda esa extensión, por el Occidente, con los terrenos cedidos al Municipio de Cali- con cláusula resolutoria- para Bosque Municipal; al Norte, el lote adjudicado a Consuelo G. de Sol, en línea recta de 249 metros; y al Oriente, el lote 54 adjudicado a María T. de Gamboa y el extremo del lote 60 formado por María Teresa de Rentería, en línea recta total de 61 metros".

ARTÍCULO TERCERO. TITULAR INSCRITO CON DERECHO REAL DE DOMINIO. El titular inscrito con derecho real de dominio del predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-282038, es el señor FRANCISCO ALBERTO GAMBOA ARANGO.

ARTÍCULO CUARTO. PRECIO. El valor total de la OFERTA DE COMPRA que presenta el DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, es de Mil Doscientos Ocho Millones Setecientos Quince Mil Pesos Mcte. ($1.208.715.000) M/CTE, cuyo valor comprende el bien inmueble descrito en los anteriores artículos, con todas sus anexidades.

PARÁGRAFO 1. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9a de 1989, y el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, se anexa copia del informe técnico de los avalúos comerciales elaborados el quince (15) de julio de 2022, por RICHARD MURILLO REALPE, con registro abierto de avaluador No. R.A.A AVAL -16798724.

PARÁGRAFO 2. En caso de generarse derechos notariales, impuesto de registro, derechos registrales, pago de estampillas y/o demás tasas y/o contribuciones, el vendedor asumirá la totalidad de costos y gastos que deriven de los mismos.

ARTÍCULO QUINTO. FORMA DE PAGO. El precio total de la OFERTA DE COMPRA que se realiza por este acto administrativo será pagado así:

A. La suma de Seiscientos Cuatro Millones, Trescientos Cincuenta y siete Mil, Quinientos Pesos ($604.357.500) M/CTE, será cancelada, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la firma de la promesa de compraventa por ambas partes.

B. El saldo restante, es decir, la suma de Seiscientos Cuatro Millones, Trescientos Cincuenta y siete Mil, Quinientos Pesos ($604.357.500) M/CTE, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la entrega que el propietario haga de la escritura pública de compraventa debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de la presente oferta formal de compra, a favor del Distrito Especial de Santiago de Cali.

PARÁGRAFO 1. No obstante lo anterior, para el pago final, el vendedor deberá haber acreditado: 1) Entrega del bien inmueble, libre de bienes muebles y ocupantes, mediante acta suscrita por las partes. 2) Certificado de retiro definitivo (desconexión) por concepto de servicios públicos domiciliarios, a cargo de las empresas prestadoras de estos, 3). Certificado de traslado y/o desconexión de línea (s) telefónica (s), 4) Certificado de paz y salvo de estado de cuentas en los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 2. En el pago del precio, se dará aplicación al beneficio tributario consagrado en el Parágrafo 2 del artículo 67 de la ley 388 de 1997, relacionado con exención en la retención de la fuente.

PARÁGRAFO 3. De conformidad con el artículo 17 de la Ley 9 de 1989, si los propietarios tuvieren deudas con el fisco municipal, se cancelarán con prelación los conceptos debidamente certificados y el saldo restante se pondrá a disposición de los propietarios.

PARÁGRAFO 4: El vendedor autoriza de forma expresa que sean descontados del valor total de la oferta de compra, los valores adeudados por concepto de impuestos, gravámenes y/o cualquier otra carga impositiva y/o que afecte el proceso de enajenación del bien inmueble, cuando no se haya acreditado por éste el pago de la obligación.

ARTÍCULO SEXTO. Apropiaciones Presupuestales: El pago del valor contenido en el presente acto, se imputará así: CDP No. 3600010198 del 11 de junio de 2023, vigente hasta el día 31 de diciembre de 2023, con número de apropiación 4147/1.2.1.0.00/2.3.2.01.03.001/52030050002/BP260042101010101 SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT/Ingresos corrientes de Libre Destinación/TierrasYTerrenos/Suelo gestionado par. Proyecto: BP-26004210/1/01/01/01 adquirir predios que hacen parte del sue, por valor de NUEVE MIL DOSCIENTOS NUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($9.209.308.250) y CDP No. 3500201042 del del 11 de junio de 2023, vigente hasta el día 31 de diciembre de 2023, con número de apropiación 4147/1.2.1.0.00/2.3.8.03.03/52030050002/BP260042101010107 SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT/Ingresos corrientes de Libre Destinación/Tasas y derechos de registro//Suelo ge. Proyecto: BP-26004210/1/01/01/07 Realizar la legalización de los predio, por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES PESOS M/CTE ($250.000.000)

ARTÍCULO SÉPTIMO. ENTREGA MATERIAL: Suscrita la aceptación de la OFERTA DE COMPRA y la firma de la compraventa, los bienes inmuebles deberán ser entregados al DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI –en las mismas condiciones físicas y con los elementos que fueron valorados, libre de ocupantes y bienes muebles. El Distrito Especial de Santiago de Cali a través del organismo o la Entidad Descentralizada autorizada, procederán a la demolición de las edificaciones en caso de que existieren y efectuará las construcciones necesarias para cumplir con la finalidad perseguida en el proceso de adquisición.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4112.010.20. DE
( )

"POR LA CUAL SE HACE UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO A LOS TRÁMITES TENDIENTES A LA ADQUISICIÓN POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA O EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO OCTAVO. Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa. Si transcurridos treinta (30) días hábiles a partir de la ejecutoría del presente acto, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública, EL DISTRITO ESPECIAL dispondrá mediante acto administrativo motivado, la expropiación por vía administrativa.

PARÁGRAFO. Para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el artículo 61 de la ley 388 de 1997 hace parte de la presente resolución el anexo 1 que contiene las normas que regulan el procedimiento de adquisición de inmuebles.

ARTÍCULO NOVENO. REGISTRO DE LA OFERTA: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, solicítese al señor Registrador de Instrumentos públicos de Cali, proceder a inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-282038, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria.

PARÁGRAFO. Notificada la oferta de compra de los inmuebles descritos en el artículo primero de la presente resolución, e inscrita dicha oferta en los respectivos Certificados de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento; los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho.

ARTÍCULO DÉCIMO. NOTIFICACIÓN: Se ordena notificar el presente acto administrativo al señor FRANCISCO ALBERTO GAMBOA ARANGO, de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; contra ésta no procede recursos de acuerdo con lo señalado en los incisos 1º del artículo 13 de la ley 9ª de 1989 y 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los días del mes de de dos mil veintitrés (2023).

JORGE IVÁN OSPINA GÓMEZ
Alcalde de Santiago de Cali

Publicado en el Boletín Oficial No. _____ Fecha: _____.

Proyecto: Grupo de Trabajo SVSH

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4112.010.20. DE
( )

“POR LA CUAL SE HACE UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO A LOS TRÁMITES TENDIENTES A LA ADQUISICIÓN POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA O EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA

Revisó: Junior Eduardo Lucio Cuellar – Subsecretario de Despacho
Martha Liliana Hernández Galvis – Secretaria de Despacho
María del Pilar Cano Sterling - Directora DAGJP
Nhora Yhanet Mondragón Ortiz– Secretaria de Gobierno