







Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 28/11/2022 **Hora:** 03:45 PM **No. Consulta:** 387482649

N° Matrícula Inmobiliaría: 370-366452 **Referencia Catastral:** 76001000056000008002050000001

Departamento: VALLE **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: CALI **Cédula Catastral:** 76001000056000008002050000001

Vereda: CALI **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: LOTE EN LA PARTE ALTA DE SAN FERNANDO

Direcciones Anteriores:

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

Fecha de Apertura del Folio: 13/08/1991 **Tipo de Instrumento:** CERTIFICADO

Fecha de Instrumento: 12/08/1991

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: SIN INFORMACION

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
31469616	CÉDULA CIUDADANÍA	CLARA MARIA OREJUELA ORTIZ	
31842536	CÉDULA CIUDADANÍA	CARMEN ELENA PINZON RIVERA	

Complementaciones

Cabidad y Linderos

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 8297 DE DICIEMBRE 6 DE 1974 NOTARIA 2. DE CALI . DCTO. 1711/84. AREA: 6.000 M2. TOMO 223 FOLIO 184.-

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

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

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

Salvedades

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

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

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

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









Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 28/11/2022
Hora: 03:46 PM
No. Consulta: 387483127
No. Matricula Inmobiliaria: 370-366452
Referencia Catastral: 76001000056000008002050000000 1

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: 27-06-1964 Radicación:
Doc: ESCRITURA 2366 del 1964-06-20 00:00:00 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: $7.000
ESPECIFICACION: 999 VENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: OREJUELA DE PEREZ FANNY CC 29010520
A: OREJUELA DE CHAVEZ LIA

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 27-12-1974 Radicación:
Doc: ESCRITURA 8297 del 1974-12-05 00:00:00 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: $7.000

Doc: ESCRITURA 8297 del 1974-12-05 00:00:00 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: $7.000
ESPECIFICACION: 999 VENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: OREJUELA DE CHAVEZ LIA
A: OREJUELA DE PEREZ FANNY CC 29010520

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 15-07-1975 Radicación:
Doc: OFICIO 398 del 1973-04-24 00:00:00 JUZGADO 6 CIVIL MPAL. de CALI VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 999 EMBARGO PROCESO EJECUTIVO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TREJOS G. BLASTEYO
A: OREJUELA DE PEREZ FANNY CC 29010520

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 18-06-1993 Radicación: 45409
Doc: OFICIO 619 del 1993-06-11 00:00:00 JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL de CALI VALOR ACTO: $0
Se cancela anotación No: 3
ESPECIFICACION: 790 CANCELACION EMBARGO OFICIO #398 DEL 24-04-73.-
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TREJOS BLASTEYO
A: OREJUELA DE PEREZ FANNY CC 29010520 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 23-05-1996 Radicación: 1996-38568
Doc: ESCRITURA 1667 del 1996-04-25 00:00:00 NOT.11 de CALI VALOR ACTO: $5.000.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: OREJUELA DE PEREZ FANNY CC 29010520
A: OREJUELA ORTIZ CLARA MARIA CC 31469616 X
A: PINZON RIVERA CARMEN ELENA CC 31842536 X

ANOTACION: Nro 6 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 7 Fecha: 23-08-2022 Radicación: 2022-71751
Doc: ACUERDO 0538 del 2022-08-16 00:00:00 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0404 DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA ESTE Y OTROS INMUEBLES. (DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI.

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

Asunto: Concepto de norma urbanística predios rurales

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, bajo el radicado 202241470500007004, esta Subdirección en el marco de su competencia expide el siguiente concepto de norma urbanística, teniendo en cuenta las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, las circulares No. 4132.2.22.1.1019.7128 del 8 de septiembre de 2015, 4132.2.22.1.1019.008146 del 5 de octubre de 2015 y 4132.050.22.1.1019.004287 del 22 de mayo de 2018, y la Resolución No. 4132.0.21.421 del 25 de julio de 2016:

PREDIO 1: Y000507040000

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

NORMA RURAL

Área de Manejo Ecoparques

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

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

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

NOMBRE	ÁREA (Ha)
Ecoparque Cristo Rey	128,40

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

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

COMPONENTE AMBIENTAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se establecen como suelos de protección ambiental:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

USOS

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

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

PREDIO 2: Y000507060000

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

NORMA RURAL

Área de Manejo Ecoparques

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

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

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

NOMBRE	ÁREA (Ha)
Ecoparque Cristo Rey	128,40

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

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

COMPONENTE AMBIENTAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se establecen como suelos de protección ambiental:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

408 del POT, establece que:

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

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

USOS

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

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

PREDIO 3: Y001608420000

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

NORMA RURAL

Área de Manejo Ecoparques

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

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

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

NOMBRE	ÁREA (Ha)
Ecoparque Cristo Rey	128,40

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

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

COMPONENTE AMBIENTAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se establecen como suelos de protección ambiental:

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

- ✓ Humedales y sus áreas forestales protectoras.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

USOS

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

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

OBSERVACIONES ADICIONALES

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

PREDIO 4: Y000504410000

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

NORMA RURAL

Área de Manejo Ecoparques

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

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

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

NOMBRE	ÁREA (Ha)
Ecoparque Cristo Rey	128,40

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

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

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

COMPONENTE AMBIENTAL

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

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

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

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

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

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

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

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

s

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

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

Se establecen como suelos de protección ambiental:

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

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

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

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

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

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

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

USOS

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

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

OBSERVACIONES ADICIONALES

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

PREDIO 5: Y000507000000

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

NORMA RURAL

Área de Manejo Ecoparques

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

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

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

NOMBRE	ÁREA (Ha)
Ecoparque Cristo Rey	128,40

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

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

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

COMPONENTE AMBIENTAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

USOS

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

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

PREDIO 6: Y000505920000

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

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

NORMA RURAL

Área de Manejo Ecoparques

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

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

Pendiente:	En los predios con pendientes mayores al 35% se prohíbe el desarrollo de construcciones. No. 4, Art. 424/POT
Construcciones existentes identificadas en el Anexo N° 8 “Fichas de Ecoparques”:	Podrán realizar reparaciones locativas inherentes al mantenimiento de dichas construcciones, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio. No. 5, Art. 424/POT

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

NOMBRE	ÁREA (Ha)
Ecoparque Cristo Rey	128,40

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

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

Área de Manejo Zona Rural de Regulación Hídrica

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

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

RESTRICCIONES Y APROVECHAMIENTOS	
Densidad:	1 vivienda por cada 20.000 m2². No. 1, Art. 425/POT
Lote mínimo:	20.000 m². No. 2, Art. 425/POT
Ocupación máxima:	250 m² en primer piso. No. 3, Art. 425/POT
Altura máxima:	Dos (2) pisos. No. 4, Art. 425/POT
Aislamientos mínimos:	Diez (10) metros de aislamientos laterales, diez (10) metros de aislamiento frontal y diez (10) metros de aislamiento posterior. No. 5, Art. 425/POT
Construcciones adicionales a la vivienda:	Se permitirán construcciones adicionales destinadas a los usos diferentes a la vivienda contemplados en el Anexo N° 5 “Matriz Códigos CIIU - Usos del Suelo Áreas de Manejo Rural”, que hace parte integral del Acuerdo 0373 de 2014, siempre y cuando la totalidad de las construcciones por lote no sobrepase el área máxima permitida para ser ocupada en primer piso, más ciento veinte (120) m² adicionales. Las construcciones adicionales destinadas a usos diferentes a la vivienda deberán desarrollarse en una altura máxima de un (1) piso, tres metros y medio (3.5 m) de altura o la requerida técnicamente para el tipo de actividad específica. No. 6, Art. 425/POT
Actividades diferentes a la vivienda:	Para todos los casos en que un predio solo se destine para actividades diferentes a la vivienda, las construcciones tendrán un máximo de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos, en una altura máxima de un (1) piso, tres metros y medio (3.5 m) de altura o la requerida técnicamente para el tipo de actividad específica. No. 7, Art. 425/POT
Subdivisión predial:	Solo se permitirá subdivisión predial en los lotes matrices, los cuales podrán subdividirse hasta en un máximo de cuatro (4) predios, en todo caso, los predios resultantes de dicha subdivisión no podrán ser inferiores a la Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida en la Ley 160 de 1994 y en la Resolución 041 de 1996 del Incora, y aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan. No. 8, Art. 425/POT
Pendiente:	En los predios con pendientes mayores 35%, solo se permitirá la construcción de las obras requeridas por el propietario para el cuidado y vigilancia del predio, que tendrán un máximo de ciento veinte (120) metros cuadrados construidos, en una altura máxima de un (1) piso o tres metros y medio (3.5 m) de altura. En las viviendas existentes en estas áreas, solo se podrán llevar a cabo reparaciones locativas inherentes a su mantenimiento, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio. En todo caso, no se podrá construir en suelos de protección por amenazas y riesgos no mitigables, ni en terrenos que coincidan con categorías de suelo de protección que así lo impidan. No. 9, Art. 425/POT

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

COMPONENTE AMBIENTAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se establecen como suelos de protección ambiental:

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

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

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

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

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

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

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

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

USOS

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

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

OBSERVACIONES ADICIONALES

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

PREDIO 7: Y000510850001

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

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

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

PREDIO 8, 9, 10

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

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

NORMA RURAL

Área de Manejo Zona Rural de Regulación Hídrica

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

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

RESTRICCIONES Y APROVECHAMIENTOS	
Densidad:	1 vivienda por cada 20.000 m2². No. 1, Art. 425/POT
Lote mínimo:	20.000 m². No. 2, Art. 425/POT
Ocupación máxima:	250 m² en primer piso. No. 3, Art. 425/POT
Altura máxima:	Dos (2) pisos. No. 4, Art. 425/POT
Aislamientos mínimos:	Diez (10) metros de aislamientos laterales, diez (10) metros de aislamiento frontal y diez (10) metros de aislamiento posterior. No. 5, Art. 425/POT
Construcciones adicionales a la vivienda:	Se permitirán construcciones adicionales destinadas a los usos diferentes a la vivienda contemplados en el Anexo N° 5 "Matriz Códigos CIIU - Usos del Suelo Áreas de Manejo Rural", que hace parte integral del Acuerdo 0373 de 2014, siempre y cuando la totalidad de las construcciones por lote no sobrepase el área máxima permitida para ser ocupada en primer piso, más ciento veinte (120) m² adicionales. Las construcciones adicionales destinadas a usos diferentes a la vivienda deberán desarrollarse en una altura máxima de un (1) piso, tres metros y medio (3.5 m) de altura o la requerida técnicamente para el tipo de actividad específica. No. 6, Art. 425/POT
Actividades diferentes a la vivienda:	Para todos los casos en que un predio solo se destine para actividades diferentes a la vivienda, las construcciones tendrán un máximo de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos, en una altura máxima de un (1) piso, tres metros y medio (3.5 m) de altura o la requerida técnicamente para el tipo de actividad específica. No. 7, Art. 425/POT

Subdivisión predial:	Solo se permitirá subdivisión predial en los lotes matrices, los cuales podrán subdividirse hasta en un máximo de cuatro (4) predios, en todo caso, los predios resultantes de dicha subdivisión no podrán ser inferiores a la Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida en la Ley 160 de 1994 y en la Resolución 041 de 1996 del Incora, y aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan. No. 8, Art. 425/POT
Pendiente:	En los predios con pendientes mayores 35%, solo se permitirá la construcción de las obras requeridas por el propietario para el cuidado y vigilancia del predio, que tendrán un máximo de ciento veinte (120) metros cuadrados construidos, en una altura máxima de un (1) piso o tres metros y medio (3.5 m) de altura. En las viviendas existentes en estas áreas, solo se podrán llevar a cabo reparaciones locativas inherentes a su mantenimiento, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio. En todo caso, no se podrá construir en suelos de protección por amenazas y riesgos no mitigables, ni en terrenos que coincidan con categorías de suelo de protección que así lo impidan. No. 9, Art. 425/POT

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

COMPONENTE AMBIENTAL

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

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

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

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

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

Se establecen como suelos de protección ambiental:

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

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

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

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

- Por otra parte, en el Mapa No. 49 "Minería" del POT, se evidencia que los predios se encuentran dentro del área identificada como Reserva de Recursos Naturales Temporales, establecida por el Decreto 1374 de 2013 y la Resolución del Ministerio

de Ambiente y Desarrollo Sostenible No. 0761 de 2013. El parágrafo 3 del artículo 408 del POT, establece que:

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

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

USOS

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

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

OBSERVACIONES ADICIONALES

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

> "(…) el conjunto de áreas protegidas públicas y privadas y las estrategias complementarias de conservación, públicas y privadas, articuladas funcionalmente con las normas, los instrumentos de gestión y los actores sociales que interactúan, para la conservación de la diversidad biológica y cultural y la oferta de servicios ecosistémicos. Incluye tanto las áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (Simap) como otras áreas protegidas de escala regional y local que se declaren en el territorio municipal"

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

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

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

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

PREDIO 11: Y000510940001

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

NORMA RURAL

Área de Manejo Zona Rural de Regulación Hídrica

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

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

RESTRICCIONES Y APROVECHAMIENTOS	
Densidad:	1 vivienda por cada 20.000 m2². No. 1, Art. 425/POT
Lote mínimo:	20.000 m². No. 2, Art. 425/POT
Ocupación máxima:	250 m² en primer piso. No. 3, Art. 425/POT
Altura máxima:	Dos (2) pisos. No. 4, Art. 425/POT
Aislamientos mínimos:	Diez (10) metros de aislamientos laterales, diez (10) metros de aislamiento frontal y diez (10) metros de aislamiento posterior. No. 5, Art. 425/POT
Construcciones adicionales a la vivienda:	Se permitirán construcciones adicionales destinadas a los usos diferentes a la vivienda contemplados en el Anexo N° 5 "Matriz Códigos CIIU - Usos del Suelo Áreas de Manejo Rural", que hace parte integral del Acuerdo 0373 de 2014, siempre y cuando la totalidad de las construcciones por lote no sobrepase el área máxima permitida para ser ocupada en primer piso, más ciento veinte (120) m² adicionales. Las construcciones adicionales destinadas a usos diferentes a la vivienda deberán desarrollarse en una altura máxima de un (1) piso, tres metros y medio (3.5 m) de altura o la requerida técnicamente para el tipo de actividad específica. No. 6, Art. 425/POT
Actividades diferentes a la vivienda:	Para todos los casos en que un predio solo se destine para actividades diferentes a la vivienda, las construcciones tendrán un máximo de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos, en una altura máxima de un (1) piso, tres metros y medio (3.5 m) de altura o la requerida técnicamente para el tipo de actividad específica. No. 7, Art. 425/POT
Subdivisión predial:	Solo se permitirá subdivisión predial en los lotes matrices, los cuales podrán subdividirse hasta en un máximo de cuatro (4) predios, en todo caso, los predios resultantes de dicha subdivisión no podrán ser inferiores a la Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida en la Ley 160 de 1994 y en la Resolución 041 de 1996 del Incora, y aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan. No. 8, Art. 425/POT
Pendiente:	En los predios con pendientes mayores 35%, solo se permitirá la construcción de las obras requeridas por el propietario para el cuidado y vigilancia del predio, que tendrán un máximo de ciento veinte (120) metros cuadrados construidos, en una altura máxima de un (1) piso o tres metros y medio (3.5 m) de altura. En las viviendas existentes en estas áreas, solo se podrán llevar a cabo reparaciones locativas inherentes a su mantenimiento,

	sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio. En todo caso, no se podrá construir en suelos de protección por amenazas y riesgos no mitigables, ni en terrenos que coincidan con categorías de suelo de protección que así lo impidan. No. 9, Art. 425/POT

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

COMPONENTE AMBIENTAL

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

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

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

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

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

- Finalmente, de acuerdo con el conocimiento disponible sobre la distribución y grados de severidad de las amenazas naturales del Municipio, el Mapa No. 08 "Amenaza y Riesgo Mitigable por Movimientos en masa" indica que se presentan

en los predios zonas de Amenaza muy alta y alta y Riesgo alto por movimientos en masa (deslizamientos). Por lo tanto, para el desarrollo del predio deberá solicitar ante la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación, el concepto sobre condiciones de riesgo para predios individuales.

USOS

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

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

OBSERVACIONES ADICIONALES

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

> “(…) el conjunto de áreas protegidas públicas y privadas y las estrategias complementarias de conservación, públicas y privadas, articuladas funcionalmente con las normas, los instrumentos de gestión y los actores sociales que interactúan, para la conservación de la diversidad biológica y cultural y la oferta de servicios ecosistémicos. Incluye tanto las áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (Simap) como otras áreas protegidas de escala regional y local que se declaren en el territorio municipal”
>
> “El documento reglamentario del Simap-Cali establecerá la metodología para la declaratoria de áreas protegidas de carácter municipal y definirá los principios, disposiciones y estrategias específicas para la conservación y funcionamiento de estas áreas. El Simap será liderado por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (Dagma), en coordinación con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal (DAPM) y la Corporación Autónoma Regional (CVC) (…)”

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

PREDIO 12 Y 13

NORMA URBANA

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

TRATAMIENTO

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

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

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

USOS

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

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

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

Los usos permitidos, condicionados y no permitidos dentro del predio los podrá consultar en el anexo 4. Matriz Códigos CIIU - Usos del Suelo Urbanos del Acuerdo 0373 de 2014 o ingresando al nuevo aplicativo de consulta de usos del suelo mediante el siguiente link:

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

EDIFICABILIDAD

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

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

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

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

NORMAS VOLUMETRICAS

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

Aislamientos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voladizos:

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

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

Sótanos:

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

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

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

Semisótanos:

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

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

Altura entrepiso:

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

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

Cerramientos:

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

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

Culatas y empates volumétricos:

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

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

Ventilación e iluminación:

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

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

Área comunal de uso privado:

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

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

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

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

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

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

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

Unidades de almacenamiento de residuos:

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

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

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

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

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

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

Vías internas de los conjuntos residenciales:

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

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

SUBDIVISIÓN

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

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

ESTACIONAMIENTOS:

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

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

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

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

Dimensión de estacionamientos:

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

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

COMPONENTE AMBIENTAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- De acuerdo con los datos sobre la distribución de las amenazas y los riesgos por fenómenos naturales en el territorio Municipal, que hacen parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio Santiago de Cali – POT (Acuerdo 0373 de diciembre de 2014), los predios, motivo de la consulta, se encuentran identificados en el Mapa No 6 "Amenaza por Inundación del Río Cauca (Tr=500 años)" del POT como áreas con amenaza mitigable por inundación.

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

OBSERVACIONES ADICIONALES

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

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

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

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

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

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

OBSERVACIONES ADICIONALES

El concepto plasmado en este oficio es netamente informativo y se emite sin perjuicio de las restricciones ambientales y urbanísticas adicionales que el mismo Acuerdo 0373 de 2014, la autoridad competente o la normatividad aplicable establezcan para el predio en cuestión.

De conformidad con la normativa nacional que regula el licenciamiento urbanístico, Decreto Ley 019 de 2012, la Ley 388 de 1997 y su reglamentario, Decreto Nacional 1077 de 2015, este último modificado por el Decreto 1203 de 2017, determina que el estudio, trámite, y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión, construcción y demolición, y acto de reconocimiento corresponde a los Curadores Urbanos en aquellos Municipios que cuenten con esta figura, motivo por el cual serán los

curadores urbanos quienes deben verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos para adelantar cada trámite de conformidad con la normatividad vigente.

ACUSE DE RECIBO

Firma: _____

Nombre legible: _____

C.C: _____

Fecha: _____ Hora: _____

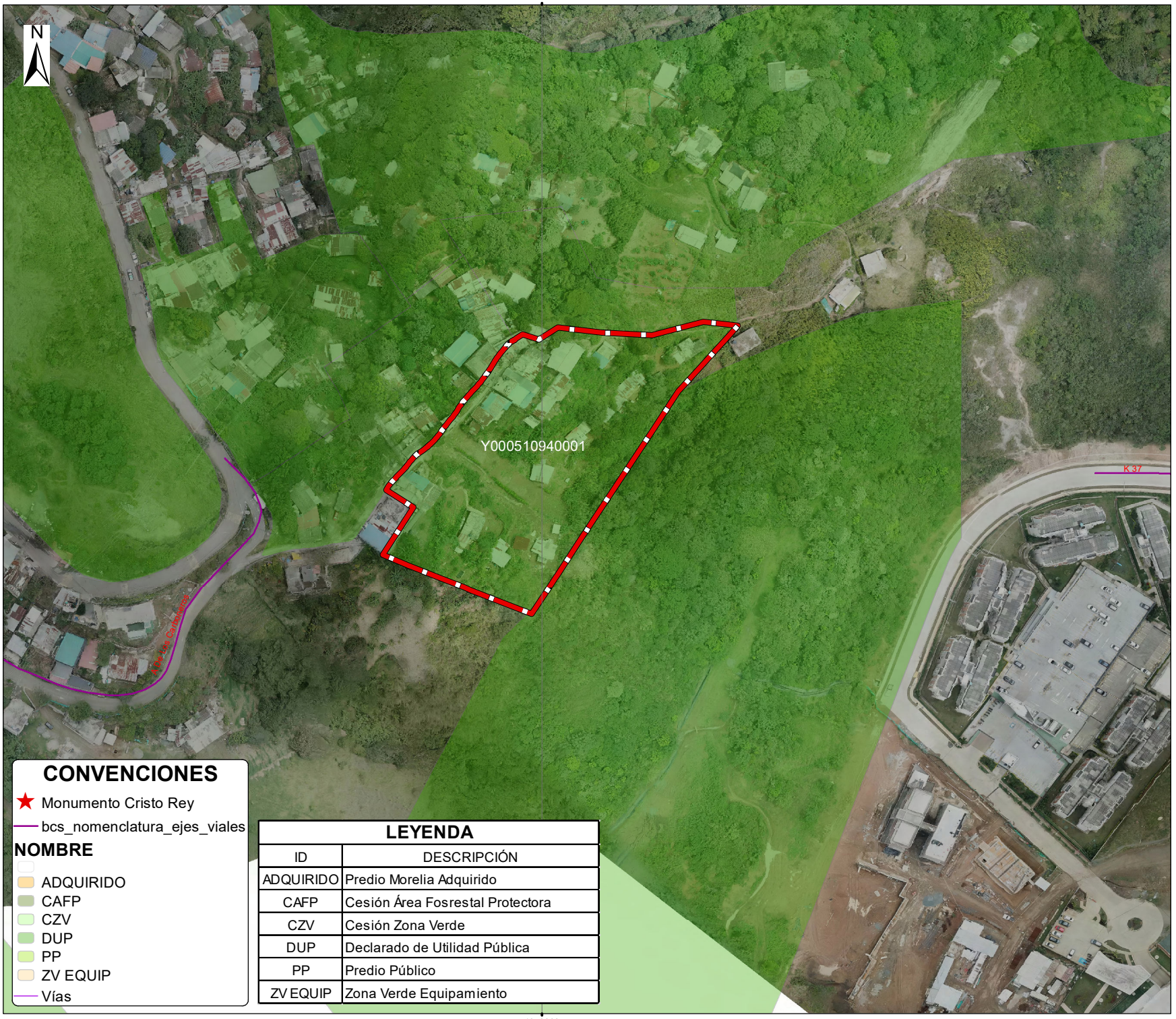
Cordialmente,

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

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

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas de Gestión y Control Integrados le solicito comedidamente diligenciar la encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace:
http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php

1058000



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

1058000

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:

20. Y000510940001.mxd

Escala:

1:2.000

Fecha:

28/11/2022

Mapa:

1 de 1

Escala Gráfica

0 35 70 140
km

Información de referencia:

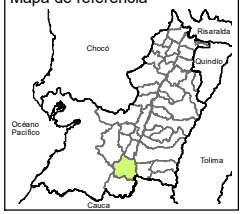
Sistema de coordenadas cartesianas Magna Sirgas Cali
Proyección: IGAC Plano Cartesiano
Datum: MAGNA
Falso Este: 1.061.900,1800
False Norte: 872.364,6300
Longitud del Centro: -76,5206
Latitud del Centro: 3,4419
Altura: 1.000
Unidades: Metros

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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: **20224181010025754**
Fecha: **07-06-2022**
TRD: **4181.010.13.1.953.002575**
Rad. Padre: **20224147050000694**

JUNIOR EDUARDO LUCIO CUELLAR
Subsecretario de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda
Secretaría de Vivienda Social y Hábitat
Edificio Versalles, Piso 4

Asunto: Respuesta a Solicitud de Calidad del Bien

Cordial saludo,

En respuesta a la solicitud descrita en el asunto, donde se requiere se conceptúe la calidad del bien de los siguientes predios:

1. Predio identificado en la base de datos catastral bajo el número predial Y001604580000 registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.370-458244 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el corregimiento de Los Andes, Vereda El Mameyal.

2. Predio identificado en la base de datos catastral bajo el número predial Y001602790000registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-392605 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el corregimiento de Los Andes, Vereda El Mameyal.

3. Predio identificado en la base de datos catastral bajo el número predial Y000507050000 registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-282634 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el corregimiento de Los Andes, Vereda El Mameyal.

4. Predio identificado en la base de datos catastral bajo el número predial Y000507060000 registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-282340 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el corregimiento de Los Andes, Vereda El Mameyal.

5. Predio identificado en la base de datos catastral bajo el número predial Y000505920000 registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-66153 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el corregimiento de Los Andes, Vereda El Mameyal.

6. Predio identificado en la base de datos catastral bajo el número predial Y000510860001 registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-104172de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el corregimiento.

7. Predio identificado en la base de datos catastral bajo el número predial Y000510940001 registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-366452 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el corregimiento de Los Andes, Vereda El Mameyal.

8. Predio identificado en la base de datos catastral bajo el número predial G025800150000 registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-747317 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la Calle 4B con Carrera 36.

Le comunico que en el ámbito de nuestra competencia, consultados nuestros archivos las bases de datos que registran el patrimonio inmobiliario de Santiago de Cali, el Sistema de Información Geográfico Catastral – SIGCAT y el Sistema de Información de Bienes Inmuebles de la Alcaldía de Santiago de Cali - SIBICA, se verificó que estos inmuebles no aparecen registrados como parte del patrimonio inmobiliario de Santiago de Cali y por lo tanto no tienen el carácter de bienes fiscales, ejidales o bienes de uso público propiedad de este Distrito.

Finalmente, es necesario precisar que la presente calidad de bien se expide con la información técnico- jurídica disponible en la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios a la fecha, por lo cual no puede dar cuenta de los negocios jurídicos que se hayan celebrado sin el lleno de los requisitos legales, ni de los procesos jurídicos que versen sobre el bien y en los cuales no sea parte esta Unidad Administrativa Especial.

De esta forma se da respuesta de fondo a su solicitud.

Atentamente,

CARLOS ALFONSO SALAZAR SARMIENTO
Director Técnico

Proyectó y Elaboró: Carolina Sánchez Casanova - Contratista
Revisó: Dora Stella Ceballos Bolívar – Profesional Universitario

1. ESTUDIO DE TÍTULOS.

IDENTIFICACIÓN JURÍDICA DEL BIEN.

MATRÍCULA INMOBILIARIA	370-366452
TIPO DE PREDIO	HABITACIONAL
NOMBRE DEL PREDIO SEGÚN TÍTULOS	LOTE EN LA PARTE ALTA DE SAN FERNANDO

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL BIEN.

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	76001000056000008002050000001
ID PREDIAL	931147
TIPO DE PREDIO	HABITACIONAL
DIRECCIÓN	LOTE EN LA PARTE ALTA DE SAN FERNANDO – CORREGIMIENTO LOS ANDES VEREDA MONACO

De acuerdo con el análisis jurídico efectuado de los asientos registrales que aparecen en el Folio de Matricula Inmobiliaria 370-366452, el cual se identifica el predio ubicado, “EN LA PARTE ALTA DE SAN FERNANDO CORREGIMIENTO LOS ANDES VEREDA MONACO”, se exhibe la siguiente situación jurídica:

NACIMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 370-366452.

FANNY OREJUELA DE PEREZ, adquirió a título de permuta al señor **ANGEL MARIA CASTRO ESCOBAR**, mediante escritura pública 4633 del 09 de agosto de 1960 de la Notaria Tercera de Cali, registrada el 17 de agosto de 1960, el dominio y posesión sobre el siguiente bien inmueble:

> *Un lote de terreno que adquirió y que hace parte del globo de mayor extensión aparece en la escritura de división de bienes No. 3521 del 03 de diciembre de 1958, de la Notaria Tercera del Circuito de Cali, y según el plano de división protocolizado por esa misma escritura se distingue con el #5, con una cabida o área total de cinco mil seiscientos cincuenta metros con 06/100 cmts2, (5.650,06 mts2), ubicado en la parte alta del Barrio San Fernando, en jurisdicción de este municipio de Cali, especialmente alinderado y con las siguientes dimensiones así:*
>
> *“al **NORTE**, en extensión de 74,oo metros lineales con el lote de terreno #6 de propiedad de Mariela Velásquez de Barberi; **SUR**, en extensión de 60, metros lineales, con terrenos del vendedor Castro Escobar; **ORIENTE**, en extensión de 86,oo metros, con Adolfo Aristizábal; y **OCCIDENTE**, en extensión de 95,oo metros lineales, con el lote de terreno #4, de propiedad de la señora Mariela Velásquez de Barberi”.*

ANGEL MARIA CASTRO ESCOBAR, **SAMUEL ALFONSO FLOREZ ESTRADA** y **ROSALBA FLOREZ DE OCAMPO**, quienes actúan en su propio nombre mediante escritura pública 3521 del 03 de diciembre de 1958 de la Notaria Tercera de Cali, manifiestan ser dueños y poseedores en común de un lote de terreno que de acuerdo con el plano levantado por el ingeniero Ricardo Tafur, tiene una medición superficiaria de setenta y un mil quinientos cincuenta y seis mil metros cuadrados con sesenta

centímetros 71.556,60 M2, ubicados en el punto denominado “San Fernando en jurisdicción del Municipio de Cali, y cuyos linderos generales son:

“NORTE**, con propiedad de Tejares San Fernando o Lomas de San Fernando en extensión de 363,37 y 101,40 metros lineales; **SUR**, con propiedad de Mario de la Cadena en extensión de 123,40 ciento veintitrés metros con cuarenta centímetros lineales; **ORIENTE**, con predios de Adolfo Aristizabal en extensión de 459 metros lineales y; **OCCIDENTE**, con la carretera que de Cali conduce a Pichindé en extensión de 266,60 doscientos sesenta y seis metros con sesenta centímetros lineales**”.

Que el inmueble anteriormente descrito, lo adquirió Ángel María Castro por compra que de mayor extensión hizo por medio de las escrituras Nos. 402 y 1196 de 1939, ambas de la Notaria Primera de Cali, y escritura No. 2117 de octubre 13 de 1943 de la Notaria Primera de Cali, habiendo convenido en ceder la mitad a título de permita a Samuel Flórez Quintero conforme a la escritura pública No. 1237 de mayo de 1948, estas escrituras fueron ratificadas por los exponentes por medio de la escritura pública No. 3099 de septiembre 24 de 1952 de la Notaria Tercera del Circuito de Cali, y registrada el día 30 de septiembre de 1952, en el libro primero, tomo 77, paginas 293/95 partida 11353/59 y libro segundo, tomo 65, página 311 partida 10789, matrícula 19688, folio 86, tomo 76.

*Que **SAMUEL ALFONSO FLÓREZ** y **ROSALBA FLÓREZ DE OCAMPO**, actúan en su condición de herederos del señor **SAMUEL FLÓREZ QUINTERO**, cuyo juicio de sucesión se protocolizo en la Notaria Primera del Circuito de Cali del Circuito de Cali, el día 27 de agosto de 1957, bajo la escritura No. 3280, debidamente registrada en el libro segundo, pagina 360, tomo 107, partida 4225.*

*Que han convenido en verificar la división material del referido inmueble o predio a cuyo efecto han dividido el inmueble descrito en la cláusula primera de esta escritura en trece (13) (lotes), lotes que se determinan en números 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 8a), 9), 10), 11), y 12), en el plano levantado por el señor Ricardo Tafur, y que se protocoliza con este instrumento, se ha convenido dividir los lotes citados en dos partes, una para los señores **SAMUEL ALFONSO FLÓREZ ESTRADA** y **ROSALBA FLOREZ DE OCAMPO** y la otra para el señor **ÁNGEL MARÍA CASTRO**, correspondiendo a las dos primeras los lotes Nos. 1), 4), 6), 7), 8a), 11), y 12),*

aclarándose que este último lote o sea el No. 12 tiene una cabida total de 2.600 metros cuadrados los cuales tan solo corresponden a ***FLOREZ ESTRADA y FLOREZ DE OCAMPO*** *la mitad ósea 1.300 metros cuadrados y para el tercero ósea el señor* ***ÁNGEL MARÍA CASTRO****, se le adjudican los lotes Nos. 2), 3), 5), 8), 9), 10), y la mitad del lote No. 12 ósea 1.300 metros cuadrados, se entiende que estas adjudicaciones se hacen con todos sus usos, anexidades y dependencias a los expresados señores* ***FLOREZ ESTRADA****,* ***FLÓREZ DE OCAMPO****, por una parte y* ***CASTRO ESCOBAR*** *por la otra, en cuanto se refiere al lote No. 12 y que se ha convenido en dejar en común por partes iguales, se tiene en cuenta, que sobre dicho lote se encuentra ubicada una mina de carbón la cual ya ha sido explotada y cuyos trabajos de explotación bien pudieron continuarse en asocio de las partes quienes contraen este compromiso, respetando entre si el derecho que a cada una corresponde por partes iguales.*

En cuanto a yacimientos de agua potable se estipula que el beneficio de dichas aguas serán en una proporción del 50% para el señor Ángel María Castro Escobar y un 50% para Samuel y Rosalba Flórez, comprometiéndose a respetar el beneficio que debe corresponderle a los terrenos inmediatamente vecinos, y así mismo se tendrá en cuenta que al aparecer nuevos yacimientos de agua, este beneficio se repartirá en igual proporción, para así favorecer el terreno en la mayor extensión posible, comprometiéndose aceptar desde ya que cualquier traspaso o cesión a terceros de los terrenos que a cada uno le corresponde en esta partición tendrán el beneficio de aguas en la forma descrita.

Servidumbre: De lo anterior se deduce que hay una creación de una servidumbre de aguas que obliga entre las partes, incluso a terceros compartir los yacimientos de aguas existentes y los que puedan existir o descubrir posteriormente, en el porcentaje indicado (50%), estableciendo el mismo de manera indefinida.

ANGEL MARIA CASTRO ESCOBAR, adquirió por compra al señor **PATROCINIO RAMIREZ**, mediante escritura pública 402 del 12 de abril de 1939 de la Notaria Primera de Cali, el derecho de dominio, que tiene en una pequeña finca de campo agrícola situada en inmediaciones de esta ciudad del punto conocido con el nombre de “Zorrillo o Torrillo”, consistente en una cabida de terreno de unas veinte plazas (20) poco más o menos, encerradas bajos cercos de alambre la piñuela en parte con sus aguas correspondientes, cultivos de caña, árboles frutales y café en número de mil novecientos arboles más o menos; una casita de techo con zinc y demás enseres, como trapiche de mano de moler cañas, alinderado todo así:

"NORTE**, con la carretera de yanaconas; **SUR**, con la quebrada del muerto, o de los cristales, **ORIENTE**, con finca de Parra (Pérez) Caicedo de Camacho; y **OCCIDENTE**, con Quinta de Adolfo Aristizabal**".

Que la finca que vende la adquirió por compra que de ella hizo por documento firmado al señor Manuel Patrocinio Rivera, quien estando de presente ratifico esta venta.

ANGEL MARIA CASTRO ESCOBAR, adquirió por compra al señor **GONZALO ACOSTA**, mediante escritura pública 1196 del 17 de noviembre de 1939 de la Notaria Primera de Cali, un derecho por valor y origen de 20 veinte patacones vinculados en el globo indiviso de tierras de los Cristales, la Chaca, Buenavista y San Fernando, indiviso ubicado en este Municipio, cuyos linderos generales son los siguientes:

***NORTE**, el rio Cali, desde la quinta del peñón hasta la portada de Santa Rosa, **OCCIDENTE**, la cuchilla de Santa Rosa hasta el Cerro de los Cristales, siguiendo la cuchilla hasta donde se difulca la cuchilla del cabuyal y una cuchilla que separa las aguas de las quebradas de guaruis e "Isabel Pérez"; siguiendo el causal de esta última quebrada hasta dar con el camino que conduce hasta "San Simon"; de esta punta una recta que va al camino de Popayán hay carretera del Sur, por este camino a la carretera hasta dar con el puente de los chancus y de este línea recta hasta un mojón situado a 150 metros de la loma denominada llana del negro de este punto va una recta al mojón colocado a la orilla de la quebrada la chanca y de este línea recta al mojón situado a cien varas de la capilla de san Antonio y va a terminar a otro mojón colocado en el antiguo camino de Buenaventura y por la cerca de piedra de la quinta de "El Peñón".*

Que el vendedor, adquirió mediante la escritura pública 557 del 27 de mayo de 1939 de la Notaria Primera de Cali al señor Vicente López Gómez.

ANGEL MARIA CASTRO ESCOBAR, adquirió por compra al señor **JOSE MIGUEL HURTADO**, mediante escritura pública 2117 del 13 de octubre de 1943 de la Notaria Primera de Cali, un derecho de valor y origen primitivo de seis (6) patacones, vinculados en el globo indiviso de tierras denominados "Los Cristales", "La Chanca", "Buevista", y "San Fernando", indiviso ubicado en este Municipio de Cali y comprendido por los siguientes linderos generales:

***"NORTE**, el rio Cali, desde la quinta del Peñón hasta la portada de Santa Rita, **OCCIDENTE**, la cuchilla de Santa Rita hasta el Cerro de los Cristales, siguiendo la cuchilla hasta donde se bifurca la cuchilla de "EL Cabuyal y una cuchilla que separa las aguas de las quebradas de "Guaruis e "Isabel Pérez"; siguiendo el curso de esta última quebrada hasta dar con el camino que conduce a "San Simon"; de este punto, una recta al camino de Popayán (Hoy carretera del sur); por este camino, carretera hasta dar con el "Puente de las Chacas" y de esta línea recta hasta un mojón situado a 150 metros de la loma denominada "Mano del Negro"; de este puente va una recta al mojón colocado a la orilla de la quebrada de "La Chanca", y de esta línea recta, al mojón situado a cien varas100) de la Capilla de san Antonio y va a terminar a otro mojón, colocado en el antiguo camino de Buenaventura y por la cerca de piedra de la quinta de "El Peñón"**.*

Que el expresado derecho de seis (6) patacones que vende es el mismo que el exponente adquirió por compra hecha al señor Gonzalo Acosta Por medio de la escritura pública No. 599 del 24 de mayo de 1941, otorgada en la Notaria Primera de Cali, título debidamente registrado y entrega al comprador.

Los señores **SAMUEL FLOREZ** y **ANGEL MARIA CASTRO ESCOBAR**, comparecieron a la Notaria Primera de Cali, conforme a la escritura pública 1237 del 20 de mayo de 1948 y manifestaron lo siguiente:

Que **ANGEL MARIA CASTRO ESCOBAR**, es dueño de un predio rural que consta de unas treinta plazas (30 plazas) más o menos divididas en dos lotes de terreno, ubicados en esta ciudad, en el sitio de San Fernando, comprendido cada lote de terreno dentro de los siguientes linderos:

a) Primer lote: Consta de unas veintidós plazas (22 plazas), aproximadamente y limita:

***"OCCIDENTE**, carretera de Cali a yanaconas; **ORIENTE**, predio de Adolfo Aristizábal; **SUR**, predio que adquiere por esta escritura la señora Pérsides Escobar Vda de Castro; y **NORTE**, lomas de San Fernando"**.*

b) Segundo lote: Consta de unas ocho plazas (8 Plazas), aproximadamente y está comprendido dentro de los siguientes linderos:

*"**NORTE**, el primer lote anteriormente delimitado; **SUR**, predio de Adolfo Aristizábal, **OCCIDENTE**, carretera a yanaconas y **ORIENTE**, el lote numero primero ya delimitado.*

Este predio compuesto por los citados dos lotes, fueron adquiridos por el exponente Castro Escobar, por medio de las escrituras números 402 y 1196 de 1939, otorgadas en la Notaria Primera de Cali, y también por la escritura 2117 del 13 de octubre de 1943 de la Notaria Primera de este circuito, por medio de la cual adquirió el exponente derechos de origen primitivo en el globo indiviso de tierras denominado "Los Cristales", "La Chanca", "Buenavista" y "San Fernando", indiviso ubicado en ente municipio de Cali.

*Que el señor **SAMUEL FLOREZ**, adquirió a título de permuta y bajo la condición resolutoria al señor **ANGEL MARÍA CASTRO ESCOBAR**, la mitad del proindiviso del lote de terreno que se refiere el punto **a)** de la cláusula primera de este instrumento, junto con los derechos de origen primitivo en el indiviso de "Los Cristales", "Buenavista", "La Chanca" y "San Fernando", que sirvan para respaldar dicha mitad del lote, incluyendo la mitad proindiviso de las minas de carbón mineral que existen dentro de este lote y que pertenecen también al transferente Castro Escobar: - En cambio de la trasferencia el contrayente **SAMUEL FLOREZ**, trasfiere a título de permuta al señor **ANGEL MARÍA CASTRO ESCOBAR**, la mitad proindiviso del entable campamento socavones, herramientas, carretera etc, que tiene como mejoras para explotar el carbón en el lote mencionado en el punto a) de la cláusula primera de este instrumento.*

Los exponentes explotaran en compañía las minas de carbón mineral y los materiales que puedan extraerse dentro del predio cuyos linderos se han dado en el lote a) de la cláusula primera.

ANGEL MARÍA CASTRO ESCOBAR, adquirió a título de permuta a los señores **SAMUEL ALFONSO FLÓREZ ESTRADA** y **ROSALBA FLOREZ OCAMPO**, en calidad de herederos legítimos de su padre **Samuel Flórez**, la mitad proindiviso del entable perteneciente a la sucesión liquida, determinado en el punto sexto, mediante la escritura pública 3099 del 24 de septiembre de 1952 de la Notaria Tercera de Cali.

Y por medio de la escritura pública 3280 del 27 de agosto de 1957 de la Notaria Primera de Cali, el señor **SAMUEL FLOREZ ESTRADA**, conocido del notario dijo:

"que en sus cuadernos constantes de 202 hojas útiles presenta, para su protocolización en esta notaria el Juicio de Sucesión intestada del señor Samuel Flórez, tramitada en el Juzgado Primero Civil del Circuito, aprobada la cuenta de partición el 21 de marzo de 1956, registrada esta y las hijuelas en Cali; el 05 de abril de 1956, en consecuencia desde hoy y para siempre lo agrego al protocolo del año en curso 1957 bajo el número de esta escritura para que los interesados obtengan en todo tiempo las copias que deseen y el acto surta los efectos legales".

TRADICIÓN DEL PREDIO 370-366452

LIA OREJUELA DE CHAVES, adquirió por compra a la señora **FANNY OREJUELA DE PEREZ**, mediante escritura pública 2366 del 20 de junio de 1964 de la Notaria Segunda de Cali, registrada el 27 de junio de 1964 como anotación número 01 del FMI 370-366452, un lote de terreno que está formado por dos secciones, pero que forman un solo cuerpo cierto, con cabida total de seis mil metros cuadrados con seis decímetros cuadrados (6.000.06 M2), ubicado en la parte alta del barrio San Fernando, de esta ciudad de Cali, y que se encuentra alinderado así:

Primera porción de 5.650.06 mts cuadrados.

*"**NORTE:** En extensión de 74.00 mts. Con lote número 6 de Mariela Velásquez de Barberi; **SUR:** En extensión de 60,9 mts. Lineales, con terreno de Ángel M. Castro Escobar; **ORIENTE:** En 86.00 mts. Predio de Adolfo Aristizabal; y **OCCIDENTE:** En 95.00 mts. Lineales, con lote No. 4 de Mariela Velásquez de Barberi".*

La segunda porción, con cabida de 350 mts. 2.

*"**NORTE:** En extensión de 20.00 mts, con terreno de Ángel María Castro Escobar; **SUR:** En 20.00 mts. Lineales con predio de Ángel María Castro E.; **ORIENTE:** En 17.50 mts, con predio de Adolfo Aristizabal; y **OCCIDENTE:** En 17.50 mts, con predios de Ángel María Castro E".*

Que la vendedora adquirió el bien inmueble al señor Ángel María Castro Escobar por medio de las escrituras públicas Nos. 3.712 del 11 de agosto de 1960, y No. 4.633 del 9 de agosto de 1960 ambas de la Notaria Tercera de Cali, registradas, la primera el 28

de septiembre siguiente, libro 1º. Par, tomo 164, págs. 257, partida 5112, matricula No. 77381, folio 178, tomo 226.- y la segunda el 17 de agosto citado, libro 1º. Impar, tomo 163, págs. 99/100, partida 4.584, matrícula 76871, folio 184, tomo 223.

La señora **FANNY OREJUELA DE PEREZ**, adquirió por compra a la señora **LIA OREJUELA DE CHAVES**, mediante escritura pública 8297 del 05 de diciembre de 1974 de la Notaria Segunda de Cali, registrada el 27 de diciembre de 1974 como anotación número 02 del FMI 370-366452, una propiedad que está formada por dos (2) Lotes o secciones, que forman un solo cuerpo cierto, aunque están separadas, tienen una cabida en total de seis mil metros cuadrados con cero seis decímetros cuadrados (6.000.06 M2), ubicados en la parte alta del barrio San Fernando, de esta ciudad de Cali.

Sitio denominado Cañaveralejo-, alinderados de acuerdo con la escritura número 2366, así:

Primera porción de 5.650.06 mts cuadrados.

*"**NORTE:** En extensión de 74.00 mts. Con lote número 6 de Mariela Velásquez de Barberi; **SUR:** En extensión de 60,9 mts. Lineales, con terreno de Ángel M. Castro Escobar; **ORIENTE:** En 86.00 mts. Predio de Adolfo Aristizabal; y **OCCIDENTE:** En 95.00 mts. Lineales, con lote No. 4 de Mariela Velásquez de Barberi".*

La segunda porción, con cabida de 350 mts. 2.

*"**NORTE:** En extensión de 20.00 mts, con terreno de Ángel María Castro Escobar; **SUR:** En 20.00 mts. Lineales con predio de Ángel María Castro E.; **ORIENTE:** En 17.50 mts, con predio de Adolfo Aristizabal; y **OCCIDENTE:** En 17.50 mts, con predios de Ángel María Castro E".*

La señora Lia Orejuela de Chaves adquirió el bien inmueble por medio de la escritura pública No. 2366 del 20 de junio de 1964 de la Notaria 02 de Cali.

Las señoras **CLARA MARIA OREJUELA ORTIZ** y **CARMEN ELENA PINZON RIVERA**, adquirieron por compra a la señora **FANNY OREJUELA DE PEREZ**,

mediante escritura pública 1667 del 25 de abril de 1996 de la Notaria Once de Cali, registrada el 23 de mayo de 1996 como anotación número 05 del FMI 370-366452, una propiedad formada por dos (2) lotes o secciones, en Cali, sitio denominado Cañaveralejo, alinderados de acuerdo con el título de adquisición, así:

La primera porción (lote) que era de 5.650.06 metros cuadrados, se alindera así:

> ***"NORTE:*** *En extensión de 74.oo metros con lote número 6 de Mariela Velásquez de Barberi;* ***SUR:*** *En extensión de 60.09 metros, con predio de Angel María Castro Escobar;* ***ORIENTE:*** *En 86.oo metros con predio de Adolfo Aristizabal y* ***OCCIDENTE:*** *En 95.oo metros con lote número 4 de Mariela Velásquez de Barberi****".***

La segunda sección o lote, con cabida 350.oo metros cuadrados, se alindera así:

> ***"NORTE:*** *En extensión de 20.oo metros lineales, con predio de Angel María Castro E;* ***ORIENTE:*** *En diecisiete metros (17.oo M) con 50 centímetros, con predio de Adolfo Aristizabal;* ***SUR:*** *En 20.oo metros con predio de Angel María Castro; y* ***OCCIDENTE:*** *En 17.50 metros con predio de Angel Maria Castro****".***
>
> *El bien inmueble fue adquirido por la vendedora, por compra hecha mediante escritura pública número 8.297 del 5 de Diciembre de 1.974, otorgada en la Notaria Segunda (2a) del Circulo de Cali, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 370-0366452.*

HASTA AQUÍ LA TRADICIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-366452.

2. ÁREA SUPERFICIARIA.

El área del predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-366452, según escritura pública número 1667 del 25 de abril de 1996 de la Notaria Once de Cali, es de 6.000.06 M2. Cabe señalar que, a través del SIGCAT del 05 de abril de 2022, la Subdirección de Catastro sugiere que, el área del predio es de 6.282 M2.

3. LINDEROS.

Los linderos del predio identificado con matricula inmobiliaria 370-366452, según escritura pública número 1667 del 25 de abril de 1996 de la Notaria Once de Cali, son:

La primera porción (lote) que era de 5.650.06 metros cuadrados, se alindera así:

> ***"NORTE:*** *En extensión de 74.oo metros con lote número 6 de Mariela Velásquez de Barberi;* ***SUR:*** *En extensión de 60.09 metros, con predio de Angel María Castro Escobar;* ***ORIENTE:*** *En 86.oo metros con predio de Adolfo Aristizabal y* ***OCCIDENTE:*** *En 95.oo metros con lote número 4 de Mariela Velásquez de Barberi****".***

La segunda sección o lote, con cabida 350.oo metros cuadrados, se alindera así:

> ***"NORTE:*** *En extensión de 20.oo metros lineales, con predio de Angel María Castro E;* ***ORIENTE:*** *En diecisiete metros (17.oo M) con 50 centímetros, con predio de Adolfo Aristizabal;* ***SUR:*** *En 20.oo metros con predio de Angel María Castro; y* ***OCCIDENTE:*** *En 17.50 metros con predio de Angel Maria Castro****".***

4. LIBERTAD DEL INMUEBLE:

El inmueble identificado con matricula inmobiliaria 370-366452, se encuentra con un gravamen a saber:

GRAVAMEN DE VALORIZACIÓN:

Como anotación número 06 del FMI 370-366452, el 29 de enero de 2010, se registró la Resolución 0169 del 04 de septiembre de 2009 del **MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACIÓN**, contentiva de **GRAVAMEN DE VALORIZACIÓN** por contribución causada por beneficio general para la construcción del plan de obras denominado "21 Megaobras"; el cual, a la fecha se encuentra vigente.

MEDIDA CAUTELAR CANCELADA:

Como anotación número 03 del FMI 370-366452, el 15 de julio de 1975, se registró el Oficio 398 del 24 de abril de 1973, proveniente del Juzgado Sexto Civil Municipal de Cali, embargo en **PROCESO EJECUTIVO**, cuyo demandante el señor **BLASTEYO TREJOS G.**, en contra de la señora **FANNY OREJUELA DE PEREZ**, el cual fue cancelado mediante el Oficio 619 del 11 de junio de 1993, proveniente del Juzgado Sexto Civil Municipal de Cali, registrado el 18 de junio de 1993 como anotación número 04 del FMI 370-366452.

5. CONCEPTO JURÍDICO:

Analizados los documentos allegados, se concluye que, el predio identificado con matricula inmobiliaria 370-366452, presenta una cadena traslaticia de dominio interrumpida y las señoras **CLARA MARIA OREJUELA ORTIZ** y **CARMEN ELENA PINZON RIVERA**, son las titulares con derecho real de dominio de la propiedad formada por dos (2) lotes o secciones, ubicada en la ciudad de Cali, sitio denominado Cañaveralejo, conforme quedo en la parte de la tradición.

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 370-366452, pueda ser 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 necesaria la autorización por parte de la **SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI**, algo a todas luces razonable, al tratarse de un organismo de dicho distrito.

Por consiguiente, deberá consultarse ante la **SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACIÓN**, el estado actual del gravamen en cuestión, con el fin de determinar si ya se ha solicitado su cancelación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, o si en caso de que no haya sido solicitada su cancelación, se informe en qué estado se encuentra dicho gravamen.

6. OBSERVACIONES:

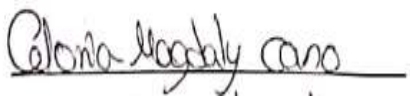
Se precisa que dentro del estudio jurídico desarrollado no se tuvo a la vista la Escritura Publica 3712 del 11 de agosto de 1960 de la Notaria Tercera de Cali, si bien se solicitó, la información que suministro la persona encargada de la entrega de escrituras de la Notaria Tercera, fue que no registra con esa fecha, entregando la Escritura Publica 3712 del 10 de junio de 1960, pero una vez realizado el análisis de dicha escritura, no registra el predio objeto de estudio que corresponde a la segunda sección o lote, con cabida de 350.oo metros; en razón a ello el presente estudio de títulos denota la situación jurídica del predio identificado con matricula inmobiliaria 370-366452.

- DOCUMENTOS ESTUDIADOS:

a. Certificado de Tradición y Libertad del predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-366452 del 24 de junio de 2022.

b. Folio de matrícula inmobiliaria 370-366452 del 05 de abril de 2022, contenido en VUR (Ventanilla Única de Registro).
c. Copia de la escritura pública número 402 del 12 de abril de 1939 de la Notaria 01 de Cali.
d. Copia de la escritura pública número 1196 del 17 de noviembre de 1939 de la Notaria 01 de Cali
e. Copia de la escritura pública número 2117 del 13 de octubre de 1943 de la Notaria 01 de Cali.
f. Copia de la escritura pública número 1237 del 20 de mayo de 1948 de la Notaria 01 de Cali.
g. Copia de la escritura pública número 3099 del 24 de septiembre de 1992 de la Notaria 03 de Cali.
h. Copia de la escritura pública número 3280 del 27 de agosto de 1957 de la Notaria 01 de Cali.
i. Copia de la escritura pública número 3521 del 03 de diciembre de 1951 de la Notaria 03 de Cali.
j. Copia de la escritura pública número 2366 del 20 de junio de 1964 de la Notaria 02 de Cali.
k. Copia de la escritura pública número 4633 del 09 de agosto de 1960 de la Notaria 03 de Cali.
l. Copia de la escritura pública número 3712 del 10 de junio de 1960 de la Notaria 03 de Cali.
m. Copia de la escritura pública número 8297 del 05 de diciembre de 1974 de la Notaria 02 de Cali.
n. Copia de la escritura pública número 1667 del 25 de abril de 1996 de la Notaria 11 de Cali.
o. Oficio 398 del 24 de abril de 1973, proveniente del Juzgado Sexto Civil Municipal de Cali.
p. Oficio 619 del 11 de junio de 1993, proveniente del Juzgado Sexto Civil Municipal de Cali.
q. Resolución 0169 del 04 de septiembre de 2009.

Fecha de elaboración: 13 de junio de 2022.



GLORIA MAGDALY CANO
Abogada Equipo de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda SVSH
T.P. No. 224.177 del C.S.J.

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
76001000056000008002050000001	931147

Ver Croquis

CÓDIGO ÚNICO	PREDIO
null	Y000510940001

Condominio	Estrato	Edificio	Tipo de Predio	Matrícula	Resol	Fecha
.	0	_	V.R.	366452	S 6227	31/12/2021

Dirección	CORREGIMIENTO LOS ANDES VEREDA MONACO
Dirección E	CORREGIMIENTO LOS ANDES VEREDA MONACO

USO INSTITUCIONAL EXCLUSIVO

Destino Económico y uso de suelo			Estado del predio
	A	HABITACIONAL	MAESTRO - ACTIVO

CONEXION

CÓDIGO ÚNICO: 76001010019810004000150000001	ID PREDIO: 461773

PROPIETARIO

CLARA MARIA OREJUELA ORTIZ
CARMEN ELENA PINZON RIVERA

USO INSTITUCIONAL EXCLUSIVO

Unidades de Terreno

#	Ubic	Area H	Area M	ZHF	ZHG	%	Avalúo
1	R	5,205.89	5,205.89	104333642	66	0	8,668,432.47
2	R	1,076.11	1,076.11	104133642	77	0	268,777.87

Unidades de Construcción

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

Avalúo General	
Avalúo Total	8937210.34
Vigencia	01/01/2022
Plusvalías	

Anexos de Construcción

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

Insc. catastral
25/04/1996

Titulo

NotJuz	Número	Ciudad	Escritura	Fecha
Notaria	11	CALI	1667	1996-04-25 00:00:00.0

Registro Antiguo

Lib	Tom	Página	Número	Fecha Mat
			null	

Matrícula

Tom	Página	Número
null	null	366452

USO INSTITUCIONAL EXCLUSIVO

Generales

Plano digital	
Vuelo	
Faja	
Número	
Teléfonos	**null**
Porcentaje Participación	**null**
Coeficiente	**null**

Observaciones

Proceso de liquidacion 2022

Avalúos Retroactivos

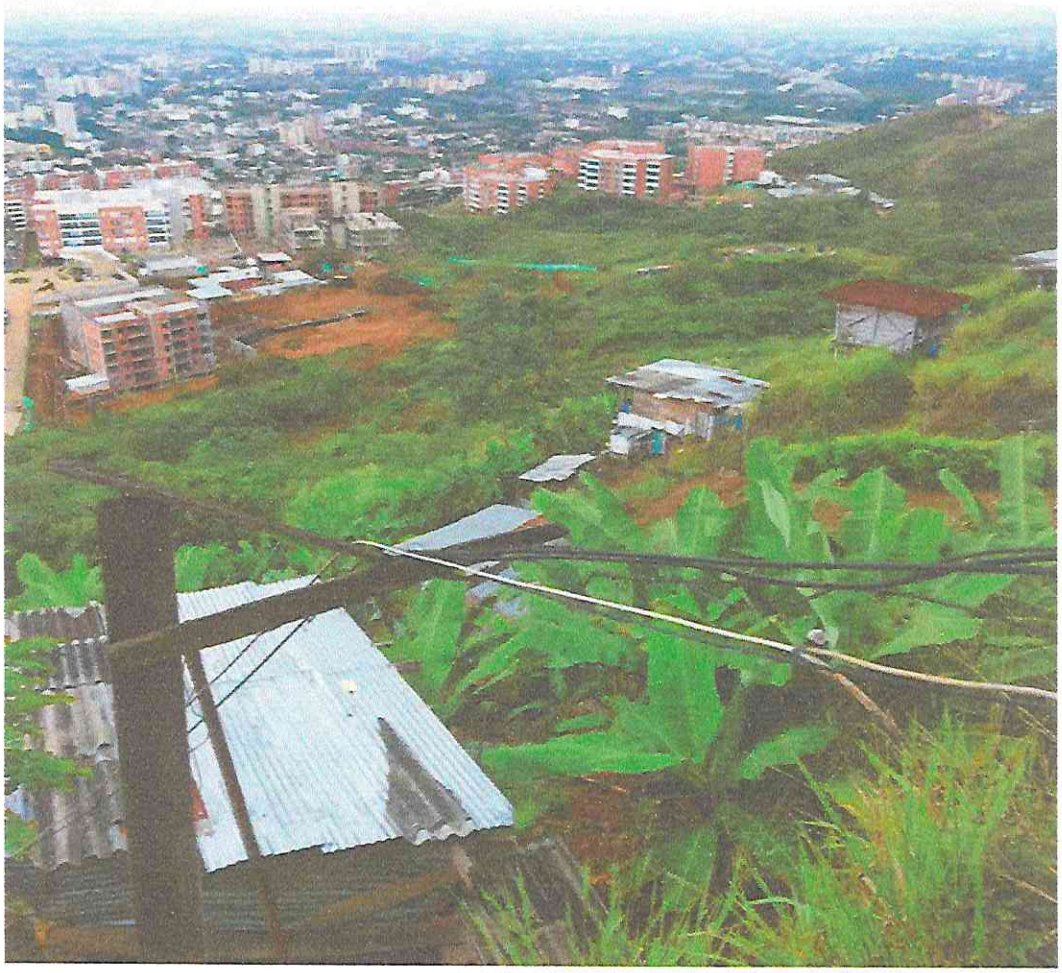
#	Tc	Avalúo	Vigencia	Tipo de Resolución	Fecha	Estado
	V.R.	8,937,000	01/01/2022	S-6227	01/01/2022	M
	V.R.	8,677,000	01/01/2021	S-5933	01/01/2021	M
	V.R.	8,424,000	01/01/2020	S-8567	01/01/2020	M
	V.R.	8,124,000	01/01/2019	S-82	01/01/2019	M
	V.R.	7,925,000	01/01/2018	S-35	01/01/2018	M
	V.R.	7,725,000	01/01/2017	S-42	01/01/2017	H
	V.R.	7,725,000	01/01/2017	S-2	01/01/2017	M
	V.R.	7,514,000	01/01/2016	V-1415	01/01/2016	H
	V.R.	0	01/01/2016	S-30	01/01/2016	H
	V.R.	7,514,000	01/01/2016	S-2	01/01/2016	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."

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURAL



COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI
CORREGIMIENTO LOS ANDES
VEREDA MÓNACO
PREDIO No. Y000510940001

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. Y000510940001, ubicado en el Corregimiento Los Andes, Vereda Mónaco, 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	PROPIETARIOS
Y000510940001	E.P 1667 DEL 1996-04-25 NOTARÍA 11 DE CALI	370-366452	CLARA MARÍA OREJUELA ORTÍZ C.C 31469616 CARMÉN ELENA PINZÓN RIVERA C.C 31842536

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

Vereda Mónaco.

7.5 NOMBRE DEL SECTOR

Corregimiento Los Andes.

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.1 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 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.

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 ***Área de Manejo Zona Rural de Regulación Hídrica,*** *que corresponde a las zonas que presentan potencial para la protección del recurso hídrico principalmente.*

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.	
	Areas compensadas por objeto de las sustracciones de la Reserva Forestal Protectora Nacional	El Acuerdo Municipal 069 de 2000 incluye en la delimitación de la reserva estas áreas de compensación.	
RESERVA NATURAL DE LA SOCIEDAD CIVIL LA LAGUNA		Resolución N° 0142 de 2011 - Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales	Iniciativa y manejo privado de acuerdo con el plan de manejo aceptado por Parques Nacionales Naturales de Colombia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SUBCAPÍTULO I - ÁREAS DE MANEJO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.*

Parágrafo. *El suelo ubicado entre el Ecoparque la Bandera y el perímetro urbano entre las carreras 56 y 66 será clasificado Área de Manejo como Zona de Regulación Hídrica del suelo rural pendiente de desarrollar estudios de amenazas y riesgos. Una vez se adelanten dichos estudios, este suelo podrá ser considerado para su clasificación como área de expansión urbana, en el marco del proceso de cualquiera de las*

revisiones ordinarias del Plan de Ordenamiento Territorial o en virtud de una propuesta de modificaciones excepcionales, para su adopción de acuerdo a la normatividad vigente.

SUBCAPÍTULO II - ACTIVIDADES DEL SUELO RURAL

Artículo 399. Actividades del Suelo Rural. *Las actividades permitidas en las áreas de manejo del suelo rural se relacionan directamente con los modelos de ordenación de los Planes de Ordenación y Manejo de las Cuencas Hidrográficas (POMCAS) de los ríos Cali y Jamundí ya adoptados por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) y son las establecidas en la siguiente tabla:*

ÁREAS DE MANEJO	ACTIVIDAD			
	PRINCIPAL	COMPATIBLE O COMPLEMENTARIA	CONDICIONADA O RESTRINGIDA	PROHIBIDA
PNN Farallones de Cali.	Conservación.	Restauración.	Turística y Recreativa.	Residencial, Agrícola y Pecuaria, Comercial, Industrial, Servicios, Minería.
Reserva Forestal Nacional de Cali.	Conservación y Restauración, Forestal protector.	Turística y Recreativa.	Residencial, Agrícola y Pecuaria, Comercial, Servicios.	Minería, Industrial.
Ecoparques.	Conservación y Restauración, Turística y Recreativa.	Forestal protector.	Residencial, Comercial, Servicios, Dotacional.	Agrícola y Pecuaria Industrial.
Zona Rural de Regulación Hídrica.	Conservación y Restauración Forestal protector.	Turística y Recreativa.	Residencial, Dotacional, Agrícola y Pecuaria, Industrial y Minería.	-
Zona Rural de Producción Sostenible.	Conservación y Restauración, Turística y Recreativa, Agrícola y Pecuaria.	Residencial, Dotacional, Comercial, Servicios Forestal protector.	Industrial, Minería.	-
Áreas Sustraídas Reserva Forestal Nacional de Cali.	Conservación y Restauración Forestal protector.	Turística y Recreativa.	Residencial, Dotacional, Agrícola y Pecuaria. Industrial y Minería.	-
Centros Poblados.	Residencial.	Turística y Recreativa, Comercial, Servicios, Dotacional, Conservación y	Agrícola y Pecuaria, Industrial, Minería.	
Suelo Rural Suburbano.	Residencial	Comercial, Servicios, Turística y Recreativa, Dotacional, Conservación y Restauración Forestal protector.	Agrícola y Pecuaria, Industrial, Minería.	-
Corredor Interregional Suburbano Cali Jamundí.	Comercial, Servicios, Dotacional.	Turística y Recreativa, Agrícola y Pecuaria, Conservación y Restauración.	Minería Industrial, Forestal protector.	Residencial.

1. Actividad de conservación y restauración. *Es la actividad relacionada con la conservación y recuperación del medio natural como se define en el Artículo 401del presente Acto.*

2. Actividad Productiva. *Las actividades productivas de la zona rural se refieren a la actividad Turística y Recreativa, la actividad Agrícola y Pecuaria, la actividad forestal protectora, la actividad Comercial, la actividad Industrial, la actividad de Servicios y la Actividad de Minería. La reglamentación específica de estas actividades se encuentra en los Artículos 402 a Artículo 408 del presente Acto.*

3. Actividad Residencial. *Es la actividad relacionada con la ocupación de la vivienda rural, la cual se diferencia en tres tipos: 1. La vivienda rural concentrada, 2. La vivienda rural dispersa, 3. La vivienda campestre. Esta actividad se define en el Artículo 414del presente Acto.*

4. Actividad Dotacional. *Es la actividad relacionada con la ubicación de equipamientos colectivos y de servicios rurales básicos, como se define en el Artículo 415 del presente Acto.*

Parágrafo 1. *Cuando una determinada actividad no esté definida explícitamente como principal, compatible o complementaria y/o restringida o condicionada, se entenderá que dicha actividad está prohibida.*

Parágrafo 2. *Para la aplicación de las actividades permitidas en el suelo rural y los usos relacionados con éstas, se debe cumplir con los determinantes ambientales definidos en el Sistema Ambiental del presente Acto.*

Parágrafo 3. *Los establecimientos de comercio ubicados en los centros poblados de los corregimientos y que estén funcionando a la fecha de expedición del presente Acuerdo, que desarrollen actividades Turísticas y Recreativas, Comerciales, de Servicios, Dotacionales, al igual que actividades de prestación de servicios básicos, alojamientos, preparación y venta de comidas, venta y consumo de licores, entre otros; podrán solicitar el uso de suelo, siempre y cuando estén enmarcados en la tabla de los Usos del Suelo se encuentran en el anexo N°5 correspondiente a la "Matriz CIIU de los Usos del Suelo Rural" y que no generen impacto de ruido en la comunidad.*

Artículo 400. Usos del Suelo para las Actividades Permitidas en Zona Rural. *Cada una de las actividades permitidas en las áreas de manejo del suelo rural tiene asignados los usos del suelo que podrán desarrollarse de acuerdo con dicha actividad y al área de manejo en la que se encuentran. La tabla de los Usos del Suelo se encuentra en el Anexo N°5 correspondiente a la "Matriz CIIU de los Usos del Suelo Rural".*

Artículo 401. Actividad de Conservación y Restauración. *La Conservación del medio natural es permitida en todas las áreas de manejo del suelo rural y en cualquier parte del territorio municipal. Para las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, esta actividad incluye el concepto de preservación acorde con el Decreto Nacional 2372 de 2010. La Restauración se reglamenta de acuerdo con las especificaciones establecidas para tal fin en el Artículo 60del Sistema Ambiental del presente Acto. En esta actividad se incluyen la conservación de ecosistemas, la restauración ecológica, ambiental y geomorfológica.*

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 Mónaco.

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 10% y 20% 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 Mónaco.

7.7.4. IDENTIFICACION DEL PREDIO.
Para la elaboración de este informe el cliente suministró copia de la Escritura No.1667 DEL 1996-04-25 NOTARÍA 11 CALI; el inmueble se identifica con numero predial Y000510940001 de la oficina de Catastro de Cali.

7.7.4.1. Linderos.
Contenidos en la Escritura No.8297 del 1974-12-05 Notaría 2ª de Cali.

7.7.4.2. Áreas
El área del terreno en avalúo Y000510940001, se tomó de la Escritura No.1667 del 1996-04-25 Notaría 11 de Cali, resultando la siguiente área:

CÓDIGO PREDIAL	UBICACIÓN	AREA TERRENO
Y000510940001	VEREDA MÓNACO - CORREGIMIENTO LOS ANDES	6,000,00 M2

8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

8.1. CLASE DE INMUEBLE
Lote de terreno Rural, no urbanizable sin construcción, ubicado en el Corregimiento Los Andes, Vereda Mónaco, 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 10% al 20%.

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 Nº 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 algunas restricciones 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	6000,00	$ 270.000.000
		VALOR AVALÚO	$ 270.000.000
		AVALÚO AJUSTADO	$ 270.000.000

SON: DOSCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS MCTE.

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.

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

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.

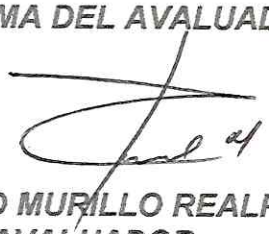
No existe una relación directa o indirecta con el solicitante o propietarios del inmueble objeto de peritazgo y que pudieran dar conflicto de intereses.

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

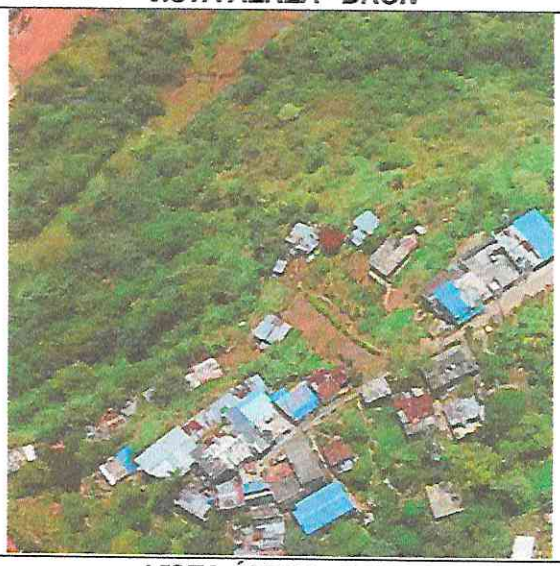
- *Memoria Fotográfica*
- *Certificado de tradición*
- *Cartografía Predio.*
- *R.A.A Avaluador*



VISTA ÁEREA - DRON



VISTA ÁEREA - DRON



VISTA ÁEREA - DRON



VISTA LATERAL

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

PIN de Validación: ac480ab1

https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

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

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

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

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

40

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

Fecha de inscripción | Regimen

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.

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

44