



PROCESO					
GESTIÓN ORGANIZACIONAL Y DEL RIESGO					
NOMBRE DEL FORMATO					
INFORME DE JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL PARA PREDIOS					
CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN					
Pública	<input type="checkbox"/>	Pública Clasificada	<input checked="" type="checkbox"/>	Pública Reservada	<input type="checkbox"/>

Abril 2026

Sistema Integrado de Gestión y Autocontrol



Tabla de contenido

1. Objetivo	3
2. Contenido	3
3. Conclusiones	7



Introducción

Este informe evalúa si el lote ubicado cerca del Polideportivo Morumbí es adecuado para construir una nueva sede del SENA. El análisis se centra en el estado del terreno, la cercanía al Zanjón Madre Vieja La Zapata y los posibles riesgos para los estudiantes y trabajadores.

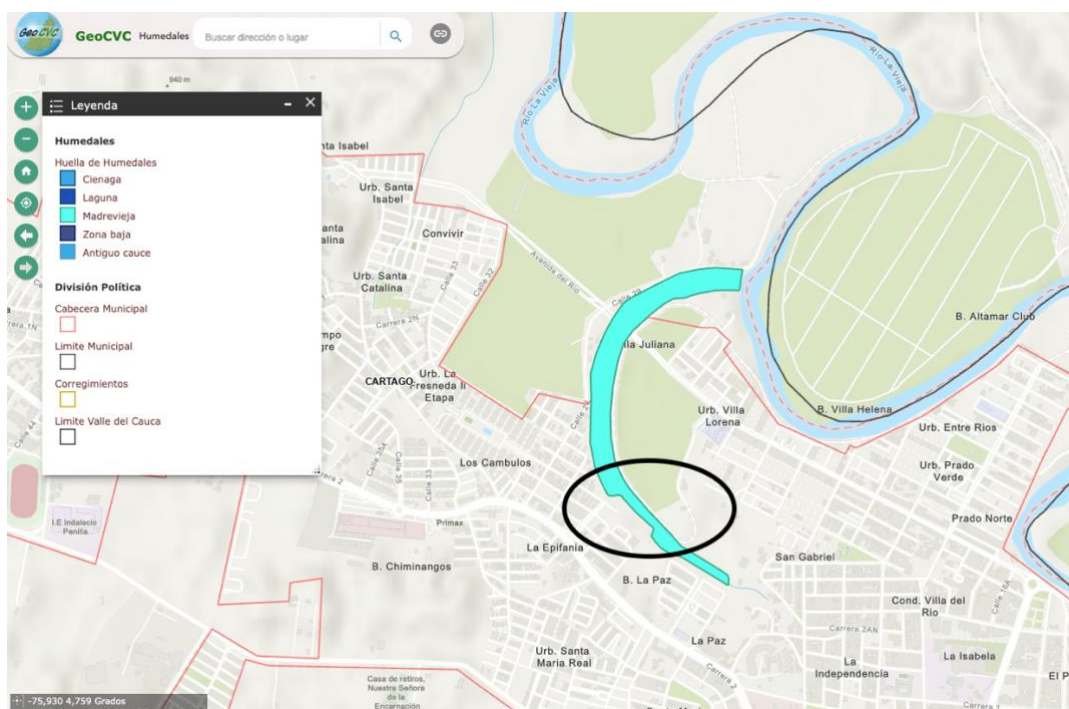
1. Objetivo

Evaluar la viabilidad ambiental de un predio ubicado en el municipio de Cartago, Valle del Cauca, para la posible implantación de una sede institucional del SENA, considerando las determinantes ambientales, y los riesgos sanitarios observados.

2. Contenido

De acuerdo con información técnica del inventario de humedales del Valle del Cauca (CVC e IDEAM) y la revisión de registros cartográficos disponibles, el predio se ubica en un área cercana a la zona de influencia de la Madre Vieja La Zapata.

En este contexto, la canalización observada en campo podría estar asociada a este sistema hídrico, ya sea como un tramo intervenido de la madre vieja o como parte de su red de drenaje conexas. Esta relación no puede confirmarse plenamente sin estudios detallados, pero la correspondencia espacial y las condiciones observadas permiten establecer una alta probabilidad de conexión.



Humedal Madre Vieja La Zapata. Tomado de Geovisor CVC

La Madre Vieja La Zapata corresponde a un ecosistema estratégico con funciones de regulación hídrica, control de inundaciones y soporte de biodiversidad. Sin embargo, actualmente presenta intervención antrópica derivada de procesos de urbanización.

La canalización identificada responde a obras de conducción de aguas que han modificado la dinámica natural del sistema, reduciendo su capacidad de autodepuración y alterando su funcionalidad ecológica.

A partir de la visita de campo, se identifican las siguientes condiciones:

- **Presencia de canal abierto:** Se evidencia un cuerpo de agua superficial con alta turbidez y presencia de sólidos, lo que indica baja calidad.
- **Condiciones sanitarias:** La presencia de olores ofensivos sugiere carga orgánica



elevada, compatible con aguas residuales domésticas o procesos de descomposición.

Esto representa riesgo por proliferación de vectores.

- **Estado de infraestructura:** Las estructuras existentes presentan deterioro avanzado, con fisuras, exposición de materiales y colonización por vegetación. Estas condiciones son indicativas de falta de mantenimiento y posibles problemas asociados a humedad del suelo o niveles freáticos elevados.



Predio

El cuerpo de agua evidenciado en campo presenta características de drenaje urbano, con acumulación de sedimentos, baja circulación y posible recepción de escorrentía superficial y vertimientos no controlados, lo que es consistente con sistemas hídricos urbanos



altamente intervenidos.



Canalización Madre Vieja La Zapata

De conformidad con la Ley 388 de 1997, el Decreto 1076 de 2015 y el POT de Cartago, los cuerpos de agua cuentan con rondas de protección hídrica. El predio se localiza dentro del área de influencia directa del sistema hídrico, por lo que se clasifica presuntamente como suelo de protección o con restricciones de uso.

En estas áreas se limita el desarrollo de infraestructura, especialmente equipamientos sensibles como instalaciones educativas.

Riesgo de inundación:

Al tratarse de una zona asociada a madre vieja, existe susceptibilidad a inundaciones por incremento de niveles hídricos en temporadas de lluvia.

**Riesgo sanitario:**

Las condiciones del cuerpo de agua (olores, posible contaminación) representan un factor de riesgo para la salud, incompatible con ambientes de formación.

Existe incertidumbre técnica respecto a la delimitación exacta del sistema hídrico y su comportamiento hidráulico actual.

En aplicación del principio de precaución (Ley 99 de 1993), y ante la posibilidad de impactos ambientales y riesgos estructurales, no se recomienda la intervención del predio sin estudios detallados (hidrológicos, geotécnicos y de delimitación de ronda hídrica).

3. Conclusiones

Si bien el entorno del predio presenta una consolidación urbana evidente, se observa que dicha ocupación ha generado una degradación del sistema hídrico y una reducción de sus áreas de ronda natural. La presencia de asentamientos previos no exime al proyecto de cumplir con las determinantes ambientales vigentes, las cuales restringen nuevas infraestructuras en zonas de amortiguación de humedales o rondas hídricas, especialmente para equipamientos de alta densidad como lo es una sede del SENA, el cual requiere un estudio interdisciplinar para determinar si cumple o no las exigencias normativas.

Proyectó: Jennifer Andrea Quintero Carvajal – Contratista

Dinamizadora Ambiental y Energética – CTA, Regional Valle del Cauca

LOTE PROINDIVISO

Los 4 lotes ubicados en la ciudad de Cartago- Valle en el barrio Álamos sobre la calle 20ª -calle 20b y carrera 3ra norte suman un área de 7012 m2 aproximadamente según los documentos prediales relacionados.



Ilustración 1- Imagen sacada de Google Earth

- Área correspondiente al SENA 1,26% correspondiente a 88m2 aproximadamente de los 7012m2 totales de los predios.
- Área construida 8200m2 aproximadamente, esta área está conformada por una losa de contrapiso de 2670m2, la cual en estos momentos está siendo usada como parqueadero y 5530m2 correspondiente al área de la edificación existente con alrededor de 3 a 4 pisos construidos.
- Ubicación del zanjón madre vieja la zapata dentro del predio.



Ilustración 2- zonificación

Teniendo en cuenta la revisión realizada en sitio y los datos suministrados de zonificación se determina que la adquisición del lote no es viable por varios factores.

- El porcentaje de adquisición para la entidad es muy mínimo de tan solo 1.26%, equivalentes a 88m² aproximadamente lo que conlleva a una inversión del 98,74% para un lote con varios puntos negativos.
- El lote cuenta con un zanjón que atraviesa de manera longitudinal y casi central todo el lote, zanjón en el cual convergen tanto aguas lluvias como aguas residuales, generando un problema de salubridad con los olores y plagas que esta trae. Adicional en las épocas de lluvia el zanjón se desborda generando la inundación de la parte baja del lote, causando problemas a la infraestructura y posible prestación del servicio de la entidad.

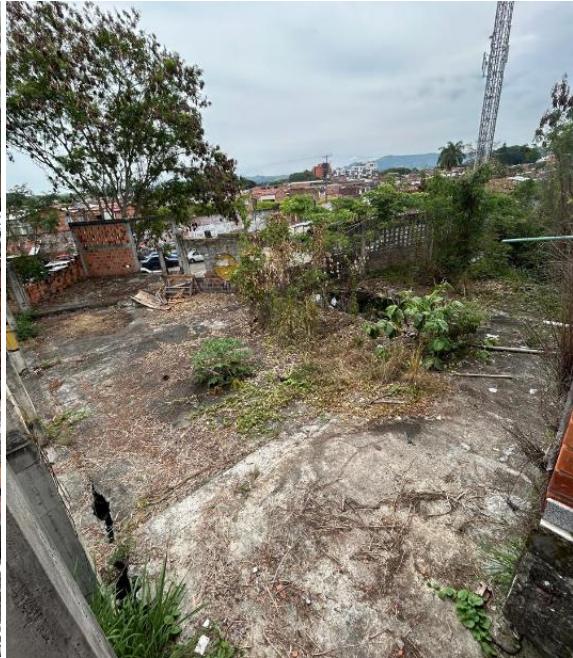
También se debe tener en cuenta que el zanjón al ser un cuerpo de agua se debe de respetar los linderos de construcción a partir de la corona del terreno estableciendo una zona de protección de al menos 30m hacia ambos lados según normatividad vigente. Causando que gran porcentaje del lote sea prohibido realizar una construcción.



- Actualmente el lote cuenta con una edificación de 3 pisos parciales más un sótano, y una losa de concreto de contrapiso que suman un área de construcción de 8200m² aproximadamente. Esta estructura está demasiado afectada por el intemperismo teniendo en cuenta también que es una estructura muy antigua que lleva varias décadas en abandono, lo que ha causado la fracturación de losas de concreto y la falla de columnas por compresión, por tal motivo sería necesario realizar la demolición de toda la estructura

existente ya que esta no es apta para su uso o aprovechamiento de parte de la misma para realizar empalme con una estructura nueva. Generando un costo adicional en una demolición de bastante magnitud.







Se llega a la conclusión que no es pertinente la adquisición de dicho predio y lo recomendado sería ceder o entregar el porcentaje de 1,26% de adquisición del predio adquirido por el remate de este, años atrás.