

DOCUMENTO DE EVALUACIÓN DE LOS PREDIOS POSTULADOS A SER INCORPORADOS EN EL PROCESO DE CONVOCATORIA PÚBLICA PARA FACILITAR Y PROMOVER EL DESARROLLO URBANO Y EL ACCESO A LA VIVIENDA BAJO LOS PARÁMETROS CONTENIDOS EN LA LEY 1537 DE 2012 EN EL MUNICIPIO DE LA DORADA

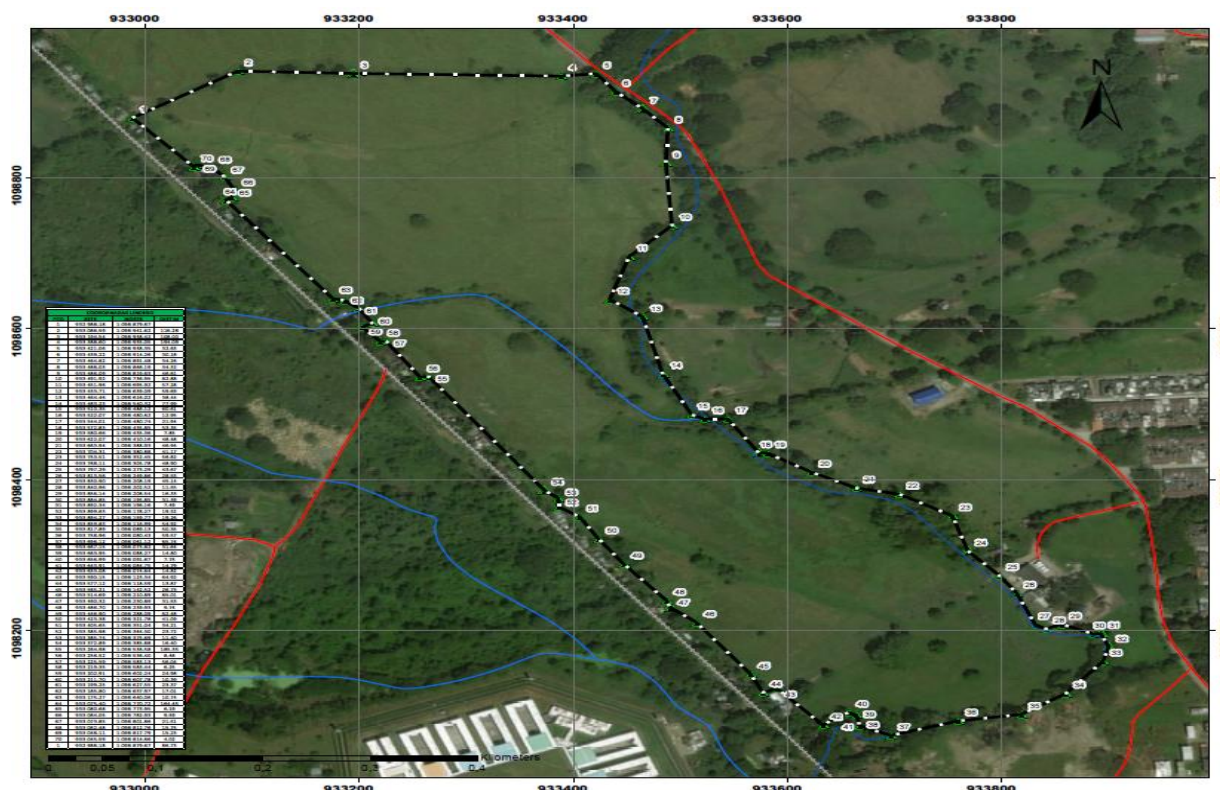
1. INTRODUCCIÓN

La Alcaldía municipal de La Dorada mediante Decreto 128 de 2017 “Por medio del cual se establecen unos términos de inscripción y requisitos en el proceso de convocatoria pública para facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda bajo los parámetros contenidos en la ley 1537 de 2012”, Realizó convocatoria pública para que en un periodo de quince (15) días calendario, a partir de la publicación del señalado decreto, los propietarios de predios localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana interesados en el desarrollo y construcción de vivienda de interés social, vivienda de interés prioritario y otras con sus usos complementarios en el Municipio de La Dorada, presentará ante la Secretaría de Planeación la acreditación de los requisitos para ser tenidos en cuenta en el proyecto de acuerdo que será presentado ante el Concejo Municipal como ajuste al Acuerdo 038 del 2013.

Dentro del plazo establecido en el Decreto 128 de 2017 se postuló únicamente un predio ubicado en Suelo Rural del Municipio de La Dorada, el cual se ubica y se identifica como se indica a continuación:

2. IDENTIFICACIÓN PREDIO POSTULADO

SECTOR CAÑO SAN JAVIER – SECTOR FRIGORÍFICO



PREDIO 1. LOTE NO. 1

NOMBRE DEL POSTULANTE	FEMA REFORESTACIONES SAS		
NIT	900.205.798-4	TELÉFONO	
REPRESENTANTE LEGAL	CLAUDIA ZORAIDA ZAMBRANO CASTRO	CEDULA	35.425.849
PREDIO PROPUESTO	LOTE 1		
DIRECCIÓN		ÁREA	247.292m ²
CEDULA CATASTRAL	000100000002020300000000 0	FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA	106-32920.

3. VERIFICACIÓN DE REQUISITOS DECRETO 0128 DE 2017

PREDIO 1. LOTE No. 1

DOCUMENTOS	ENTREGADO		CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	SI	NO	
Solicitud en la que se indique el nombre completo, identificación, y dirección del propietario del predio y donde recibirá notificaciones. En el caso de apoderados deberán acreditar las facultades para actuar dentro de la presente convocatoria y anexar poder	X		X		
Certificado de tradición con una vigencia no superior a treinta (30) días	X		X		
Certificado de disponibilidad de Servicios Públicos con una vigencia de expedición no superior a dos (2) años conforme a lo establecido en el número 9 del Artículo 3 del decreto 3050 de 2013					
Energía Eléctrica	X		X		
Acueducto	X		X		
Alcantarillado	X		X		
Carta de compromiso en la que se indique si el solicitante se encuentra en capacidad de asumir los costos de conexión a los servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica)	X		X		
TOPOGRAFÍA					
Carta Catastral del IGAC en la que se identifique:	X		X		
Plano topográfico con curvas de nivel geo referenciadas a las coordenadas MAGNA SIRGAS	X		X		
Linderos existentes (estructura predial)	X		X		
Levantamiento perímetro	X		X		
AMBIENTAL					
Identificación de los elementos por sus valores ambientales y/o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de la protección para evitar alteración y destrucción con la ejecución de la actuación urbana.	X		X		
Delimitación de las áreas de reserva y protección ambiental	X		X		
Delimitación de las zonas de amenaza y riesgo y	X		X		

DOCUMENTOS	ENTREGADO		CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	SI	NO	
las condiciones específicas para su manejo definidas en el POT y la Autoridad Ambiental.					
Sistema Hídrico	X		X		En la Solicitud se indica que dentro del predio objeto de estudio no existen elementos de Sistemas Hídricos, zonas de recargas acuíferos, pantanos, lagunas o zonas de reserva forestal Protectora.
Usos del suelo y coberturas vegetales	X		X		Se adjunta información sobre usos de suelo y coberturas vegetales en el predio objeto de estudio.
VÍAS					
Identificación del sistema estructural de vías conforme al plan de ordenamiento Territorial del Municipio y la propuesta urbana de secciones viales.	X		X		El predio tiene conectividad y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el Municipio.
ESQUEMA BÁSICO URBANÍSTICO. Propuesta Urbana que contenga como mínimo.					
Definición de usos e intensidades	X		X		
Número de viviendas (Densidad aproximada)	X		X		
Usos Servicios complementarios.	X		X		

4. EVALUACIÓN TÉCNICA

De conformidad con el Artículo 91 de la ley 1753 de 2015 y el decreto 128 de 2017 del municipio de La Dorada, se realizó el análisis del predio postulado a cuyo propietario le interesa ser incorporado al perímetro urbano con el propósito de garantizar el desarrollo de vivienda, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten la vivienda de Interés Social.

El procedimiento metodológico aplicado da inicio identificando los parámetros técnicos y jurídicos que deben cumplir cada uno de los predios objeto de la incorporación. Es de señalar que la Ley 1537 de 2012 en su artículo 47, modificado por la ley 1753 artículo 91, señalan las condiciones técnicas que debe observar cada predio a ser incorporado.

Finalmente, es importante resaltar que la incorporación de suelo rural, suelo rural suburbano o suelo de expansión urbana al perímetro urbano para los fines contemplados en el artículo 47 de la ley 1537 de 2012, es un procedimiento excepcional de modificación al POT. La iniciativa de dicha modificación está en cabeza del Alcalde municipal, iniciativa o proyecto de acuerdo que será sometido a aprobación directa del concejo municipal, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en el artículo 24 de la Ley 388 de 1997. Esta acción se podrá adelantar siempre y cuando se cumplan en su totalidad las siguientes condiciones:

1. Los predios incorporados deben garantizar el desarrollo y construcción de vivienda, infraestructura social y usos complementarios que soporten la vivienda de interés social y de interés prioritario, y otros, siempre que se permitan usos complementarios.
2. Se trate de predios que cuenten con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, **certificada por los prestadores correspondientes**. Esta última entendida como el documento mediante el cual el prestador del servicio público certifica la posibilidad técnica de conectar un predio o predios objeto de licencia urbanística a las redes matrices de servicios públicos existentes. Dicho acto tendrá una vigencia mínima de dos (2) años para que con base en él se tramite la licencia de urbanización. (Decreto 3050 de 2013).
3. Se trate de predios que tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio. (Plan Vial Municipal).
4. Los predios no podrán colindar ni estar ubicados al interior de áreas de conservación y protección ambiental, tales como las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de reserva forestal, áreas de manejo especial y áreas de especial importancia eco sistémica, ni en áreas que hagan parte del suelo de protección, en los términos de que trata el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, ni en otras áreas cuyo desarrollo se haya restringido en virtud de la concertación ambiental que fundamentó la adopción del plan de ordenamiento vigente.

4.1. ANÁLISIS DE SERVICIOS PÚBLICOS

La viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos es columna vertebral sobre la cual se hace la evaluación del predio propuesto. La Ley 1537 en su artículo 47, antes de su modificación, señalaba que los predios incorporados contarán con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica; más tarde con la modificación realizada por la ley 1753 artículo 91, se solicita que tal disponibilidad **sea certificada por los prestadores correspondientes**.

4.1.1. SERVICIO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

A continuación, se procedió a analizar el predio postulado:

PREDIO 1. Denominado: LOTE No. 1

La empresa de Servicios públicos **EMPOCALDAS S.A.**, mediante certificación expedida el día 15 de septiembre de 2017, señala que el predio identificado con matrícula inmobiliaria: 106-32551 (Predio de mayor extensión que dio origen a la matrícula 106-32920) cuenta con “VIABILIDAD Y DISPONIBILIDAD INMEDIATA, TOTAL Y CONTINUA DE SERVICIOS PÚBLICOS con VIGENCIA de DOS (2) AÑOS contados a partir de la fecha de expedición. (...)”.

4.1.2. SERVICIO DE ENERGÍA

PREDIO 1. Denominado: LOTE No. 1

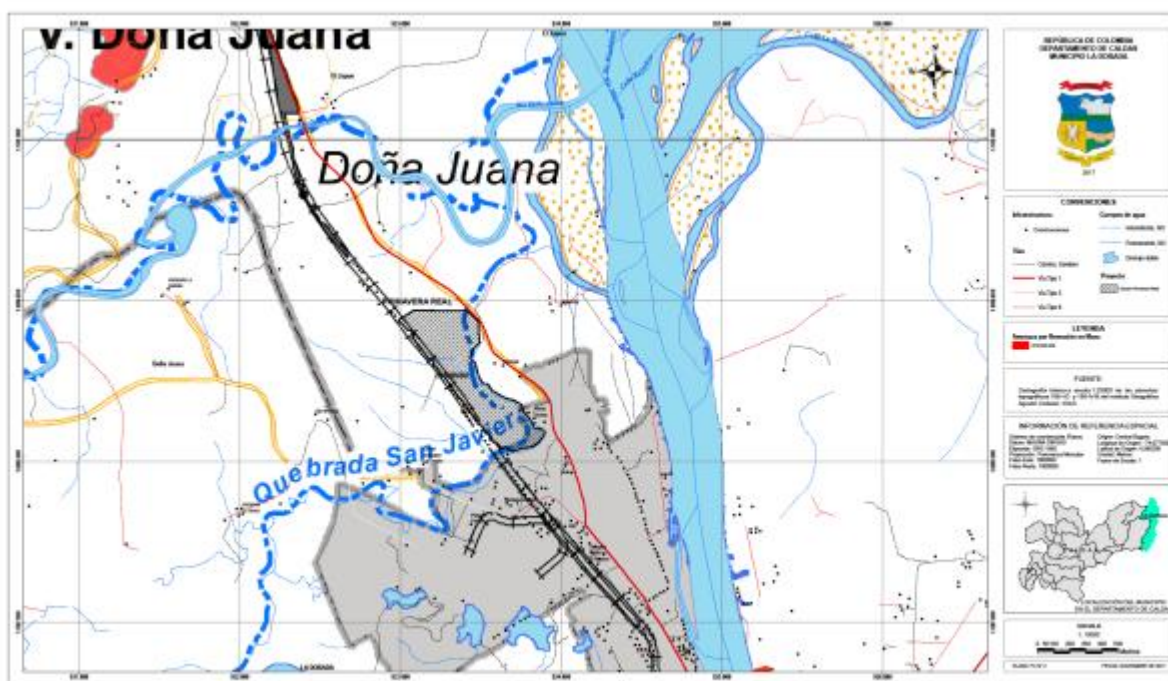
CHEC Grupo EPM, mediante certificación del 12 de septiembre de 2017 certifica la disponibilidad de servicio de energía eléctrica para el Lote 1B (denominación del lote de mayor extensión que dio origen al Lote. No. 1).

5. EVALUACIÓN DE RIESGO

Se adoptó como parámetro inicial para la evaluación de la amenaza, los documentos y planos sobre amenaza que posee el municipio dentro de la cartografía del Acuerdo 038 de 2013. Para la zonificación de amenaza por remoción en masa, inundación y avenidas torrenciales se identificó la zona de acuerdo con los planos CR23, CR24 y CR25.

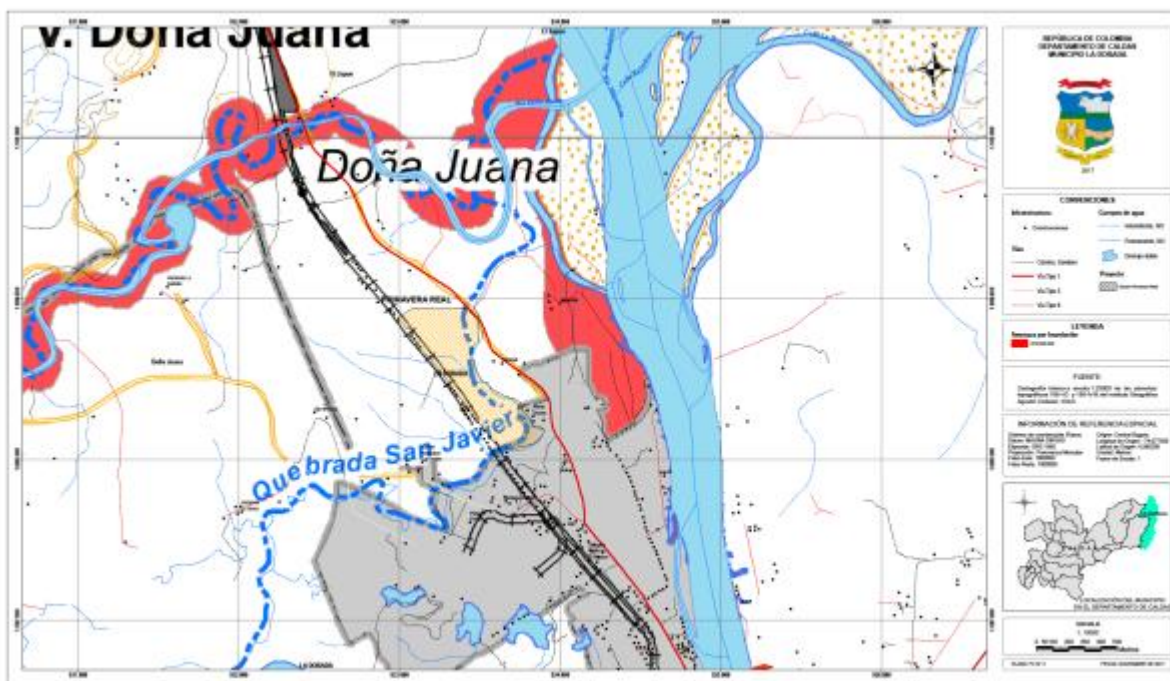
REMOCIÓN EN MASA:

PREDIO 1. Denominado: LOTE No. 1



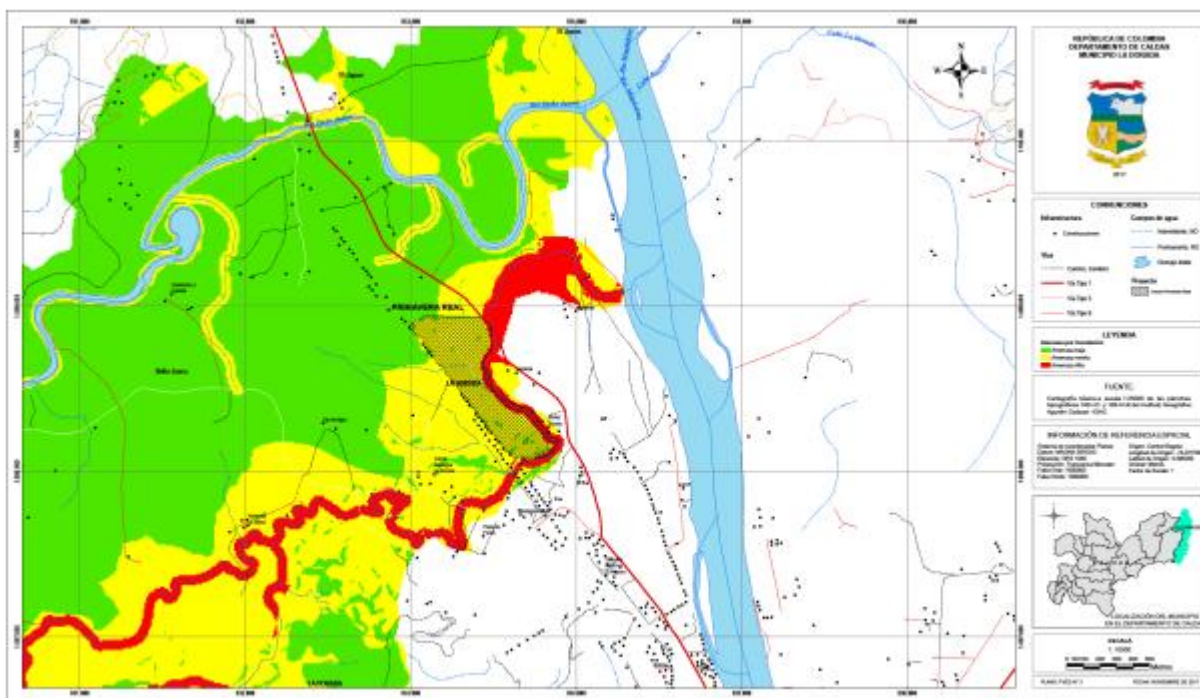
AMENAZA POR INUNDACIÓN:

PREDIO 1. Denominado: LOTE No. 1



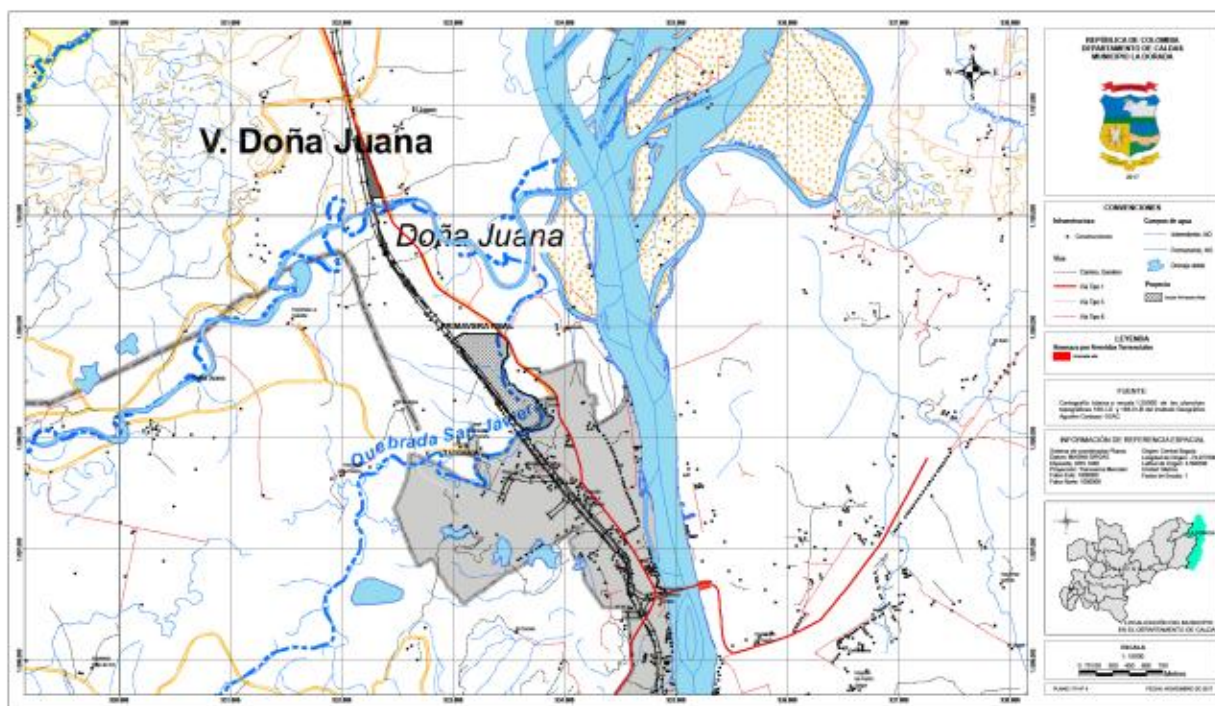
Fuente Plano CR23 PBOT La Dorada

La amenaza por inundación no se encontraba calificada respecto de área del Caño San Javier- Sector frigorífico-Matadero – detrás barrio los Andes. Por lo que se analiza la misma desde los estudios de detalle de amenaza por inundación aportados por los postulantes.



Fuente EDR – Predio Lote No. 1

AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES:
PREDIO 1. LOTE No. 1



Fuente Plano CR25 PBOT La Dorada

6. RECOMENDACIÓN

El predio a incorporar debe, en primera instancia, ser destinado a usos residenciales, VIS y/o VIP, con sus usos complementarios, que es la condición inicial establecida por la norma de carácter nacional. Debe del mismo modo, tener garantizado su conectividad al sistema vial municipal (existente), lo cual exceptúa predios que su acceso se realice a través de servidumbres.

El predio a incorporar igualmente debe tener disponibilidad de servicios públicos debidamente certificada por las empresas prestadoras.

Este documento se firma en La Dorada-Caldas, a los 02 días del mes de noviembre de 2017.

ÁLVARO JAVIER RAMOS GIL
Secretario de Planeación
Municipio de La Dorada

Proyectó: Álvaro Ramos
Elaboró: Rafael Higuera