



República de Colombia  
Departamento del Valle del Cauca  
Alcaldía Municipal de Palmira  
**SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL**

**OFICIO**

TRD- 2023-162.5.119

Palmira, 17 / Marzo / 2022

Señora,  
**JENNY PAOLA DOMINGUEZ VERGARA**  
Secretaria General del Concejo  
Correo electrónico: [concejopalmira@palmira.gov.co](mailto:concejopalmira@palmira.gov.co)  
Teléfono: 2709544 - 2709551  
Calle 30 Carrera 29 Esquina CAMP. Segundo Piso  
Palmira, Valle del Cauca

**ASUNTO:** Citación sesión control político – Informe Parcelación Corregimiento Aguaclara

Cordial saludo.

En atención al oficio emitido el día 15 de marzo de 2023, mediante la cual solicita se informe “(...) Qué acciones se han adelantado frente a la grave situación por la creciente parcelación campestre y los impactos ambientales generados por la tala indiscriminada de árboles; y la contaminación de los afluentes hídricos de la subcuenca del Río Aguaclara. (...)”; la Secretaría de Planeación Municipal en el marco de las funciones establecidas en los Decretos Municipales 213 de 2016 y 922 de 2020, se permite informar sobre las acciones realizadas:

En primer lugar, se debe mencionar que la Subsecretaría de Planeación Territorial adscrita a la Secretaría de Planeación ha evidenciado, en su ejercicio de verificación de los actos administrativos expedidos por parte de los curadores urbanos, que se han otorgado licencias de parcelación y subdivisión de predios sin el cumplimiento de las normas dispuestas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, compilado en el Decreto n° 192 del 29 de julio de 2014 “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Acuerdos municipales 109 de 2001, 058 de 2003, 080 de 2011 y 028 de 2014”.

Dentro de los hallazgos más reiterativos se ha identificado que se otorgan licencias de subdivisión sin cumplir con el tamaño de predio mínimo establecido dentro del POT; se autoriza el uso de vivienda tipo 2 o vivienda campestre en suelos distintos al suelo rural suburbano; se utiliza la licencia de subdivisión como una figura para fraccionar predios sin garantizar que los mismos tengan acceso a una vía pública y mucho menos acceso a servicios públicos.

Producto del ejercicio de verificación del cumplimiento de la norma del Plan de Ordenamiento Territorial, se ha realizado en total (06) informes técnicos relacionados con proyectos urbanísticos

Centro Administrativo Municipal de Palmira – CAMP  
Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533  
[www.palmira.gov.co](http://www.palmira.gov.co)  
Teléfono: 2709505 - 2709671



SC-CER415753

desarrollados tanto en suelo urbano como en suelo rural del municipio de Palmira. Estos informes han sido remitidos a la Secretaría de Gobierno y a la Secretaría Jurídica para que se tomen las medidas correspondientes.

INFORME	TOTAL DE PROYECTOS	TIPO LICENCIA	UBICACIÓN
INFORME 1 TRD – 2022-162.8.1.467	18	URBANIZACIÓN, SUBDIVISIÓN, CONSTRUCCIÓN	CORREGIMIENTO ROZO CORREGIMIENTO LA TORRE CORREGIMIENTO LA ACEQUIA CORREGIMIENTO CAUCASECO CORREGIMIENTO MATAPALO CORREGIMIENTO AYACUCHO CORREGIMIENTO LA ZAPATA SUELO URBANO
INFORME 2 TRD – 2022-162.8.1.513	14	CONSTRUCCIÓN	CORREGIMIENTO TIENDA NUEVA CORREGIMIENTO ROZO CORREGIMIENTO BOLO SAN ISIDRO CORREGIMIENTO LA ACEQUIA SUELO URBANO
INFORME 3 TRD - 2023-162.8.1.83	10	CONSTRUCCIÓN	CORREGIMIENTO TABLONES CORREGIMIENTO LA TORRE CORREGIMIENTO AGUACLARA CORREGIMIENTO BOLO SAN ISIDRO SUELO URBANO
INFORME 5 TRD - 2023-162.8.1.100	16	CONSTRUCCION	CORREGIMIENTO ROZO CORREGIMIENTO BOLO CORREGIMIENTO TABLONES CORREGIMIENTO OBANDO CORREGIMIENTO BOLO CORREGIMIENTO CAUCASECO CORREGIMIENTO GUAYABA SUELO URBANO
INFORME 5 TRD - 2023-162.8.1.71	1	SUBDIVISIÓN	CORREGIMIENTO LA ZAPATA
INFORME 6 TRD - 2023-162.8.1.104	2	SUBDIVISIÓN	CORREGIMIENTO AGUACLARA CORREGIMIENTO LA ZAPATA

En segundo lugar, la Secretaría de Planeación le ha solicitado a la Superintendencia de Notariado y Registro, que tome las acciones pertinentes en el marco del Régimen Disciplinario de los Curadores Urbanos. A continuación se relacionan las nueve (9) solicitudes realizadas por la Secretaría de Planeación, las cuales podrá consultar en el siguiente enlace:

[https://drive.google.com/drive/folders/1ellLbV0dcvdd\\_D7oZxj22kpnqaXsKW84?usp=share\\_link](https://drive.google.com/drive/folders/1ellLbV0dcvdd_D7oZxj22kpnqaXsKW84?usp=share_link)

Item	Número de TRD	Fecha de envío	Respuesta de la SNR
1	2020-160.5.258	23/09/2020	SNR2020ER099331 - SNR2020ER065804
2	2020-160.5.374	4/01/2021	SIN RESPUESTA
3	2021-160.5.32 11	11/03/2021	SNR2021ER024671
4	2021-162.5.138	21/04/2021	SIN RESPUESTA
5	2021-162.5.377	5/09/21	SNR2021ER090769
6	2021-162.5.596	21/12/2021	SIN RESPUESTA
7	2022-162.5.224	18/05/2022	SIN RESPUESTA
8	2022-162.5.335	5/08/22	SNR2022ER100186
9	2023-162.5.33	13/02/2023	SIN RESPUESTA

En tercer lugar y en cumplimiento con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y especialmente el Decreto Municipal 242 de 2017 "Por medio del cual se reactiva la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas del Municipio de Palmira, se hace una delegación y se dictan otras disposiciones", la Secretaría de Planeación ha convocado en 11 ocasiones a la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas del municipio de Palmira, con el objetivo de debatir acerca de la problemática presentada en torno a las parcelaciones en suelo rural y la falta de control. Como anexo al presente oficio se anexan las actas de la Comisión.

En cuarto lugar, dando respuesta a su solicitud se informa que en el marco de las visitas técnicas realizadas de manera conjunta con la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca se han evidenciado (2) proyectos que se ubican específicamente en la subcuenca del Río Aguacalara. A continuación, se expone cual es la situación de cada proyecto y que acciones se han emprendido por parte de este Despacho:

- Parcelación Campestre "Terranova". El proyecto en mención cuenta con Licencia de Urbanismo, expedida mediante la Resolución N.º 066 del 13 de Diciembre de 2.013, por parte de la Curaduría Urbana N.º 1, a través de la cual se autorizó el uso de vivienda, la construcción de (49) Lotes con un área aproximada de 3000m<sup>2</sup>, específicamente en el área de actividad Agrícola Intensiva.

Al consultar el Plan de Ordenamiento Territorial compilado en el Decreto Extraordinario N.º 192 de 2.014 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Acuerdos Municipales 109 de 2.001, 058 de 2.003, 080 de 2.011 y 028 de 2.014", se evidencia que el predio se localiza dentro el área de actividad Agrícola Intensiva; asimismo, respecto a las condiciones ambientales, se identificó en los mapas A1. *Estructura Ecológica Principal* y A10.

*Suelo de Protección* del POT, que el predio se localiza sobre suelos de protección como un corredor biológico y un polígono de valles.

Por lo anterior, de acuerdo con el artículo 9 del Decreto 192 de 2.014, el suelo contenido dentro de la Estructura Ecológica Principal del Municipio “(...) *tiene la categoría de Suelo de Protección y hace parte del Espacio Público* (...)”. Asimismo, de conformidad con el artículo 17 del POT y el Decreto Compilatorio 1076 de 2.015, estos suelos deben mantenerse como áreas forestales protectoras y los propietarios de los predios están obligados a mantenerlas en cobertura boscosa. Finalmente, en virtud de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 388 de 1.997, artículo 2.2.2.1.2.11 del Decreto 1076 de 2015 y el artículo 65 del Decreto 192 de 2.014, el suelo de protección presente en dichos predios tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Además, en relación con los artículos 89 y 101 del POT, los únicos tipos de vivienda que se consideran compatibles en el área de actividad Agropecuaria es el tipo 1 o “finca productiva”, con un tamaño predial mínimo de 30.000 m<sup>2</sup> - índice de ocupación del 10% y el tipo 2 o “vivienda en parcelaciones”, con un tamaño predial mínimo de 1.500 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda - índice de ocupación del 20%.

Ahora bien, respecto a la vivienda tipo 2 es importante mencionar que el parágrafo 2 del artículo 89 del POT, establece que únicamente se puede desarrollar en suelos suburbanos; dado que el predio objeto de análisis no se localiza en dicha clasificación, no es viable el desarrollo de este tipo de vivienda.

En coherencia con lo anterior se puede concluir que la licencia urbanística expedida por el ex Curador Urbano Fernando Rodríguez no cumple con las normas dispuestas en el POT. Al identificar esta situación la Secretaría de Planeación remitió mediante TRD-2023-162.5.120 del 17 de Marzo de 2023 radicado a la Superintendencia de Registros y Notariado, para que investigue la conducta disciplinaria del ex curador. Así mismo remitió a la Secretaría Jurídica y Gobierno mediante TRD- 2023-162.8.1.104 Nota Interna del 17 de Marzo de 2023.

- Parcelación en la vereda El Líbano, ubicada en el Corregimiento de La Zapata, zona rural del municipio de Palmira. Respecto a esta Parcelación se realizó una visita el 31 de enero de 2022 con funcionarios de la Administración y la CVC para identificar la situación del proyecto. Al verificar el POT se evidencia que los predios se localizan en el área de actividad Agropecuaria, según los artículos 89 y 104 del POT, las actividades de “vivienda en parcelaciones”, “vivienda concentrada” y “Vivienda de Interés Social rural”, correspondientes a los grupos de uso “vivienda tipo 3” y “vivienda tipo 4” respectivamente, no se encuentran



Alcaldía de Palmira  
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia  
Departamento del Valle del Cauca  
Alcaldía Municipal de Palmira  
**SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL**

**OFICIO**

permitidas; ahora bien respecto a la “vivienda tipo 2” esta no se podría localizar dado que como se mencionó anteriormente este tipo de vivienda solo se puede localizar en suelo suburbano y los predios de El Líbano no están localizados en dicho tipo de suelo. Finalmente, es importante aclarar que el único tipo de vivienda que si está permitido es la “vivienda tipo 1” o “Finca productiva” con un lote de tamaño mínimo de 30.000 m2.

Del mismo modo y en coherencia con lo anterior se puede concluir que los predios aquí ubicados no cumplen con las normas dispuestas en el POT. Al identificar esta situación la Secretaría de Planeación remitió mediante TRD-2023-162.8.1.104 Nota Interna del 17 de Marzo de 2023 a la Secretaría Jurídica y a la Secretaría de Gobierno, para que se tomen las medidas correspondientes en cada uno de los predios aquí ubicados.

Atentamente,


**MARTHA CECILIA GUALTEROS CASTRO**

Secretaria de Planeación

Anexos:

- Ubicación Parcelaciones Aguaclara N.º Folios (1).
- Informe Técnico TRD - 2022-162.8.1.467 N.º Folios (35)
- Informe Técnico TRD - 2022-162.8.1.513 N.º Folios (25)
- Informe Técnico TRD - 2023-162.8.1.83 N.º Folios (23)
- Informe Técnico TRD - 2023-162.8.1.100 N.º Folios (35)
- Informe Técnico TRD - 2023-162.8.1.71 N.º Folios (3)
- Informe Técnico TRD - 2023-162.8.1.104 N.º Folios (5)
- Acta TRD 2020-160.1.2.69 del 30 de octubre de 2020 N.º Folios (5)
- Acta TRD 2021-160.1.2.15 del 22 de abril de 2021 N.º Folios (4)
- Acta TRD 2021-162.5.365 del 12 de agosto de 2021 N.º Folios (28)
- Acta TRD 2021-160.1.2.53 del 14 de octubre de 2021 N.º Folios (40)
- Acta TRD 2022-160.1.2.22 del 13 de mayo de 2022 N.º Folios (4)
- Acta TRD 2022-160.1.2.23 del 24 de mayo de 2022 N.º Folios (22)
- Acta TRD 2022-160.1.2.40 del 18 de agosto de 2022 N.º Folios (14)
- Acta TRD 2022-160.1.2.63 del 12 de octubre de 2022 N.º Folios (44)
- Acta TRD 2022-160.1.2.72 del 10 de noviembre de 2022 N.º Folios (48)
- Acta TRD 2022-162.1.2.21 del 20 de diciembre de 2022 N.º Folios (6)

Proyectó: Luis Alejandro Castrillon Lopez - Arq. Contratista.

Revisó y Aprobó: Diego Fernando Ochoa Roa – Subsecretario de Planeación Territorial 

Centro Administrativo Municipal de Palmira – CAMP

Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533

[www.palmira.gov.co](http://www.palmira.gov.co)

Teléfono: 2709505 - 2709671



SC-CER415753