

**POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DE DETALLE DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016.**

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE PEREIRA, en uso de sus atribuciones legales y reglamentarias, en especial las conferidas, por el artículo 315 numerales 1 y 3 de la Constitución Política de Colombia, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, 4002 de 2004, el artículo 21 del Decreto 1807 de 2014 compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 28 del Acuerdo Municipal 035 de 2016 (Plan de Ordenamiento Territorial) y/o aquellos que los adicionen, modifiquen o sustituyan, y

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 1° de la Ley 1523 de 2012 concibe la gestión del riesgo como: “un proceso social orientado a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas, estrategias, planes, programas, regulaciones, instrumentos, medidas y acciones permanentes para el conocimiento y la reducción del riesgo y para el manejo de desastres, con el propósito explícito de contribuir a la seguridad, el bienestar, la calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible.” En consecuencia, la misma ley, artículo 2, establece que es responsabilidad de todas las autoridades y habitantes del territorio desarrollar y ejecutar procesos de gestión del riesgo, entre los cuales se encuentran aquellos que permiten mejorar los niveles de conocimiento y reducción del riesgo y dar cumplimiento al **principio de información oportuna**, en virtud del cual “es obligación de las autoridades del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, mantener debidamente informadas a todas las personas naturales y jurídicas sobre; Posibilidades de riesgo, gestión de desastres, acciones de rehabilitación y construcción así como también sobre las donaciones recibidas, las donaciones administradas y las donaciones entregadas” y finalmente en su artículo 40 establece: “Los distritos, áreas metropolitanas y municipios, deberán incorporar en sus respectivamente planes de desarrollo y de ordenamiento territorial las consideraciones sobre desarrollo seguro y derivados sostenibles de la gestión del riesgo, y por consiguiente, los programas y proyectos prioritarios para estas multas, de conformidad con los principios de la presente ley”

Que, el Decreto Nacional [1807](#) de 2014, por medio del cual se reglamenta el artículo [189](#) del Decreto-ley 019 de 2012 en lo relativo a la incorporación de gestión la del riesgo en los planes de ordenamiento territorial y se dictan otras disposiciones, en cumplimiento su artículo 4, que los estudios detallados están orientados a determinar la categorización del riesgo y establecer las medidas de mitigación correspondientes. En este sentido, el título II del Decreto en mención, regula las condiciones técnicas para la elaboración de dichos estudios y en su artículo [21](#), establece que con base en los resultados de los estudios detallados y mediante acto administrativo, el alcalde municipal o distrital o la dependencia delegada para el efecto, podrá realizar la precisión cartográfica y la definición de las normas urbanísticas a que haya lugar, en el área objeto de estudio, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, la cual deberá registrarse en todos los planos de la cartografía oficial.

**POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DE DETALLE DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016.**

Que, el artículo 4 del Decreto 1807 del 2014, Estudios detallados. Los estudios detallados están orientados a determinar la categorización del riesgo y establecer las medidas de mitigación correspondientes. En la revisión de los contenidos de mediano y largo plazo de los planes de ordenamiento territorial o en la expedición de un nuevo POT, se debe establecer la priorización de los estudios detallados identificados en los estudios básicos y en el programa de ejecución se debe definir la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos necesarios de los estudios que se ejecutarán en el período del alcalde que adelantará la revisión del plan o la expedición de uno nuevo.

Que, el artículo 25 - **CRITERIOS GENERALES EN LA GESTIÓN INTEGRAL DEL RIESGO**- del Acuerdo Municipal N° 35 de 2016 “*Por medio del cual se adopta la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Pereira*” -POT- reconoce y valora los riesgos a que está expuesto el Municipio de Pereira, para lo cual formula directrices, estrategias y planes tendientes a reducir o controlar el riesgo existente ya evitar nuevos riesgos y así conducir al municipio hacia un desarrollo sostenible.

Que, el mismo artículo 25 en su parágrafo, establece que los organismos responsables del proceso de Gestión del Riesgo en el Municipio los cuales conforman el Consejo Municipal de Gestión de Riesgo de Desastres son:

1. La Secretaría de Gobierno a través de la Dirección Operativa para la Prevención y Atención de Desastres DOPAD (hoy DIGER) y la dirección de Control Físico o quien haga sus veces.
2. La Secretaría de Planeación Municipal.
3. La Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER quien asesora y asistencia técnica.

Que, el artículo 26 del mencionado POT establece: **INCORPORACIÓN DE NUEVA INFORMACIÓN PARA LA ZONIFICACIÓN DE AMENAZAS Y RIESGOS:** “ *La Dirección Operativa de Prevención y Atención de Desastres -DOPAD- (hoy DIGER) y la Secretaría de Planeación municipal, con la asesoría de la Autoridad Ambiental –CARDER-, y la aprobación del CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES, podrá precisar, delimitar, categorizar y definir, en cualquier momento, las zonas de amenaza y riesgo del Municipio y sus restricciones específicas, las cuales deben ser incorporados al Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con las disposiciones de los Decretos 1807 de 2014 y 4002 de 2004 o aquellos que los adicionen, modifiquen o sustituyan* ”.

Que, el artículo 28 del POT establece el procedimiento para la aprobación e incorporación de estudios de detalle elaborados por particulares, mejorar:

*1. En los suelos urbanos, de expansión o rural, que han sido zonificados en los estudios básicos como amenaza alta o media, o riesgo alto o medio y que al momento de cualquier actuación urbanística no han sido objeto de estudios de detalle; el gestor y/o promotor y/o*

**POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DE DETALLE DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016.**

*urbanizador, podrá realizarlos, dentro del trámite de los instrumentos de planeamiento intermedio y de licenciamiento urbanístico.*

*2. Los resultados obtenidos serán evaluados por la Dirección Operativa de Prevención y Atención de Desastres -DOPAD- y la Secretaría de Planeación municipal, con la asesoría de la Autoridad Ambiental –CARDER-, y serán aprobados por el consejo municipal de gestión del riesgo de desastres, los cuales darán el aval técnico para la posterior aprobación mediante acto administrativo por parte del municipio. Así mismo, el proceso de solicitud de licencias de nuevas urbanizaciones deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Numeral 4, del artículo 22, del Decreto MAVDT 1469 de 2010, su Decreto compilatorio No. 1077 de 2015, y aquellas que las modifiquen, complementen o sustituir.*

Que, las zonas de riesgo de desastre del municipio de Pereira se clasifican según la magnitud y la capacidad que tiene la sociedad de soportar y sobreponerse al fenómeno en: 1. Alto No Mitigable, 2. Alto Mitigable, 3. Medio y 4. Bajo .

Que, el artículo 52 del pluricitado Acuerdo 35 de 2016, establece en relación con las zonas en riesgo alto mitigable: “Son aquellas zonas que a pesar de encontrarse, según los estudios de detalle, sometidos a factores altos de amenaza y vulnerabilidad, por fenómenos de inundación, avenidas torrenciales y fenómenos de remoción en masa, y luego de evaluar las alternativas de intervención desde el punto de vista técnico, financiero, ambiental y urbanístico, se considera viable la ejecución de obras de mitigación. PARÁGRAFO: Las obras de mitigación que se definen, se realizan en el corto plazo debido a los altos niveles de amenaza y vulnerabilidad a los que se encuentran expuestos a la población o infraestructura; de lo contrario, se debe implementar procesos de relocalización”

Que, se identifiquen a partir de un estudio básico, las áreas en condición de amenaza y/o con condición de riesgo objeto de estudios de detalle; se concretaron las zonas susceptibles a la generación de fenómenos de remoción en masa y con ello definió las áreas con amenaza ALTA, MEDIA Y BAJA y adelante que las áreas de amenaza ALTA se definen como suelo de protección y que podrán ser desafectados para una posible intervención a partir de realizar un estudio de detalle y obtener la aprobación por parte del CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES.

Que, de acuerdo con las disposiciones señaladas anteriormente, dentro del trámite del estudio de detalle que trata el presente proyecto se surtieron las siguientes actuaciones: 1. Radicación

del **Estudio de Detalle:** Mediante oficio radicado en fecha 30 de noviembre de 2021 los responsables del , la empresa CAPITAL MARKETS SAS con NIT 900.122.671-0 , en calidad de propietario de los predios involucrados en el área de estudio, presentó una consideración del Municipio de Pereira el estudio de detalle realizado por el geólogo Harold H. Mejía Martínez, con MP 1383.CPG, del proyecto “ **Ventanas al Paraíso**” localizado

**POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DE DETALLE DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016.**

sobre el Sector de Cerritos del municipio de Pereira, que consta de dos lotes, identificados con las matrículas inmobiliarias No 290-32873 y 290-161753, el cual, de conformidad con el Acuerdo 35 de 2016 - Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira- se encuentra en un área de amenaza ALTA ante movimientos en MM.

**2. Revisión del estudio de detalle.** De acuerdo con lo anterior se hace necesaria la evaluación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo ante movimientos en masa mediante un estudio detallado según los alcances establecidos en el decreto 1807 de 2014 y la sección 3 del Decreto 1077 de 2015, y que pueda establecer las reales condiciones del proyecto en términos del nivel de amenaza presente y proyectada con la inclusión del proyecto.

Que, el estudio fue elaborado siguiendo los lineamientos establecidos en la Guía metodológica para estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa del Servicio Geológico Colombiano SGC, 2012 como también los alcances descritos en el decreto 1807 de 2014.

Que, de acuerdo al Acta No 2 del fecha 21 de marzo del 2023, el Consejo Ordinario Municipal de Gestión del Riesgo, a folio 33 al 40, recibió por unanimidad el presente estudio de detalle de amenaza y riesgo para el predio: "**Ventanas al Paraíso**" localizado en el Sector de Cerritos del municipio de Pereira, el consta de dos lotes, identificados con las matrículas inmobiliarias **No 290-32873 y No 290-161753**, con el objetivo de **precisar la condición real de amenaza ante movimientos en masa MM establecida en el POT**, ya partir de ello adoptar una ZONIFICACIÓN DE APTITUD GEOTÉCNICA para la intervención del predio, y proceder a genera la categorización requerida para poder adelantar el proyecto planteado.

Que, el día 21 de marzo de 2023, la Secretaría de Planeación y la Dirección de Gestión del Riesgo -DIGER- expidieron conjuntamente el concepto técnico del estudio de detalle del proyecto del predio "**Ventanas al Paraíso**", el cual hace parte integral del presente acto administrativo, con el objetivo de levantar las restricciones exclusivamente en lo relacionado con el suelo de protección -zonas de amenaza alta por fenómenos de remoción en masa, de acuerdo a lo establecido en el artículo 28 del Acuerdo 35 de 2016, y se incorporan los formatos de cumplimiento del Decreto 1807 de 2014, constatando que el documento que contiene el estudio de detalle presentado para el proyecto "Ventanas al Paraíso", para amenaza, vulnerabilidad y riesgo ante movimientos en masa metodológicamente cumple con los requisitos definidos en el mencionado decreto 1087.

Que, a través de la comunicación No 18784 de fecha 13 de abril de 2023, la Dirección de Gestión del Riesgo de Desastres, remitió el expediente con el aval técnico del estudio de detalle para la elaboración del correspondiente acto administrativo por el cual se aprueba un estudio de detalle por parte de la Secretaría de Planeación.

En mérito de lo expuesto, **EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE PEREIRA**, facultado como está por la Ley,



**POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DE DETALLE DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016.**

**DECRETA**

**ARTICULO 1. APROBAR y ADOPTAR** el ESTUDIO DETALLADO de amenaza, vulnerabilidad y riesgo ante movimientos en masa, para el proyecto “ **Ventanas al Paraíso, corregimiento de cerritos, municipio de Pereira** ”, en los predios identificados con las matrículas inmobiliarias N° 290-32873 y 290-161753, de conformidad con lo establecido en el CONCEPTO TÉCNICO elaborado por la comisión de conocimiento del riesgo y lo aprobado por el CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES PEREIRA -CMGRD-, en sesión del 21 de marzo de 2023, según acta No 2, a folios 33 al 40, que forma parte integral del presente Decreto.

**ARTÍCULO 2. DOCUMENTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.** Forman parte integral del presente Decreto los siguientes documentos

1. Estudio de detalle del proyecto urbanístico del proyecto “ **Ventanas al Paraíso, corregimiento de Cerritos, municipio de Pereira**” presentado por el geólogo consultor Harold H. Mejía Martínez y sus respectivos anexos (mapas, tablas y figuras)
2. Concepto técnico de detalle de fecha 23 de marzo de 2023, suscrito por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y la Dirección de Gestión del Riesgo -DIGER-
3. Concepto Técnico de estudio de detalle enviado al Consejo Municipal de gestión del riesgo por el director de la DIGER, la Secretaría de Planeación y Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
4. Acta N°2 Del CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES PEREIRA -CMGRD-, folios 33 al 40, celebrada el día 21 de marzo de 2023.

**ARTICULO 3. LOCALIZACIÓN:** El área de trabajo se localiza al noroeste del casco urbano del municipio de Pereira, en el Sector de Cerritos en inmediaciones del peaje de Cerritos, sobre la margen derecha (sentido Cartago-Pereira) en un predio amplio el cual se extender sobre la ladera que limita el rio Consota.

**ARTÍCULO 4 .** El presente estudio de detalle del proyecto “ **Ventanas al Paraíso** ” se incorporará al Plan de Ordenamiento Territorial a través de una revisión de sus contenidos, en el marco de los artículos 5 y 6 del Decreto 4002 del 2004, de conformidad con lo establecido en el artículo 26 del Acuerdo 35 de 2016. Al sitio se accede por la vía principal que conduce de Cerritos a Cartago, hasta llegar al peaje de Cerritos y en la margen derecha en sentido Cartago-Pereira se accede al predio.

**ARTÍCULO 5. OTRAS ACTUACIONES Y/O DESAFECTACIONES :** Cualquier otro tipo de desafectación con respecto al suelo dentro del cual se ubica el proyecto objeto del presente decreto, deberá ser objeto de pronunciamiento por parte de la entidad competente y la aprobación del presente estudio de detalle no reemplaza dichos trámites.

**POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DE DETALLE DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016.**

**ARTÍCULO 6.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación

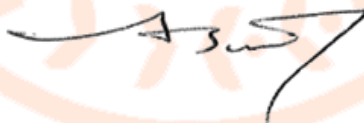
**PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**



**CARLOS ALBERTO MAYA LOPEZ**  
Alcalde De Pereira  
**02460143104215-2944275-006559795**



**LUZ ADRIANA RESTREPO RAMIREZ**  
Secretaria Juridica  
**02460140154403-2944275-006556561**



**GERARDO ANTONIO BUCHELLI LOZANO**  
Secretario De Planeacion  
**02460133100937-2944275-006527035**

**MONICA MARCELA TOBON ZAPATA**  
Subsecretaria De Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano

--

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

**POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DE DETALLE DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016.**

**Elaboró:** Redactor: Esperanza Londoño Ocampo / CONTRATISTA

/

