

DIAGNÓSTICO I N T E G R A L

BUGA

Centro No. 40

Centro agropecuario de Buga / Hacienda la Julia Caisa

SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE - SENA

ALFONSO PRADA GIL

Director General

PIEDAD JIMÉNEZ MONTOYA

Directora Administrativa y Financiera

EDWARD YESID SANTOS B

Coordinador Grupo de Construcciones

JOSE LUIS SOTO

Supervisor Contrato

UNIDAD DE CONSULTORÍA UNIVERSIDAD

DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

ROBERTO BERNAL LIZARRALDE

Director General Proyecto

CARLOS HUMBERTO RIVERA PEÑA

Coordinador General Proyecto

LUZ NIDIA LEAL SALCEDO

Coordinadora Área Administrativa

NANCY ZAMBRANO ROJAS

Asistente Área Administrativa

ALEXANDRA NAVARRO VÉLEZ

Coordinadora Área Normativa

CLAUDIA PATRICIA MORENO SILVA

Coordinadora Área Ambiental

CAROLINA MENDIVELSO

Coordinadora Área Diseño Gráfico

DIANA XIMENA PIRACHICAN M.

Coordinadora Área Jurídica

DANIEL BARÓN AVENDAÑO

Coordinador Área Bioclimática

JAIME MANTILLA GAITÁN

Coordinador Área Instalaciones Hidrosanitarias

LUIS ADRIANO MORA GUARÍN

Coordinador Área Instalaciones Eléctricas

LUIS ALBERTO MENDOZA NIÑO

Coordinador Área de Presupuestos

MARCEL MONTOYA CAICEDO

Coordinador Área Arquitectura y Costo-Beneficio

MILTON GERMAN AGUILAR

Coordinador Área Estructural

“ Se precisa que el diagnóstico integral tuvo en cuenta toda la documentación e información allegada y remitida por las diferentes entidades hasta el 31 de enero de 2017.

TABLA DE CONTENIDO

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN GENERAL DEL CENTRO.....9

1.1. Generalidades.....	11
1.1.1. Localización	11

CAPÍTULO 2 DIAGNÓSTICO JURÍDICO.....13

2.1. Información General del Inmueble	15
2.1.1. Localización urbanística.....	16
2.2. Titularidad del predio	16
2.3. Revisión y confirmación del área del predio y de los linderos que aparecen en la documentación legal.	17
2.4. Naturaleza jurídica del inmueble.....	19
2.5. Gravámenes, Limitaciones y medidas cautelares.....	19
2.6. Impuestos y Contribuciones.....	20
2.7. Servicios Públicos Domiciliarios	20
2.8. Conclusiones y recomendaciones	21

CAPÍTULO 3 DIAGNÓSTICO NORMATIVO25

3.1. Generalidades.....	27
3.1.1. Información del sector.....	27
3.1.2. Información del predio	27
3.1.3. Linderos y dimensiones según escrituras	29
3.1.3.1. Lote de mayor extensión (según Certificado 373-26652)	29
3.2. Información Técnica	31
3.2.1 Información urbanística.....	31
3.2.2 Análisis área de terreno.	32
3.2.3. Estado legal de la construcción existente.	34
3.2.4. Análisis área construida.	34
3.2.5. Conclusiones técnicas.....	34
3.3. Normatividad.....	34
3.3.1. Edificabilidad.....	40
3.3.2. Perfiles viales.	51
3.3.3. Afectaciones.	55
3.3.4. Aplicación de la normativa en el predio.	61
3.4. Conclusiones Y Recomendaciones.....	67
3.4.1. Conclusiones Generales.....	68
3.4.2. Conclusiones Relacionadas Con El Predio.....	69
3.4.3. Conclusiones Sobre La Implantación De La Sede	69
3.4.4. Área Aprovechable	71



INFORMACIÓN
GENERAL DEL CENTRO

1.1. Generalidades

1.1.1. Localización

El predio del Centro Agropecuario de Buga - Hacienda La Julia Caisa / La Julia, ubicado en el lote de terreno Cr 24 # 1 sur -40, carretera central variante Buga Tuluá y línea férrea se encuentra ubicada en el departamento de Valle del Cauca (Ilustración 1), dentro del perímetro de expansión de Buga (Ilustración 2). La sede se localiza en el perímetro del corregimiento Quebradaseca (Ilustración 3), dentro de Zona de Expansión Sur del municipio (Ilustración 4) según la información registrada en el POT Acuerdo No. 068 de 2000, particularmente en el plano con código No. 01 del POT, el cual establece cartográficamente los suelos urbanos, de expansión urbana, suburbano, el rural y de Protección.

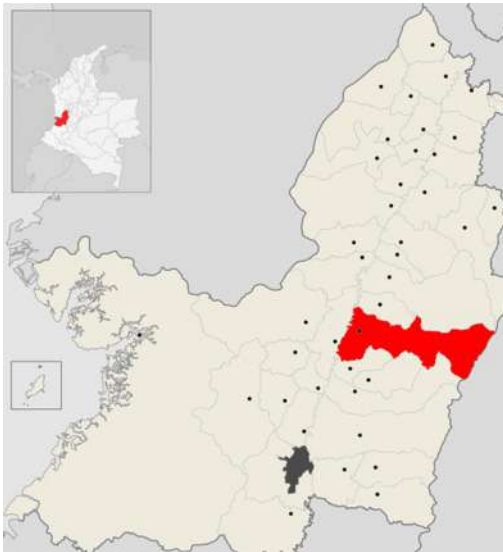


Ilustración 1. Localización del municipio de Buga en el departamento de Valle del Cauca.
Fuente: Es.wikipedia.org. "Buga, Valle del Cauca" (3 de mayo/2016)

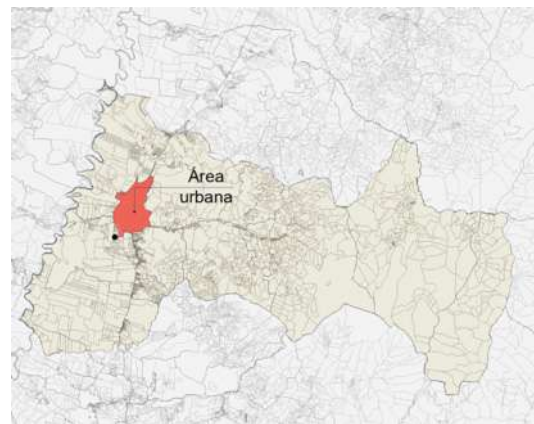


Ilustración 2. Localización área urbana del municipio.
Fuente: Ssiglwps.igac.gov.co. (3 de mayo/2016)

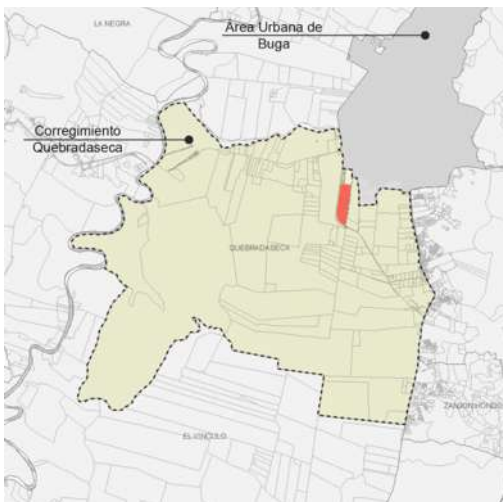


Ilustración 3. Localización del Corregimiento de Quebradaseca en el área rural del municipio.
Fuente: geoportal.igac.gov.co (3 de mayo /2016)

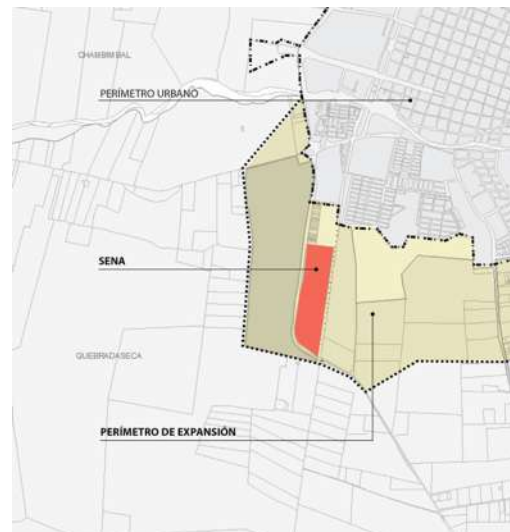


Ilustración 4. Localización del predio en Zona de expansión Sur.
Fuente: geoportal.igac.gov.co (3 de mayo /2016)



2

DIAGNÓSTICO JURÍDICO

Se advierte para el desarrollo del presente diagnóstico jurídico, se consolidó la información de la Hacienda la Julia Caisa Centro de formación y Hacienda la Julia Caisa Lote, por cuanto una vez realizado el análisis de la documentación relacionada con los dos centros se determinó que jurídicamente era imposible definir como era la división de los centros teniendo en cuenta que las escrituras públicas y los certificados de tradición y libertad confundían la información entre estos dos predios. Por tal motivo, para los Centros ubicados en Buga están conformados en un mismo diagnóstico.

2.1. Información General del Inmueble

Los inmuebles objeto del presente estudio corresponde al Centro Agropecuario de Buga del Servicio Nacional de Aprendizaje –SENA- están conformados por los predios ubicado en la Carrera 24 Nro. Sur -40 y Carretera Central Variante Buga – Tuluá y en la Carrera 24 Nro. 1 Sur -40; Carretera Central Variante Buga – Tuluá y línea férrea.

Predio 1

En la actualidad el Centro Educativo se encuentra ubicado en el departamento de Valle del Cauca, en el municipio de Guadalajara de Buga en la vereda zona de expansión urbana sector Ángel Cuadros.

Para llevar a cabo la ubicación, localización y nomenclatura oficial de este predio se consultaron los siguientes documentos: Certificados de Tradición y Libertad Matriculas Nros. 373-26637 de 12 de mayo de 2016, la Escritura Pública Nro. 070 de 4 de febrero de 1966 de la Notaría Primera de Buga, el Avalúo Comercial Rural realizado por el Instituto Agustín Codazzi realizado en el último trimestre del año 2013 y el último recibo de pago del impuesto predial año gravable.

Una vez cotejada la información recogida se pudo establecer que: i) solamente en el avalúo realizado por el IGAC, se encuentra mencionada la nomenclatura del predio con base en la documentación allegada por parte del SENA, así como información interna de la Entidad; ii) en el Certificado de Matrícula Inmobiliaria Nro. 373-26637 de 12 de mayo de 2016, no se encuentra actualizada la dirección descrita en el avalúo figurando como dirección **“BELEN FRANCCION DEL CHIRCAL”**. iii) Se advierte que en el certificado de tradición y libertad el predio están clasificado como RURAL.

Predio 2

En la actualidad el Centro Educativo se encuentra ubicado en el departamento de Valle del Cauca, en el municipio de Guadalajara de Buga en la vereda Alejandro Cabal Pombo.

Para llevar a cabo la ubicación, localización y nomenclatura oficial de este predio se consultaron los siguientes documentos: Certificado de Tradición y Libertad Matrícula Nro. 373-26652 de 12 de mayo de 2016, la Escritura Públicas nro. 931 de 23 de agosto de 1967 de la Notaría Segunda de Buga, el Avalúo Comercial Rural realizado por el Instituto Agustín Codazzi realizado en el último trimestre del año 2013 y el último recibo de pago del impuesto predial año gravable.

Una vez cotejada la información recogida se pudo establecer que: i) solamente en el avalúo realizado por el IGAC, se encuentra mencionada la nomenclatura del predio con base en la documentación allegada por parte del SENA, así como información interna de la Entidad; ii) en el Certificado de Matrícula Inmobiliaria Nro. 373-26652 de 12 de mayo de 2016, no se encuentra actualizada la dirección descrita en el avalúo figurando como dirección **“LA JULIA”**. iii) Se advierte que en el certificado de tradición y libertad el predio está clasificado como RURAL.

2.1.1. Localización urbanística

El Centro Agropecuario de Buga del Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA- hace parte de una zona de expansión urbana del municipio de Guadalajara de Buga en límites entre la zona urbana y el corregimiento de Quebradaseca; el sector se encuentra delimitado así:

- Al Oeste:** con el límite de la zona de expansión urbana y el corregimiento de Quebradaseca.
- Al Este:** por el límite de la zona de expansión urbana.
- Al Sur:** con la Autopista Panamericana Buga-Cali o variante central Buga - Tuluá.
- Al Norte:** por el límite del perímetro urbano.

Considerando que el citado centro lo conforman dos predios, se advierte que para ambos el Instituto Agustín Codazzi a través de Certificado Catastral Nacional Nro. 4344-153549-47787-19259089 de 22 de agosto de 2016, certificó que el predio en el cual hoy funciona el Centro Institucional posee la siguiente información:

- i) Departamento:-76- Valle
- ii) Municipio:-111- Buga
- iii) Número Predial: 00-01-00-00-0002-0316-0-00-00-0000
- iv) Número Predial Anterior: 00-01-0002-0316-000
- v) Matrícula: 373-26637/26652
- vi) Dirección: CARRETERA VARIANTE
- vii) Área Terreno: 68Ha 8093,00m2
- viii) Área Construida: 18.633m2
- ix) Avalúo: \$ 9.042.102.000
- x) Propietarios: SENA-Servicio Nacional de Aprendizaje

Se advierte que el citado certificado incluyó otro certificado de tradición y libertad por tal motivo se confunden los predios.

2.2. Titularidad del predio

Predio 1

Según la información contenida en la Escritura Pública Nro. 070 de 4 de febrero de 1966 de la Notaría Primera de Buga, y la información contenida en el Certificado de Tradición identificado con el número Matrícula Inmobiliaria 373-26637 de 12 de mayo de 2016, bajo la anotación número 02 se expresa que a título de compraventa el señor Guillermo Ortiz Zapata dio el predio rural denominado particularmente “BELEN”, en fracción del “EL CHIRCAL” a favor del Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA-.

Predio 2

Revisados los datos y la información contenida en el Certificado de Tradición identificado con el número Matrícula Inmobiliaria nro. 373-26652 de 12 de mayo de 2016, bajo la anotación número 02 se expresa que la señora María Vergara de Vergara transfirió el lote denominado “LA JULIA” a favor del Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA-, acto que quedó consignado en la Escritura Pública nro. 931 de 23 de agosto de 1967 de la Notaría Segunda de Buga y en la cual se señaló que conforme a lo ordenado por la sentencia de 2 de noviembre de 1965 del Juzgado Segundo Civil de Circuito la señora

Vergara como albacea le fue adjudicada la hijuela especial de deudas.

2.3. Revisión y confirmación del área del predio y de los linderos que aparecen en la documentación legal.

Predio 1

La información encontrada y consultada respecto del área y linderos de los predios donde se encuentra ubicada la institución educativa es la siguiente, tomada del Certificado de Tradición y Libertad Matricula Nro. 373-26637 de 12 de mayo de 2016 y la Escritura Pública Nro. 070 de 4 de febrero de 1966 de la Notaría Primera de Buga:

Se trata de un predio rural denominado particularmente “BELEN”, en fracción de “EL CHIRCAL” integrado por 6 plazas de terrenos planos alinderados así:

- Por el Norte:** zona de la actual carretera nacional Buga – Madroñal - Buenaventura.
- Por el Sur:** en parte al mismo predio que hoy es del SENA y en parte predio de Nelson Cruz.
- Por el Oriente:** predio que fue de Santiago Vergara Crespo, hoy del mismo SENA.
- Por el Occidente:** el mismo predio de Nelson Cruz.

Sin perjuicio de lo descrito anteriormente, es necesario precisar que en el certificado de tradición y libertad bajo la anotación nro. 08 registra que a través del Oficio RVAL 0430 de 11 de febrero de 2003 el Instituto Nacional de Vías de Cali realizó oferta de compra de bien rural del SENA sobre un área de **6.612,20 metros cuadrados**.

De otra parte, conforme a los documentos aportados se verifica que existen diferencias en el área del bien inmueble así:

SOPORTE	ÁREA	DIRECCIÓN
Certificado de tradición y libertad	NO REGISTRA	BELEN FRANCCION DEL CHIRCAL
Avalúo	17 Ha 1295 metros cuadrados	Carrera 24 Nro. Sur -40 y Carretera Central Variante Buga – Tuluá
Escritura Pública	6 PLAZAS (38.000 metros cuadrados)	“BELEN”, en fracción de “EL CHIRCAL”
Recibo de Impuesto Predial Unificado	NO REGISTRA	CARRETERA VARIANTE CALI Y LÍNEA
ÁREA LEGAL	6 PLAZAS (38.000 metros cuadrados)	

Table 1. Área de tradición y libertad
Fuente:Equipo diagnostico

Aunado lo anterior en un principio podría definirse que el área a adoptar legalmente es la señalada en la Escritura Pública nro. 070 de 4 de febrero de 1966 de la Notaría Primera de Buga, es decir, 6 plazas; sin embargo, revisadas las diferentes anotaciones del certificado de tradición y libertad es claro que dicha área es completamente incorrecta, de modo que se tomará la señalada en el avalúo teniendo en cuenta que es más coherente a la realidad. Así mismo, es necesario tener en cuenta la medida cautelar, razón por la cual se tiene:

ACTO	ÁREA
Área Legal	38.000 metros cuadrados
Medida cautelar	6.612,20 metros cuadrados
ÁREA TOTAL	31.787,8 metros cuadrados

Table 2. Área de tradición y libertad
Fuente:Equipo diagnostico

Predio 2

La información encontrada y consultada respecto del área y linderos del predio donde se encuentra ubicada la institución educativa es tomada del Certificado de Tradición y Libertad Matricula Nro. 373-26652 de 12 de mayo de 2016 y la Escrituras Pública nro. 931 de 23 de agosto de 1967 de la Notaria Segunda de Buga:

Se trata de una porción de terrenos del predio comúnmente conocido como hacienda “La Julia”, en fracción del Chircal del municipio de Buga integrado por **128 plazas y 4992 metros cuadrados** separada en dos lotes por la actual variante occidental de la Carretera Central del Valle alinderados así:

LOTE UNO

Por el Norte: predio de “Avícola Santa Rita-Rogelio Tenorio S.C.

Por el Sur y Occidente: zona actual variante de la Carretera Central

Por el Oriente: zona del ferrocarril del Pacífico.

LOTE DOS

Por el Norte: predios de Alfonso Zapata y Zona de la Carretera Biga – Madroñal - Buenaventura.

Por el Sur: predio “El Líbano” del señor Ulpia no Tascón y hacienda “Sepulturas” de la Sociedad Campo Cabal Hnos. Ltda.

Por el Oriente: zona de la actual variante de la Carretera Central.

Por el Occidente: el mismo predio de “Campo Cabal Hnos. Ltda.” Y predios de Jesús María Correa Rengifo, Pablo y Nelson Cruz y Alfonso Zapata.

De otra parte, en el certificado de tradición se consignaron varias anotaciones que es prioritario traer a colación:

- La anotación nro. 08 se registró el Oficio nro. 007697 de 28 de junio de 2007 del Instituto Nacional de Concesiones de Bogotá que a través del cual se realizó oferta de compra en bien rural sobre tres franjas de terreno así: zona uno **38.016,88 metros cuadrados**; zona dos **7.829,80 metros cuadrados** y zona tres **3.414,02 metros cuadrados** para el proyecto de malla vial del Valle del Cauca y Cauca.

- Anotación 012 en la cual se indica que mediante Escritura Pública nro. 1198 de 23 de julio de 2014 de la Notaría Segunda de Guadalajara de Buga, el SENA vendió parcialmente un terreno de **381,53 metros cuadrados** a la Agencia Nacional de Infraestructura.

- Igualmente, en la citada escritura se declaró como parte restante un área de **823.810,47 metros cuadrados**, lo cual quedo consignado en el certificado de tradición en la anotación nro. 13.

Así, conforme a los documentos aportados se verifica que existen diferencias en el área del bien inmueble así:

SOPORTE	ÁREA	DIRECCIÓN
Certificado de tradición y libertad	823.810,47 metros cuadrados	LA JULIA
Avalúo	66Ha 387577metros cuadrados	Carrera 24 Nro. Sur -40 y Carretera Central Variante Buga – Tuluá
Escritura Pública (824.192 metros cuadrados)	128 plazas y 4992 metros cuadrados	LA JULIA
Recibo de Impuesto Predial Unificado	NO REGISTRA	CARRETERA VARIANTE
Levantamiento Topográfico 1	633.297,97 metros cuadrados	NO REGISTRA
Levantamiento Topográfico 2	166.491,91 metros cuadrados	No registra
ÁREA LEGAL	823.810,47 metros cuadrados	

Table 3. Área del bien inmueble
Fuente:Equipo diagnostico

Aunado lo anterior en un principio podría definirse que el área a adoptar legalmente es la señalada en la el certificado de tradición y libertad, es decir, 823.810,47 metros cuadrados; sin embargo, se procede a verificar con la documentación aportada y el mentado certificado si se contabilizó correctamente el área disminuyendo la venta parcial y el proyecto de malla vial del Valle del Cauca y Cauca, razón por la cual se tiene:

ACTO	ÁREA
Escritura Pública	128 plazas y 4992 metros cuadrados
	38.016,88 metros cuadrados
Medida cautelar	7.829,80 metros cuadrados
	3.414,02 metros cuadrados
Venta parcial (ANI)	381,53 metros cuadrados
ÁREA TOTAL	774.549,77 metros cuadrados

Table 4. Área de tradición y libertad
Fuente:Equipo diagnostico

2.4. Naturaleza jurídica del inmueble

Para poder definir este punto en específico, es necesario contar con información dada por la Curaduría u Oficinas de Planeación encargadas de indicar la naturaleza del bien. Sin embargo es importante resaltar que en virtud del artículo 1° de la Ley 119 de 1994, el SENA es un establecimiento público del orden nacional con personería Jurídica, patrimonio propio e independiente y autonomía administrativa, adscrita al Ministerio del Trabajo según el Decreto 4108 de 2011; por consiguiente los inmuebles que se encuentran bajo su propiedad están clasificados como Bienes Fiscales, es decir, con fundamento del inciso final del Artículo 674 del Código Civil son aquellos que pertenecen al Estado pero no están al servicio libre de la comunidad, sino destinados al uso privativo de la administración, para los fines que le son propios.

De otra parte en los avalúos realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el último trimestre del año 2013, se indicó que los predios son rurales y tienen una destinación agrícola y tierras de labor e institucional educativo.

2.5. Gravámenes, Limitaciones y medidas cautelares

Predio 1

De conformidad con el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria Nro. 373-26637 de 12 de mayo de 2016, se verifica que sobre el bien inmueble existen las siguientes particularidades que limitan el dominio:

- a. A través de la Escritura Pública nro. 120 de 29 de abril de 1997 de la Notaría de San Pedro se registró una servidumbre de gaseoducto pasiva sobre un área de 16 metros de ancho por 560 metros de largo o sean 8.960 metros (Anotación nro. 05).
- b. Por medio de la Escritura Pública nro. 120 de 29 de abril de 1997 de la Notaría de San Pedro se registró una servidumbre de tránsito pasiva sobre un área de 16 metros de ancho por 560 metros de largo o sean 8.960 metros (Anotación nro. 06)
- c. Mediante Oficio RVAL 0430 de 11 de febrero de 2003 el Instituto Nacional de Vías de Cali realizó oferta de compra de bien rural al SENA sobre un área de 6.612,20 metros cuadrados, medida cautelar registrada bajo la anotación nro. 08 del mentado certificado y que tiene como fin comprar el área referida para algún proyecto de la Regional del Valle.

Predio 2

De conformidad con el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria Nro. 373-26652 de 12 de mayo de 2016, se verifica que sobre el bien inmueble existen las siguientes particularidades que limitan el dominio:

- a. Mediante Oficio nro. 007697 de 28 de junio de 2007 el Instituto Nacional de Concesiones de Bogotá realizó oferta de compra en bien rural sobre tres franjas de terreno así: zona uno 38.016,88 metros cuadrados; zona dos 7.829,80 metros cuadrados y, zona tres 3.414,02 metros cuadrados para el proyecto de malla vial del Valle del Cauca y Cauca. Medida cautelar registrada bajo la anotación nro. 08.

2.6. Impuestos y Contribuciones

En virtud del Acuerdo Nro. 020 de 29 de diciembre de 2008 “POR EL CUAL SE UNIFICA Y ACTUALIZA EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA”, el predio en el cual se encuentra ubicada Centro Agropecuario de Buga del Servicio Nacional de Aprendizaje –SENA-, debe pagar los siguientes tributos:

1. - Impuesto Predial Unificado
2. - Sobretasa al medio ambiente

El predio según los últimos recibos de pago del impuesto predial se encuentra al día en los citados tributos.

2.7. Servicios Públicos Domiciliarios

El Centro Agropecuario de Buga del Servicio Nacional de Aprendizaje –SENA- conforme al avalúo del IGAC cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, teléfono, internet, recolección de basuras y gas domiciliario.

El Lote del Centro Agropecuario de Buga del Servicio Nacional de Aprendizaje –SENA- conforme al avalúo del IGAC carece de servicios públicos instalados.

2.8. Conclusiones y recomendaciones

1. Una vez analizados y verificados todos los soportes documentales y teniendo en cuenta que se advirtió que existe una confusión en la documentación y en los linderos y áreas registradas en las diferentes escrituras públicas y certificados de tradición y libertad, no fue posible establecer las áreas adoptar, por tanto, se tendrá en cuenta lo previsto por el área normativa por ser esta que analizó los diferentes planos, documentos y levantamientos.

2. Teniendo en cuenta que no se tiene claridad entre las áreas legales, y que el levantamiento topográfico realizado por la Universidad Distrital refleja la realidad de los predios, el SENA debería realizar un procedimiento de aclaración y corrección de áreas y linderos, para así, una vez estén legalizadas las nuevas áreas y linderos, la entidad pueda adoptar las decisiones presupuestales pertinentes en la ejecución de sus proyectos prioritarios y de expansión sin afectar predios colindantes.

Es pertinente que el SENA adelante el procedimiento de aclaración y corrección de áreas y linderos, para lo cual deberá acudir a lo previsto en la Instrucción Administrativa Conjunta 01 de IGAC y 11 de la Superintendencia del 20 de mayo de 2010 el cual determina lo siguiente:

Corrección de áreas

La corrección a nivel catastral puede tener lugar por tratarse de áreas mal calculadas. En estos casos, se cuenta con linderos claros en los títulos de dominio registrados ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y son verificables claramente en terreno, pero el área comprendida dentro de ellas está mal calculada, ya sea en los títulos mismos y/o en los documentos catastrales.

En este evento, la autoridad catastral debe revisar los documentos catastrales, verificar en campo lo expuesto en los títulos registrados y si encuentra que está mal calculada el área, la corrige en los documentos catastrales, mantendrá los linderos de que tratan los títulos de propiedad inscritos en el registro público inmobiliario y expedirá la resolución catastral individual que servirá de base para la emisión del certificado catastral a presentar para la elaboración de las escrituras públicas de corrección.

Si el propietario solicita a catastro una modificación de la información catastral, que conlleve cambiar la identificación física del inmueble, porque se trata de un predio más grande o más pequeño, o con otra forma, o con distinta ubicación, debe acreditar el título de dominio debidamente inscrito en el registro de instrumentos públicos que soporte su petición. Lo anterior deberá verificarse por la autoridad mediante (i) visita de campo, (ii) citación a todos los interesados en el trámite, y (iii) decreto y práctica de pruebas para decidir a través de la resolución catastral individual. De conformidad con este acto administrativo y según sea lo aplicable a cada caso, el peticionario debe adelantar el proceso judicial o gestionar la escritura pública de aclaración y/o corrección de área y/o linderos.

Aunado lo anterior, previo a realizar los procedimientos descritos se recomienda acercarse al IGAC con el fin de verificar los planos e información cartográfica con la que esta pueda contar, así como confirmar si esta autoridad ya se realizó algún proceso de actualización para el predio ubicado en este Municipio. De comprobarse que la información no corresponde, realizar los procedimientos mencionados allegando no solo los títulos y certificados pertinentes sino también es necesario allegar información topográfica y demás estudios técnicos que soporten la solicitud de actualización y/o corrección.

2. En relación con las medidas cautelares del predio 1 la “OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL”, se pone de presente que esta medida consiste que previas las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa (en este caso el Oficio nro. 007697 de 28 de junio de 2007 el Instituto Nacional de Concesiones de Bogotá y el Oficio RVAL 0430 de 11 de febrero de 2003 el Instituto Nacional de Vías de Cali), dichos actos administrativos contendrán la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble y el precio base de la negociación.

De modo que el inmueble así afectado queda fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción del oficio, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra puesto que será nulo de pleno derecho en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989.

3. En relación con las medidas cautelares del predio 2 la “OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL”, se pone de presente que esta medida consiste que previas las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa (en este caso el Oficio nro. 007697 de 28 de junio de 2007 el Instituto Nacional de Concesiones de Bogotá realizó oferta de compra en bien rural sobre tres franjas de terreno así: zona uno 38.016,88 metros cuadrados; zona dos 7.829,80 metros cuadrados y, zona tres 3.414,02 metros cuadrados para el proyecto de malla vial del Valle del Cauca y Cauca. Medida cautelar registrada bajo la anotación nro. 08), dichos actos administrativos contendrán la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble y el precio base de la negociación.

De modo que el inmueble así afectado queda fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción del oficio, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra puesto que será nulo de pleno derecho en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989.

3. El predio se encuentra afectado con las siguientes limitaciones de dominio: i) una servidumbre de gaseoducto pasiva sobre un área de 16 metros de ancho por 560 metros de largo o sean 8.960 metros; y ii) una servidumbre de tránsito pasiva sobre un área de 16 metros de ancho por 560 metros de largo o sean 8.960 metro.

4. Igualmente, es necesario realizar una actualización en la documentación legal de los predios, Predial y Catastral, en lo que a la nomenclatura se refiere ya que difieren estos documentos a la que se encuentra en la Escritura Pública y el Certificado de Tradición y Libertad. La nomenclatura es fundamental para que cualquier propiedad quede inscrita de manera correcta en el Catastro Municipal.

El IGAC requiere de esta para el reconocimiento predial, la formación y actualización catastral. Además, socialmente facilita la orientación de los usuarios, agiliza los servicios de emergencia, entrega de correo, etc.

Para el tema de la Nomenclatura es preciso tener en claro lo siguiente:

- La expedición del Certificado de Nomenclatura consiste en ratificar la existencia de un predio asignando una relación alfanumérica que permite identificar las vías y edificaciones siguiendo un sentido de orientación predeterminado.
- La Asignación de Nomenclatura consiste en asignar nomenclatura a un nuevo predio, debido que se ha generado producto de un desenglobe o englobe de predios. Son los casos en los que el usuario no tiene una nomenclatura que le permita identificar y ubicar su predio.
- La modificación o corrección de Nomenclatura consiste modificar la nomenclatura asignada a un predio, debido que se ha cambiado de posición el acceso principal al inmueble, que puede ser producto de una remodelación arquitectónica. Es el documento mediante el cual se corrige la identificación alfanumérica de un predio basado en su ubicación espacial respecto a las calles y carreras.

Para el presente caso, se debe hacer una actualización de nomenclatura en el certificado de tradición y libertad y una vez se cuente con esta se deberá solicitar el ajuste en los demás documentos en los que se identifique el predio.

5. Teniendo que en cuenta que en virtud del Artículo 674 del Código Civil los bienes del SENA son bienes fiscales puesto que constituyen instrumentos materiales para la operación de los servicios estatales como lo es la educación, de modo que son objeto de protección legal frente a eventos en los cuales los particulares pretendan apropiarse de ellos. Ahora bien, los bienes de propiedad de las entidades de derecho público (bienes fiscales), también tienen derecho a que se les proteja su propiedad. Dichos bienes fiscales son del Estado quien los tiene por intermedio de sus entes territoriales con tratamiento semejante al de la propiedad privada y su uso no pertenece generalmente a todos los habitantes. Estos bienes tienen como característica que son enajenables, imprescriptibles y embargables y se rigen, por norma general, por la legislación común.

Así las cosas, la condición de imprescriptibilidad está contenida en el numeral 4º del artículo 375 del Código General del Proceso el cual prevé:

ARTÍCULO 375. DECLARACIÓN DE PERTENENCIA. En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:

[...]

La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público [...].



3

DIAGNÓSTICO NORMATIVO

3.1. Generalidades

3.1.1. Información del sector

El inmueble hace parte de la zona de expansión urbana del municipio de Guadalajara de Buga en límites entre la zona urbana y el corregimiento de Quebradaseca; el sector se encuentra delimitado;

- Norte:** Por el límite del perímetro urbano
Oriente/este: Por el límite de la zona de expansión urbana
Sur: Con la Autopista Panamericana Buga-Cali o variante central Buga-Tuluá.
Occidente/oeste: Con el límite de la zona de expansión urbana y el corregimiento Quebradaseca.

El predio del SENA se localiza al costado oriental de la Carretera Panamericana que comunica los municipios de Palmira con Buga y Tuluá (corredor inter-regional- Buga-Palmira CIR3) frente a las instalaciones del Centro Agropecuario de Buga, y al costado occidental del corredor férreo. El predio se localiza en la Zona de Expansión Urbana Sur del municipio de Guadalajara de Buga, delimitado su permitieron en el artículo 21 del POT, así;

Desde el punto 1 localizado en el extremo sur del Puente sobre la doble calzada (C.I.R. 1) en línea recta hasta el punto 2 en el cruce del lindero occidental del SENA con la margen norte de la vía Buga-Buenaventura (C.I.R. 2); desde el punto 2 siguiendo el límite occidental del Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) hasta el punto 3 localizado en el vértice de este predio con el límite sur del mismo en el punto 3; desde el punto 3 continuando por el límite sur del SENA hasta el cruce de la doble calzada (C.I.R. 3) con la vía férrea en el punto 4; desde el punto anterior siguiendo con la parte occidental de la doble calzada (C.I.R. 3) hasta su cruce con la proyectada Calle 26 Sur en el punto 5; desde el punto 5 siguiendo por la Calle 26 Sur hasta la intersección de esta con el eje de la proyectada vía arteria principal (V.A.P.) en el punto 6; desde el punto anterior por la proyectada vía arteria secundaria y en línea recta hacia el oriente hasta el punto 7 localizado en el cruce con la Carrera 12; desde el punto 7 hacia el occidente hasta el punto 8 localizado en el cruce de la margen oriental de la Acequia El Albergue con prolongación de la proyectada V.A.S; desde el punto 8 continuando aguas ,arriba por la misma margen hasta el punto 9, coincidente con el punto 26 que define el perímetro urbano. Esta poligonal cierra por el norte con el límite sur del perímetro urbano definido por los puntos 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16 y el punto 1 del área de expansión cerrando así la poligonal que define el área de expansión urbana al sur.

En cuanto a infraestructura urbana, la zona cuenta con red de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, teléfono, internet, recolección de basuras, y gas domiciliario, según Informe de avalúo comercial rural del IGAC de 2013. No obstante la dotación de infraestructura de la zona, el predio no tiene los servicios instalados salvo la concesión de agua superficial para uso agropecuario (riego) por parte de la CVC (Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca).

3.1.2. Información del predio

La sede está conformada por un único predio rural con información jurídica y catastral compartida con el predio vecino, también propiedad del SENA (Centro Agropecuario de Buga, Kr 24 # 1 Sur -40 Carretera Central Variante Buga-Tuluá) al compartir mismo Número de Matrícula Inmobiliaria (373-26652). A continuación se presenta la información de identificación de la sede;



Ilustración 5. Identificación catastral del lote del SENA.
Fuente: IGAC, Plano predial rural 7611T.



Ilustración 6. Acceso principal desde Vía Buga-Palmira.
Fuente: Google maps¹, (03 de mayo/2016).

Dirección	CARRETERA VARIANTE A CALI Y LINEA FERREA Fuente: IGAC, Mapa de Sistema Nacional Catastral (3/05/2016)
La Julia	Fuente: Certificado de tradición y Libertad. Expedido el 12 de mayo de 2016 por la oficina de instrumentos públicos de Buga
Zona	Perímetro de expansión urbana municipal (Fuente: Secretaria de Planeación) Zona de Expansión Sur (Fuente: POT. Artículo 21) Barrio: Alejandro Cabal Pombo (Fuente: POT. Plano No. 08 y 09)
Código catastral	Anterior: 76111000100020200000 Nuevo: 761110001000000020200000000000 Fuente: IGAC, Mapa de Sistema Nacional Catastral (3/05/2016)
Chip	No aplica
Matrícula inmobiliaria	373-26652 Fuente: Certificado de tradición y Libertad. Expedido el 12 de mayo de 2016 por la oficina de instrumentos públicos de Buga

Tabla 5. Identificación del predio
Fuente: equipo diagnostico.

¹ <https://www.google.com.co/maps/place/Guadalajara+de+Buga,+Valle+del+Cauca/@3.8820935,-76.3131269,3a,60y,99.49h,82.51t/data=!3m6!1e1!3m4!1sBlh02ZZgc8PpFT-F9UUKhfg12e0!7i13312!8i6656!4m2!3m1!1s0x8e39ec93c47a211b:0xade3dc568e433f40!6m1!1e1?hl=es>,

3.1.3. Linderos y dimensiones según escrituras

Los linderos y dimensiones fueron tomados con base a la información jurídica relacionada en el certificado de tradición y libertad 373-26652 de acuerdo a la información del sistema de información catastral del IGAC, la cual evidencia la subdivisión de un predio de mayor extensión de 128 plazas y 4.992m², en dos lotes independientes (Tabla 5), los cuales, por descripción de linderos, corresponden a las dos sedes del SENA en el municipio de Buga, Calle 24 Nro. Sur 40 (Centro Agropecuario de Buga) cuyos linderos y dimensiones están relacionados en la Tabla 6 ; y a la sede ubicada en la Carretera Central Variante Buga-Tuluá y Línea Férrea (sede del presente diagnóstico) cuyos linderos y dimensiones están registrados en, Tabla 7, respectivamente, información que se relaciona a continuación;

DOCUMENTACIÓN LEGAL (Certificado de tradición y libertad 373-26652)		
Número/ Fecha	Notaría	Observación
Escritura Pública 931 del 23-08-1967	Notaría 2° de Buga	COMPRAVENTA
Oficio 007697 del 28-06-2007	Instituto Nacional de Concesiones de Bogotá D.C.	Medida cautelar, oferta de compra en bien rural parcial de tres franjas de terreno así; zona un área 38.016,88m ² , zona dos área de 7.829,80m ² , y zona tres área de 3.414,02m ² proyecto malla vial del Valle del Cauca y Cauca.
Contrato promesa de Compra-venta 24 de oct de 2007	Notaría 33 de Bogotá D.C.	Promesa de Compra-venta
Escritura Pública 1198 del 23-07-2014*	Notaría 2° de Buga	Cancelación por voluntad de las partes de oferta. Compra-venta parcial lote del SENA con área de 381.153m ² por parte de la ANI Declaración parte restante – área de 823.810,47m ² .
Oficio 9542-1 del 08-05-2015*	ANI	Aclaración a la escritura 1198 del 23-07-2014 en cuanto a manifiesta que la oferta de compra sobre las zonas de terreno 38.016,88m ² – 7.829,80m ² y 3.414,02m ² continúa vigente, que solo se cancela en cuanto a la zona con área de 381,53m ² .

Tabla 6. Información jurídica relacionada en certificado, Certificado de tradición y libertad 373-26652.
Fuente: Equipo diagnóstico

Nota:

La Escritura 1198 del 23-07-2014 y el Oficio 9542-1 del 08-05-2015 relacionados en Certificado de tradición y libertad 373-26652, no fueron suministrados.

3.1.3.1. Lote de mayor extensión (según Certificado 373-26652)

Según escritura Pública No. 931 del 23-08-1967, una porción de terrenos del predio comúnmente conocido como hacienda “La Julia”, en fracción del Chirca, integrada dicha porción por ciento veintiocho plazas y cuatro mil novecientos noventa y dos metros cuadrados (128 pls. 4.992m²), está separada en dos lotes por la actual variante occidental de la Carretera Central del Valle, determinados dichos lotes así;

LINDEROS PRIMER LOTE	
Norte	predio de Avícola Santa Rita-Rogelio Tenorio S.C.
Oriente	zona del ferrocarril del Pacífico
Sur	zona actual variante de la Carretera Central
Occidente	zona actual variante de la Carretera Central

Tabla 7. Linderos Primer Lote.
Fuente: escritura Pública No. 931 del 23-08-1967

LINDEROS SEGUNDO LOTE	
Norte	predios de Alfonso Zapata y Zona de la Carretera Buga-Madroñal-Buenaventura
Oriente	zona de la actual variante de la Carretera Central
Sur	predio “El Libano” del señor Ulpiano Tascón y hacienda “Sepulturas” de la sociedad Campo Cabal Hnos. Ltda”
Occidente	el mismo predio de “Campo Cabal-Hnos. Ltda”, y predios de Jesús María Correa Rengifo, Pablo y Nelson Cruz y Alfonso Zapata.

Tabla 8. Linderos Segundo Lote.
Fuente: escritura Pública No. 931 del 23-08-1967

De acuerdo a información contenida en el Certificado de tradición y libertad 373-26652, en la anotación 012 se indica que mediante Escritura Pública nro. 1198 de 23 de julio de 2014 de la Notaría Segunda de Guadalajara de Buga, el SENA **vendió parcialmente un terreno de 381,53 metros cuadrados** a la Agencia Nacional de Infraestructura. Igualmente, en la citada escritura se declaró como **parte restante un área de 823.810,47 metros cuadrados**, lo cual quedo consignado en el certificado de tradición en la anotación nro. 13. De igual manera, en anotación Nro 14, la ANI manifiesta una oferta de compra vigente sobre tres zonas de terreno (38.016,88m² - 7829,80m² y 3.414,02m²).

Así, conforme a los documentos aportados se verifica que existen diferencias en el área así;

SOPORTE	ÁREA
Escritura Pública Nro. 931 del 23 de agosto de 1967	128 plazas y 4992 metros cuadrados (824.192m ²)
Venta parcial (ANI)	381,53 metros cuadrados
Declaración parte restante Certificado de tradición y libertad 373-26652	823.810,47 metros cuadrados
Medida cautelar, oferta de compra sobre tres zonas de terreno por la ANI	38.016,88m ² - 7829,80m ² y 3.414,02m ²
ÁREA LEGAL	774.549,77 metros cuadrados

Tabla 9. Área legal Segundo Lote.
Fuente: Certificado 373-26652 con fecha de expedición 12/05/2016.

SOPORTE	ÁREA
Levantamiento Topográfico UD Sede 39	633.297,97 metros cuadrados
Levantamiento Topográfico UD Sede 40	166.491,912 metros cuadrados
ÁREA TOPOGRÁFICO	799.789,882 metros cuadrados

Tabla 10. Área topográfica sede 39 y sede 40 Buga.
Fuente: Levantamiento topográfico realizado UD.

Nota:

- Dado que la descripción de linderos del Lote 1 y Lote 2 correspondientes al Predio de mayor extensión (relacionados en el Certificado de tradición 373-26652) y la totalidad de su área (de **823.810,47m²**) se aproxima al área Levantada topográficamente por la Universidad Distrital de los dos predios del SENA (166.491,91 m2), será esta el área legal tomada para el diagnóstico normativo de la sede No. 39. Centro Agropecuario de Buga (Kr 24 #1 Sur-40 Buga-Tuluá, Carretera Variante), y para la sede objeto del presente diagnóstico No. 40. Cultivo para Formación (KR 24 # 1sur - 40 carretera central variante Buga Tuluá y línea férrea).
- De acuerdo a la descripción de linderos, el lote de la sede es el correspondiente al Lote 1 del Predio de mayor extensión del diagnóstico jurídico (Tabla 4).
- Aunque el área legal de ambas sedes (823.810,47m2) varía respecto al levantamiento topográfico realizado por la Universidad Distrital de ambas sedes (166.491,91 m2) en 657.318,56, para el desarrollo del diagnóstico integral de la institución educativa es recomendación adoptar la menor área, que corresponde a la registrada en el levantamiento topográfico, que para el caso de la sede actual, corresponde a 166.491,912m2. No es posible identificar y descontar las áreas de las medidas cautelares en cada uno de los predios del SENA.

3.2. Información Técnica

3.2.1 . Información urbanística

Como base para la elaboración del diagnóstico normativo se tomó la información urbanística contenida en las diferentes fuentes disponibles, tales como plano topográfico, manzana catastral, el avalúo catastral, entre otros. El estado de estas fuentes de la Información Urbanística se relaciona a continuación;

INSUMO	DIGITAL	FÍSICO	OBSERVACIONES
Plano topográfico	x	-	Levantamiento topográfico realizado en septiembre de 2016 por la Universidad Distrital, a cargo del topógrafo Juan Carlos Latorre Bohórquez.
Manzana catastral	x	-	Territorial Risaralda plano predial rural 76111. Vigencia catastral 01/01/2014. Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Avalúo	x	-	IGAC. Radicación N° 8002013ER 10591-01 septiembre 06 de 2013.

Tabla 11. Información urbanística.
Fuente: Equipo diagnóstico

3.2.2. Análisis área de terreno.

INSUMO	ÁREA (Ha, m2)	OBSERVACIONES O LINDEROS
IGAC	17Ha 5.524 m2	Fuente: http://geoportal.igac.gov.co/ Fecha: 12/11/2016
Área folio de matrícula inmobiliaria o certificado de tradición y libertad 373-26652	823.810,47m2	Certificado de tradición y libertad con fecha 12/05/2016. Descripción y linderos contenidos en la sentencia del 02 de noviembre de 1965 juz.2.civ.mpal de Buga. Partida par de 1967 partida 918 par de 1967 se deja constancia del área de reserva que es de 823.810.47 m2 según consta en la escritura 1.198 del 23/07/2014 notaria segunda de Buga.
Área escritura pública No. 931 del 23-08-1967	Total: 128 plazas y 4.992m2 (es decir 824.192m2)	Escritura registrada en Certificado de tradición y libertad 373-26652. Primer Lote Norte: predio de Avícola Santa Rita-Rogerio Tenorio S. Oriente: zona del ferrocarril del Pacífico Sur y Occidente: zona actual variante de la Carretera Central
Área impuesto predial	-	Impuesto predial Unificado Factura No. 100-859719 Fecha: 20-Enero-2016
Área topográfico	166.491,912 m2	Distancias tomadas del levantamiento topográfico UD (Ver Ilustración 7) Norte (del punto 57 al 64): 211.46m Oriente (del punto 26 al 57): 877.756m Sur-occidente (del punto 18 al 26): 324.578m Occidente (del punto 64 al 1, del punto 1 al 18): 629.84m

Tabla 12. Área de terreno.
Fuente:Equipo diagnostico

Nota:

- Para efectos del diagnóstico, se realizó la equivalencia a hectáreas (una plaza equivale a 6.400 m² o 0,64 hectáreas).
- El área tomada para el diagnóstico normativo del lote es 166.491,912 m², la cual corresponde a la registrada en el Levantamiento Topográfico realizado por la Universidad Distrital.
- Existe una diferencia entre certificado de tradición y libertad y plano topográfico de 657.318,558m².
- Existe una diferencia de 9.032,088 m² entre el área registrada en el IGAC y el plano topográfico.





CONVENCIÓN	USO ACTUAL
	Zona verde
	Reservorio

Ilustración 7. Polígono, levantamiento topográfico y referencia a zonas con bloques construidos. Fuente: Levantamiento topográfico realizado en septiembre de 2016, por la Universidad Distrital.

3.2.3. Estado legal de la construcción existente.

Según consulta de los archivos de la Curaduría Urbana de Guadalajara de Buga, a abril 28 de 2016, mediante radicado CU-0035-2016, con fecha de 28 de abril de 2016, el SENA no ha tramitado Licencia Urbanística en el predio.

3.2.4. Análisis área construida.

INSUMO	ÁREA (m2)	OBSERVACIONES
Área del predio según licencia de construcción y/o urbanismo	-	Curaduría Urbana Guadalajara de Buga, Radicado CU-0035-2016. No existen licencias tramitadas en el predio.
Área impuesto predial 2016	-	Impuesto predial Unificado Factura No. 100-859719 Fecha: 20-Enero-2016
Área avalúo comercial	-	En el predio no existen construcciones que sean susceptibles de avalúo.
Área levantamiento arquitectónico	-	No se realizó levantamiento arquitectónico.

Tabla 13. Área construida.
Fuente: Equipo diagnóstico

Nota:

- No se evidencio en el predio ningún tipo de construcción, por tanto no se considerarán áreas construidas para el diagnóstico normativo.
- No hay información que evidencie la presencia de licencias urbanísticas y/o de construcción.

3.2.5. Conclusiones técnicas

- El área adoptada para el diagnóstico normativo del lote es de 166.491,912 m², que corresponde a la registrada en el Levantamiento Topográfico, dado que representa una menor área respecto a las demás fuentes. Respecto a lo interior y en relación con la diferencia existente entre el área legal registrada en certificado de tradición y libertad y la registrada en el levantamiento topográfico, se recomienda un proceso de cabida y linderos.
- No se va a tomar para el diagnóstico normativo área construida dado que no existe al interior del predio ningún registro de edificaciones y no se tiene información que evidencie la presencia de algún tipo de licencias urbanística y/o de construcción en el predio.

3.3. Normatividad.

Según el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Municipio de Buga Acuerdo No. 068 de 2000, la sede del SENA se inscribe dentro del perímetro de expansión urbana municipal (ver Ilustración 4.) definido y delimitado en su perímetro en el artículo 21 del POT

Según concepto de norma, el predio de la sede está clasificado con Tratamiento de Consolidación Urbana 2 (CU2), conforme el componente urbano, etapa de formulación del POT, cartografía de soporte plano No. 07 (Ver Ilustración 8) que según artículo 140 es el dirigido a los sectores con dotación de espacio público, infraestructura y equipamientos inadecuados e insuficientes, supliendo su déficit a través de la generación de nuevas dotaciones y mejoramiento de las existentes.

Según artículo 148 del POT, los predios con frente a los ejes principales del sistema vial de la ciudad se consideraran como Área de Actividad Mixta y su uso se determinara por tramos. Según artículo 144, al documento técnico y su delimitación en el plano de formulación con código No. 08, el predio está ubicado dentro del perímetro de expansión urbana en área de actividad Mixta Industrial (M-IND) (Ilustración 9).

Para la determinación de los usos de suelo, el POT en el artículo 149, define para los suelos urbanos, de expansión urbana y suburbana, de acuerdo a las áreas de actividad, su correspondiente tratamiento urbanístico y los usos principal, complementario, restringido y prohibido, para este caso, según concepto de Secretaria de Planeación, mediante Radicado No.: 201614000107031 con fecha 26-07-2016, y Plano No.08 Zonificación por Áreas de Actividad del POT, la sede se localiza dentro del perímetro de expansión urbana municipal y cuenta con vocación actual de uso del suelo conforme al POT de carácter Mixto Industrial (M-IND).

Según documento técnico del POT, el uso Industrial corresponde a aquellas actividades relacionadas con la transformación de materias primas, manual, química o mecánicamente en bienes de consumo. Las actividades económicas industriales son aquellas destinadas a la transformación de materias primas y/o a la producción de artículos manufacturados. Se clasifican en diferentes categorías que van desde la industria artesanal hasta la industria pesada con base en la consideración de los impactos generados por varios aspectos.

Según esta clasificación y según la matriz de Usos del suelo urbano adoptado por el POT Acuerdo 068 de 30 de octubre de 2000, los usos principales (P) para el Área de Actividad (M-IND) son:

Asignación de los usos del suelo por grupos de la CHU, según zonas y áreas de actividad	Área de actividad
ÁREA DE ACTIVIDAD	
3112 Fabricación de productos lácteos	P
3113 Envasados y conservación de frutas y legumbres	P
3119 Elaboración del cacao y artículos de confitería	P
3121 Elaboración de productos diversos	P
3123 Elaboración de compuestos dietéticos y otros	P
3131 Destilación y mezcla de bebidas	P
3132 Industrias vinícolas	P
3133 Bebidas malteadas	P
3134 Fabricación de bebidas no alcohólicas y gaseosas	P
3140 Preparación del tabaco y sus productos	P
3211 Hilado, tejido, acabado de textiles	P
3212 Artículos confeccionados de textiles, no prendas	P
3213 Fabricación de tejidos de punto	P
3214 Fabricación de tapices y alfombras	P
3215 Fabricación de cordelería	P
3216 Tejidos y manufacturas de y sus mezclas	P
3217 Tejidos y manufacturas de lanas y sus mezclas	P
3220 Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado	P
3233 Fabricación de productos de cuero, no prendas de vestir	P
3240 Fabricación calzado y partes, no-caucho o plástico	P
3319 Fabricación de artículos de madera y corcho N.E.	P

3320	Fabricación de muebles y accesorio accesorios no metálicos	P
3411	Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón	P
3412	Fabricación de envases y cajas de papel y cartón	P
3419	Fabricación artículos de pulpa, papel y cartón N.E.	P
3420	Imprentas, editoriales e industrias conexas	P
3610	Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana	P
3812	Fabricación muebles, accesorios metálicos eléctricos	P
3813	Fabricación de elementos estructurales metálicos	P
3814	Fabricación artículos de fontanería y calefacción	P
3819	Fabricación productos metálicos N. E., no maquinaria	P
3844	Fabricación motocicletas, bicicletas y sus partes	P
3849	Fabricación material de transporte N.E.	P
3851	Fabricación material profesional y científico	P
3861	Fabricación aparatos telemática, robótica, microelectrónica, biotecnología	P
3852	Fabricación aparatos fotográficos e instrumentos de óptica	P
3902	Fabricación de instrumentos de música	P
3903	Fabricación artículos de deporte y atletismo	P
3909	Otras industrias manufactureras diversas	P
6100	Comercio por mayor productos alimenticios envasados, procesados, enlatados	P
6101	Comercio al por mayor de alimentos frescos sin procesar	P
6102	Comercio al por mayor de textiles	P
6103	Comercio al por mayor de prendas de vestir	P
6104	Comercio al por mayor de maquinaria y herramientas	P
6105	Comercio al por mayor medios de transporte y accesorios	P
6106	Comercio al por mayor instrumental y equipo científico	P
6107	Comercio al por mayor equipos y artículos de uso eléctrico	P
6108	Comercio al por mayor drogas, cosméticos y productos químicos	P
6109	comercio al por mayor de materias primas	P
6110	Comercio al por mayor materiales de construcción	P
6111	Comercio al por mayor de minerales	P
6112	Comercio al por mayor elementos de decoración	P
6113	Comercio al por mayor de elementos de papelería	P
6114	Comercio por mayor de juguetería y artículos de deporte	P
6115	Comercio al por mayor de cuero	P
6117	Comercio por mayor artículos de reciclaje	P
6150	Comercio al por mayor de empaques	P
6223	Comercio al detal de materiales para construcción	P
6224	Comercio al detal artículos de Ferretería	P
6226	Comercio al detal de vehículos	P
6227	Comercio de accesorios y repuestos para vehículos	P
6236	Comercio al detal de muebles y accesorios	P
6237	Comercio artículos de vidrio, cristal, loza y marquetería	P
6238	Comercio agropecuario al por menor	P
6239	Comercio de empaques	P
6260	Comercio al detal artículos no especificados	P
6261	Supermercados	P
6262	Almacenes de cadena	P

6263	Centros comerciales	P
6310	Restaurantes, pizzerías, cevicheras, hamburgueserías	P
7300	Depósito y almacenamiento de mercancías	P
7301	Depósito de material reciclable	P
8330	Alquiler y arrendamiento de maquinaria y equipo	P
8331	Alquiler y arrendamiento de equipo comercial y de servicio	P
8340	Servicios de colocación de artículos al por mayor	P
9200	Servicios de saneamiento y fumigación	P
9512	Servicios alistamiento y mantenimiento vehículos	P
9513	Reparación de vehículos automóviles y motocicletas	P
9710	Servicios de reparación de maquinaria y equipo no doméstico	P

Tabla 14. Usos Principales (P) para áreas de actividad Industrial.
Fuente: matriz Usos del suelo área urbana, adoptado por Acuerdo 068 de 30 de octubre de 2000.

Asignación de los usos del suelo por grupos de la CIU, según zonas y áreas de actividad		Área de actividad M-IND
3111	Preparación y conservación de frutas Carnes	C
3116	Productos de molinería	C
3122	Elaboración de alimentos para animales	C
3218	Tejidos y manufacturas artificiales y sintéticas	C
3219	Fabricación de textiles no clasificados antes	C
3522	Fabricación productos farmacéuticos y medicamentos	C
3523	Fabricación de productos de tocador y limpieza	C
3621	Otros productos de vidrio	C
3825	Construcción maquinaria oficina, cálculo y contabilidad	C
3827	Construcción maquinaria y equipo N.E. no eléctrica	C
3829	Construcción máquinas, aparatos y equipos N.E.	C
3831	Construcción máquinas y aparatos eléctricos industriales	C
3832	Fabricación equipos y aparatos radio. T.V. y Telecom	C
3833	Fabricación aparatos y accesorios eléctricos uso doméstico	C
3839	Fabricación aparatos y suministros eléctricos	C
3843	Fabricación de vehículos y sus partes	C
4101	Luz y fuerza eléctrica	C
5000	Instalaciones de empresas constructoras	C
6118	Comercio agropecuario al por mayor	C
6311	Cremería, heladería y cafetería	C
6312	Cenaderos, loncherías fritanguerías y similares	C
6313	Fuentes de soda y estadero	C
6314	Tabernas, bar, sifonería, café concierto, centro artístico	C
8324	Servicio técnicos y Arquitectónicos	C
8329	Otras oficinas de servicio	C
9391	Iglesias y comunidades religiosas	C
9413	Emisiones de radio y televisión	C
9492	Servicios de diversión con juegos de destreza	C
9493	Establecimientos dedicados a la práctica deportiva	C
9519	Otros servicios de reparaciones domésticas	C

Tabla 15. Usos Complementarios (C) para áreas de actividad Industrial.
Fuente: Usos del suelo área urbana, adoptado por Acuerdo 068 de 30 de octubre de 2000.

De acuerdo al mismo documento, los usos de; Agricultura silvicultura y pesca (con código CIU 1000); Agricultura (1100); y Producción Agropecuaria (1110), así como el uso Educación secundaria clásica o técnica y profesional (9312), no aplican (-) en áreas de actividad Mixta Industrial M-IND.

Asignación de los usos del suelo por grupos de la CIU, según zonas y áreas de actividad	Área de actividad M-IND
1000 Agricultura, silvicultura y pesca	-
1100 Agricultura	-
1110 Producción Agropecuaria	-
1112 Servicios agrícolas y ganaderos	R

Tabla 16. Usos prohibidos en áreas de actividad Industrial.
Fuente: Usos del suelo área urbana, adoptado por Acuerdo 068 de 30 de octubre de 2000.

Como alternativa a los usos anteriores, el uso de Servicios agrícolas y ganaderos (Código CIU 1112) está clasificado como uso de carácter Restringido (R). Los demás usos Complementarios (C), y Restringidos (R) se encuentran en el documento anexo, “Usos del suelo área urbana” adoptado por Acuerdo 068 de 30 de octubre de 2000.

Asignación de los usos del suelo por grupos de la CIU, según zonas y áreas de actividad	Área de actividad M-IND
1112 Servicios agrícolas y ganaderos	R

Tabla 17. Uso agrícola restringido en áreas de actividad Industrial.
Fuente: Usos del suelo área urbana, adoptado por Acuerdo 068 de 30 de octubre de 2000.

Además, el POT en el artículo 28, incluye las concesiones del cauce principal del río Guadalajara y demás acequias que transporten agua para consumo humano, regadío, usos agrícola o pecuario, como **Suelo de Protección** en 30 metros a cada lado de su cauce (Ver Ilustración 15).

Esta información y sus respectivos planos complementarios, se pueden ver en la siguiente tabla

Instrumento normativo, modificaciones o anexos	Acuerdo No. 068 de 2000 (30 de octubre) “Por el cual se adopta el plan de ordenamiento territorial del municipio de Guadalajara de Buga”
	Matriz Usos del suelo área urbana, adoptado por Acuerdo 068 de 30 de octubre de 2000.
Concepto de norma	Secretaría de Planeación, Alcaldía municipal de Guadalajara de Buga. Radicado No.: 201614000107031 con fecha 26-07-2016. Radicado No.: 201614000138561 con fecha 21-10-2016.
Tratamiento	Tratamiento de Consolidación Urbana Dos – CU2 Fuente: Secretaría de Planeación POT 2.000, Plano No. 07 (Ver Ilustración 8)
Área de actividad	MIXTO INDUSTRIAL M-IND El predio se localiza dentro del área de actividad del perímetro de Expansión Urbana. Área de actividad de uso del suelo de carácter MIXTO INDUSTRIAL (M-IND) Las definiciones de estas áreas se encuentran en el documento técnico y su delimitación en plano de formulación con código No. 08, según artículo 144 del POT 2000. (Ver Ilustración 9)
Uso del suelo	Dentro del perímetro de expansión urbana municipal, cuenta con vocación actual de uso del suelo conforme al POT de carácter Mixto Industrial (M-IND) Fuente: Concepto de Norma Radicado No.: 201614000107031 (Ver Ilustración 9)
	Suelo de protección por Cuenca hidrográfica Fuente: POT, artículo 28.



Ilustración 8. Tratamiento Urbanístico.
Fuente: POT 2000. Plano No. 07 Zonificación por Tratamientos Urbanísticos

CONVENCIÓN	TRATAMIENTO
	CONSOLIDACIÓN CU2

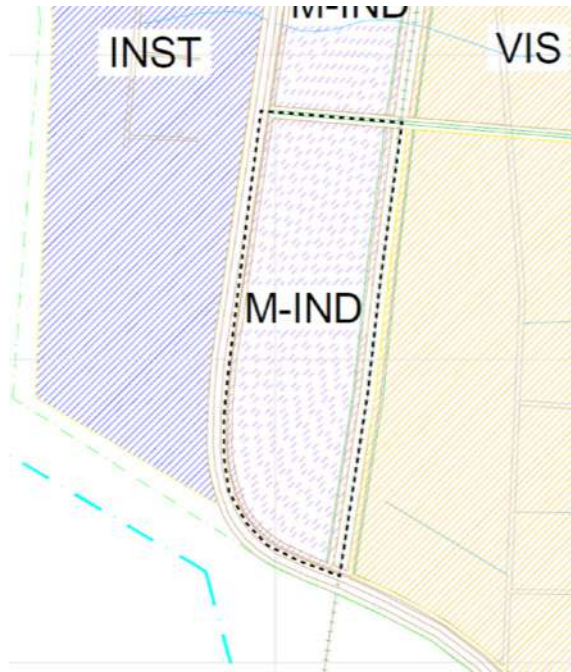


Ilustración 9. Zonificación por áreas de actividad y clasificación de usos del suelo.
Fuente: POT 2000. Plano No. 08 Zonificación por Áreas de Actividad

CONVENCIÓN	ÁREA DE ACTIVIDAD
	MIXTA INDUSTRIAL (M-IND)

Observaciones:

- Dado que la determinación de los usos permitidos en el predio está definido por el área de actividad Mixto Industrial, se entienden como prohibido el uso agropecuario actual del predio, entre otros relacionados en la Tabla 13, de acuerdo a decreto 4065 de 2008
- Como alternativa a los anteriores, se pone a consideración del SENA, el uso Agrícola y ganadero, de condición restringida, que en caso de desarrollarse, será evaluada su localización de manera particular por parte de la oficina de Planeación. En caso de permitir su localización, la autoridad de Planeación del municipio deberá establecer condiciones específicas de diseño y/o manejo del establecimiento enfocadas a la mitigación o reducción de los posibles impactos que se generen. Lo anterior está supeditado al tratamiento del área de actividad donde se localiza el bien inmueble, podrá ser expedido en forma condicionada y deberá cumplir para su funcionamiento con el concepto que emita la secretaria de planeación municipal con los requisitos que se establezcan para tal fin y/o con la reglamentación específica o de localización existentes, de acuerdo con la clasificación de usos del suelo del POT contenida en el artículo 147 del POT.

3.3.1. Edificabilidad.

El POT establece en el artículo 283, que para los procesos de parcelación, urbanización y construcción de los terrenos en suelos de expansión serán ejecutados exclusivamente a través de **Planes Parciales** ya sean de iniciativa pública, privada o bajo figuras de asociación o corporación entre éstas según las previsiones del Plan de Ordenamiento Territorial, y en todo caso serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y las obras de infraestructura correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios. (Fuente: POT 2000. Artículo 283. Urbanización en suelos de expansión, y Artículo 284. Normas para la urbanización de terrenos). De igual manera en la Ley 1469 de 2010, Artículo 4, Licencia de urbanización, establece que las licencias de urbanización en suelo de expansión urbana sólo podrán expedirse previa adopción del respectivo plan parcial.

En caso de determinarse el instrumento de Plan Parcial con tratamiento de Desarrollo, instrumento normativo de carácter nacional, será el Plan Parcial el que establezca sus particularidades en cuanto a localización, usos principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos y las densidades, índices básicos de edificabilidad y demás contenidos técnicos de planificación y gestión que permitan su aplicación real, de acuerdo a decreto 4065 de 2008.

El POT 2.000 de Buga define en el artículo 87 a los **Planes Parciales** como los instrumentos de planificación mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. El procedimiento para la formulación y adopción de los planes parciales se rige por la Ley 388 de 1.997 y el Decreto Ley 1507 de agosto de 1.998.

No obstante lo anterior, Secretaria de Planeación mediante Radicado No.: 201614000138561, expresa, que para trámite de licencia de construcción en el predio no se realiza exclusivamente por el instrumento de Plan Parcial; este solo será necesario cuando por su desarrollo se tipifiquen acciones urbanísticas en los predios que impliquen la consolidación definitiva dentro del tejido urbano, entendiéndose proyectos urbanísticos que requieran su integración total a la infraestructura vial y de servicios públicos.

Según concepto de norma emitido por la Secretaria de Planeación, las alturas permitidas, índices de ocupación y construcción se encuentran determinadas en las normas generales de construcción del POT y dependen del tipo de desarrollo constructivo que se pretenda, que para uso principal es de **Desarrollos Urbanísticos mixto-industriales**, que se encuentran en el Título XII, capítulo 7 (Desarrollos urbanísticos Industriales).

De acuerdo al uso asignado Mixto Industrial al predio del SENA y al artículo 373 del POT, es permitido el desarrollo de **urbanizaciones industriales** para adecuar el terreno primordialmente a labores de producción o de bodegaje industrial, admitiendo usos complementarios. El planeamiento y diseño de urbanizaciones industriales, se rigen por las normas generales de las urbanizaciones de acuerdo con sus características.

Sin embargo, mediante radicado No.: 201614000138561, Secretaria de Planeación entregó índices de edificabilidad, y otras normas volumétricas, los cuales se relacionan a continuación, además de las normas generales de construcción contenidas en el POT;

Índice de ocupación máximo	Es el porcentaje que multiplicado por el área neta del lote, da como resultado el área máxima para ocupar con la edificación en el primer piso. (p.p. 129 Glosario)	POT, artículo 415
	1,0	Concepto de norma. Radicado No.: 20161400 0138561
Índice de construcción	Cociente de relacionar el área construida de una edificación con el área bruta del terreno en que se localiza. (p.p. 129 Glosario)	POT, artículo 415
	3,0	Concepto de norma. Radicado No.: 2016140 00138561
Altura máxima	Los predios ubicados frente a ejes principales, secundarios y colectores que atraviesen Áreas de Actividad dentro del perímetro urbano en áreas ya urbanizadas, tendrán el siguiente tratamiento especial: 1. En los ejes principales del sistema vial de la ciudad (con dos o más calzadas) se podrá lograr una altura máxima de 6 pisos con piso adicional y SEMISOTANO, cumpliendo con todas las normas generales del POT. 2. Cuando los lotes con frente a estas vías tengan un área 120 m ² y un frente de 10 mts, se permitirá edificaciones con alturas mayores a las estipuladas en el presente artículo y estos proyectos deberán ajustarse con relación a los predios vecinos y serán concertados con la autoridad de planeación municipal.	POT, artículo 418
	Cinco pisos o veinte (20) metros medidos en la fachada o paramento. No aplica la restricción de alturas para estructuras no habitables tales como torres de telecomunicaciones, de publicidad exterior vidual, montajes industriales y estructuras similares. Se podrán superar las alturas permitidas al interior del predio respetando el índice de construcción.	Concepto de norma. Radicado No.: 20161400 0138561 Radicado No.: 20161400 0138561
Aislamiento posterior, Aislamiento lateral	Se requiere a parte de los aislamientos que por los derechos de vía y el perfil vial establecido en el POT para sus costados de fachada, un aislamiento en todos sus costados de mínimo 10.00m en zona verde interna y las áreas libres para patios establecidos en el artículo 376 del POT (ver Tabla 18).	Concepto de norma. Radicado No.: Radicado No.: 20161400 0138561
	Cuando se planteen varias edificaciones con alturas diferentes, los aislamientos contra predios vecinos se contabilizaran sobre cada una de las alturas y entre edificaciones sobre el promedio de alturas propuestas. Los aislamientos se exigirán desde el nivel del terreno.	POT, artículo 241

		AISLAMIENTO	AISLAMIENTO MINIMO		
		Entre edificaciones con fachadas cerradas	3.00m	Concepto de norma. Radicado No.: 2016140 00138561	
		Entre edificaciones con fachadas semi-abiertas	6.00m		
		Entre edificaciones con fachadas abiertas	9.00m		
		El aislamiento mínimo entre edificaciones es de tres metros (3.00m) siempre y cuando ello corresponda a aislamientos entre fachadas cerradas.			
		FACHADAS SEMICERRADAS: La fachada semicerrada es la que tiene una altura mínima entre el sillar y el piso acabado del nivel correspondiente de un metro con sesenta (1,60 m) y no permite la visual al exterior.			
		Para el caso de fachada sobre vacíos interiores se admitirá un sillar inferior a un metro con sesenta centímetros (1,60 m) siempre y cuando la ventana hasta esta altura sea en vidrio fijo esmerilado o grabado de forma que permita el paso de la luz pero no la visual exterior a partir de esta altura se permitirá la ventilación.			POT, artículo 245
Cerramiento de edificios aislados	Edificaciones nuevas Se concederá la autorización de cierre al momento en que se aprueban los planos, a solicitud expresa del interesado previo cumpliendo con todos los requisitos establecidos para ello. Los desarrollos urbanísticos y edificios aislados aprobados con anterioridad a la presente reglamentación y sin recibo de construcción podrán cerrarse siempre y cuando no incluyan dentro del área de cerramiento áreas públicas. No obstante, las características del cerco deben cumplir con los requisitos contemplados en este capítulo.			POT, artículo 277	
Antejardín	<ul style="list-style-type: none"> • Por regla general el tratamiento de antejardines será de zona verde y debe preservar el antejardín como tal y no será posible su transformación total en zona dura, la cual corresponderá exclusivamente al acceso peatonal y vehicular. Se deberá tener en cuenta las siguientes disposiciones... • No se admite la ocupación de andenes y antejardines con estacionamientos, parqueaderos, establecimientos comerciales, sin previa autorización de la autoridad competente. En todo caso el área de antejardín deberá permanecer libre y no podrá ocuparse con construcciones ni destinarse para uso distinto, con el fin de uso público. • Cuando se proyecte semisótano, las escaleras para el acceso al primer piso ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de antejardín, según Artículo 256. 			POT, Artículo 192	

Voladizos	<p>En las edificaciones, cualquiera que sea su uso, se permitirá la construcción de balcones o espacios cerrados en voladizo a partir del paramento y de la losa de cubierta del primer piso sobre andenes, antejardines o retiros privados, de la forma siguiente:</p> <p>2. Frente a vías o servidumbres con sección inferior a cuatro (4.5 m) no se permitirán voladizos. Frente a vías o servidumbres con sección superior a ocho metros (8 m) las edificaciones podrán volar 0.80 metros en paramento cerrado o en balcón.</p> <p>3. Cuando el desarrollo de un voladizo sea afectado por la localización de un poste de transmisión y distribución de energía, alumbrado público o telefonía, la autoridad de planeación exigirá a la empresa responsable la relocalización del mismo. Dicha relocalización se deberá dar en un término no superior a sesenta (60) días.</p> <p>4. Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a un piso con respecto al nivel del andén. En terreno con pendiente la altura mínima se tomara en el extremo correspondiente a la cota más alta, medida al nivel del andén.</p> <p>5. La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomara con relación a la línea del paramento definitiva del primer piso fijada por el alineamiento, el andén mínimo, o el retiro adicional si lo hubiere adoptándose la mayor de estas tres dimensiones.</p> <p>6. Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos los balcones deberán retirarse a un metro (1m) del lindero, adecuaran una jardinera con dichas dimensiones o cerraran con un muro que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.</p> <p>8. Los lotes que tengan reglamentado retiro laterales o de fondo podrán construir voladizo en fachada cerrada hasta 0.30 m. Sobre retiros a quebradas la dimensión máxima de proyección del voladizo será de 0.80 metros.</p> <p>9. Sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes o recreativas, las edificaciones podrán volar hasta 0.80 metros siempre y cuando entre ambos medie un sendero peatonal de ocho metros (8 m) de ancho mínimo.</p>	POT, artículo 247
	<p>5. La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomara con relación a la línea del paramento definitiva del primer piso fijada por el alineamiento, el andén mínimo, o el retiro adicional si lo hubiere adoptándose la mayor de estas tres dimensiones.</p> <p>6. Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos los balcones deberán retirarse a un metro (1m) del lindero, adecuaran una jardinera con dichas dimensiones o cerraran con un muro que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.</p> <p>8. Los lotes que tengan reglamentado retiro laterales o de fondo podrán construir voladizo en fachada cerrada hasta 0.30 m. Sobre retiros a quebradas la dimensión máxima de proyección del voladizo será de 0.80 metros.</p> <p>9. Sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes o recreativas, las edificaciones podrán volar hasta 0.80 metros siempre y cuando entre ambos medie un sendero peatonal de ocho metros (8 m) de ancho mínimo.</p>	
Mezanine	Se permiten para los usos institucionales, comerciales.	POT, artículo 237
Sótanos	Se permitirán sótanos que se desarrollen a partir del paramento de construcción o hasta el andén conservando la altura de éste.	POT, artículo 237.
Semisótano	Se permitirán semisótanos siempre y cuando estos no sobrepasen los 1.50 m sobre el nivel del piso, tomando como nivel la altura del mismo. En caso contrario se contabilizará como primer piso.	POT, artículo 237.
	<p>Se considera semisótano el nivel que no sobresale, en su parte superior o nivel de piso acabado del piso inmediatamente más alto, más de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m.) con relación al nivel de andén.</p> <p>En las vías con pendiente y en los lotes en esquina se tomara como referencia la cota más baja del andén.</p> <p>Cuando se proyecten semisótano, las escaleras para el acceso al primer piso ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de antejardín.</p>	

Rampas	<p>Se permite la excepción de ocupación del espacio público de rampas a sótanos y semisótanos en áreas de antejardín, según artículo 187.</p> <p>Toda circulación con pendiente mayor del 5% será considerada como rampa. Las rampas en circulaciones interiores de edificaciones, cumplirán, entre otros, los siguientes requisitos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Su pendiente no será mayor del 9%. 2. Su ancho no será menor de 1.50 metros. 3. Altura libre entre piso y techo o cielorraso de 2.20 metros. 4. La longitud máxima por tramo de rampa será de 9.00 metros. 5. El descanso entre tramos de rampas tendrá como mínimo, las siguientes dimensiones: Si no hay cambio de dirección o hay cambio a 90°, descanso de 1.50 metros de largo y el ancho el de la rampa. Si hay cambio a 180°, descanso de 1.50 metros de largo con un ancho igual a dos veces el ancho de la rampa. 6. En una misma edificación, el ancho de las rampas se mantendrá constante en todo su desarrollo. 7. El piso de rampas será de material antideslizante y de textura y color diferentes a los pisos adyacentes. Este tipo de material, se colocará en los descansos y antes del inicio y después de terminar la rampa, en longitud no menor de 0.30 metros. 8. Se colocarán barandas con altura entre 0.75 metros y 0.85 metros en los lados de rampas cuando den espacios libres. 9. Se aceptarán otras configuraciones arquitectónicas siempre y cuando la separación entre sus elementos no sea mayor de 0.12 metros. 10. Se colocarán pasamanos a ambos lados a altura de 0.90 metros. Cuando la edificación esté destinada fundamentalmente a población infantil se prolongaran antes del inicio y al final de la rampa en longitud de 0.30 metros paralelas al piso. 	POT, artículo 253
Estacionamientos	<p>Normas Generales de Parqueaderos: Los parqueaderos privados o para visitantes al servicio de las edificaciones se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano, o en altura de acuerdo con las normas técnicas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública. 2. Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área útil del lote, salvo en los sectores residenciales en los cuales se permitirán ocupando el antejardín únicamente si son para descender, desde las vías de servicio. Si se proyectan frente a vías existentes pertenecientes a los sistemas viales troncal, regional y arterial primario, la construcción de la rampa se hará a partir del paramento de la edificación. En ningún caso se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública. 3. El área máxima destinada a garajes en sótano y semisótano que exceda la de ocupación de edificio podrá extenderse frontalmente hasta el límite del borde interior del antejardín. 4. Los retiros laterales y de fondo podrán destinarse únicamente para sótanos, en ningún caso podrán sobrepasar el nivel original del terreno, ni presentar mayores alturas que los niveles de piso o terreno de los lotes colindantes. 5. La distancia mínima de los accesos y las salidas, medida a partir de los bordes exteriores de andenes a la esquina más próxima, será de quince metros (15 m). Cuando el área del lote es menor a dos mil metros cuadrados (2.000 m²) y el único frente con posibilidad de acceso sea igual o menor a quince metros (15m), se accederá al lote por el extremo opuesto a la esquina. 6. Los accesos y salidas estarán unificados e interrumpirán en una sola vez el andén, el antejardín y la zona verde, se efectuarán en forma perpendicular y se diseñaran de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero. 	POT, artículo 387

Estacionamientos	<p>7. El acceso a los parqueaderos desde vías troncales, arterias o de transporte público deberá efectuarse en forma indirecta a través de una vía de servicio, bahía, o antejardín. Cuando la sección de la vía no contemple antejardín y por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento buscando mejorar la visibilidad desde los vehículos a la vía y al andén. No se podrá acceder a parqueaderos desde senderos peatonales.</p> <p>8. Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso, además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito.</p> <p>9. La terraza que cubre los sótanos, semisótanos o los niveles destinados a parqueaderos que hagan parte integral de la edificación, que excedan el área de ocupación permitida, se conservará libre de todo tipo de construcción y se le dará tratamiento en piso duro ornamental, pudiendo ser destinadas a actividades comunes que armonicen con el diseño general de la edificación y la destinación en el primer piso. Se admitirán parasoles.</p> <p>10. Los parqueaderos construidos en superficie e independientes a la edificación, ya sean privados o para visitantes, podrán disponer de cubierta y hacerse sin muro de cierre; Se tomará el cincuenta por ciento (50%) de esta área tratada para contabilizarla en el índice de ocupación, no se contabilizará en el índice de construcción, pero se tendrá en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción según las tarifas respectivas.</p> <p>11. Los parqueaderos a nivel en sectores residenciales, se ubicarán en el área útil del lote pudiendo ocupar solo uno de los retiros laterales obligatorios; Este retiro podrá asimismo ocuparse con una vía o rampa de acceso y en ningún caso podrá sobrepasar el nivel original del terreno o cubrirse.</p> <p>12. La sección del carril de circulación será seis (6 m) para parqueo a noventa (90°) grados en doble crujía y cinco con cincuenta (5.50 m) metros para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a noventa (90°) grados en un solo costado.</p> <p>13. La pendiente máxima de las rampas rectas tanto de acceso como de circulación interna será veinte por ciento (20%).</p> <p>14. Los parqueaderos de varios pisos, que no tengan ascensor, deberán tener los espacios reservados para conductores minusválidos, solamente en piso de acceso. Cuando existan ascensores éstos cumplirán con los requisitos y requerimientos de la sección sobre ascensores.</p>	POT, artículo 387
	Se exige una celda de parqueadero por cada 50 metros cuadrados construidos (50.00m2). Como predio con uso Mixto Industrial, además se exigen estacionamientos para cargue y descargue (ver Tabla 18).	Concepto de norma. Radicado No.: 201614000138561201614000138561
Cálculo de estacionamientos	<p>Para el cálculo de estacionamiento se debe tener en cuenta el tipo de construcción, su uso y área construida, cumpliendo con las disposiciones particulares para cada tipo de edificación o urbanización.</p> <p>Cuando el cálculo de cupos de estacionamientos resulten fracciones iguales o superiores a cinco décimas (0.5), se aproximará a la unidad inmediatamente superior.</p> <p>Cuando a más de un uso, de cupos de establecimientos será la resultante de la suma de las exigencias para los distintos usos.</p> <p>Las exigencias de establecimientos son aplicables a las edificaciones que sean objeto de ampliación. Los cupos de estacionamientos se aplicarán al área de ampliación.</p> <p>Las edificaciones que contemplen cambio de uso, deberán cumplir en su totalidad con las cuotas de estacionamiento exigidas para el nuevo uso.</p>	POT, artículo 399
Dimensiones estacionamientos	<p>as celdas de estacionamientos deberán tener las siguientes dimensiones mínimas:</p> <p>Para industria clase I y II: El porcentaje se podrá variar de acuerdo con el tipo de vehículo, áreas de producción y demanda de materias primas.</p> <p>Para industria clase III: Vehículos livianos 4.50 m. X 2.30 m. En un 40%. Vehículos pesados 10.00 m. X 3.00 m. En un 60%.</p> <p>Las áreas de estacionamiento deben contar con piso pavimentado en asfalto o concreto o adoquina con la base de sustentación debidamente compactada en su totalidad.</p> <p>El piso debe tener la respectiva señalización que permita diferenciar las zonas de circulación y parqueo.</p>	POT, artículo 398.

Área de parqueaderos para I.C.	Los parqueaderos construidos en superficie e independientes a la edificación, ya sean privados o para visitantes, podrán disponer de cubierta y hacerse sin muro de cierre; Se tomará el cincuenta por ciento (50%) de esta área tratada para contabilizarla en el índice de ocupación, no se contabilizará en el índice de construcción, pero se tendrá en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción según las tarifas respectivas.	POT, artículo 395
Cerramiento de edificios aislados	Edificaciones nuevas Se concederá la autorización de cierre al momento en que se aprueban los planos, a solicitud expresa del interesado previo cumpliendo con todos los requisitos establecidos para ello. Los desarrollos urbanísticos y edificios aislados aprobados con anterioridad a la presente reglamentación y sin recibo de construcción podrán cerrarse siempre y cuando no incluyan dentro del área de cerramiento áreas públicas. No obstante, las características del cerco deben cumplir con los requisitos contemplados en este capítulo.	POT, artículo 277
Malla vial interna	Toda urbanización y condominio, deberá realizar una malla vial interna, articulada con el sistema vial de la ciudad. Para ello todo urbanizador deberá guiarse por los siguientes criterios; 1. Que constituya una malla vial vehicular, semipeatonal o peatonal, conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños. 2. Que los accesos al sistema vial se realicen de acuerdo a obras y proyectos existentes, de tal manera que faciliten la circulación vehicular y la movilidad de las personas. 3. Que se cumpla con los criterios de jerarquía vial y de perfiles estipulados en este Acuerdo. 4. Estas vías serán proyectadas por el urbanizador con la aprobación de la Secretaria de Planeación o la dependencia municipal que tenga sus funciones. Una vez aprobadas serán incorporadas al proyecto de urbanización como vías obligatorias. 5. Que cumplan la distancia de ochenta (80) metros máximo, entre vías vehiculares locales.	POT, artículo 208
Vías obligadas	Toda vía consignada en el Plan Vial, tendrá el carácter de vía obligada y la autoridad de planeación municipal está en el deber de suministrar la información técnica necesaria al interesado para la planificación de su proyecto urbanístico. Para el efecto deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el presente Acuerdo. Las vías obligadas comprendidas dentro de un lote no urbanizado que no hayan sido cedidas y que sean objeto de ejecución prioritaria de conformidad con el Plan Vial vigente serán construidas por el Municipio y forman parte de las cesiones que a título gratuito deben entregarse a este. Estas inversiones deberán ser recuperadas a través de Plusvalía, Valorización u otro sistema que se considere conveniente.	POT, artículo 203
Construcción de las vías en los desarrollos urbanísticos	Cuando un interesado en desarrollar un terreno que está afectado por el proyecto de alguna de las vías establecidas en el Plan Vial sea vía arteria primaria, secundaria o vía marginal paisajística y esta no ha sido ejecutada ni su proceso de ejecución esté dispuesto a corto plazo, el interesado deberá construir el tramo correspondiente a su terreno acogiéndose a las especificaciones del proyecto, de acuerdo con las exigencias de la Secretaria de Obras Públicas y las Empresas de Servicios Públicos. El interesado respetará el alineamiento del proyecto vial y dejará libre de construcción la franja requerida.	POT, artículo 204
Construcción de vías	Todo constructor y urbanizador construirá las vías ciñéndose a los criterios contenidos en el artículo 205.	POT, artículo 205

Tabla 19. Normas generales de Edificabilidad.
Fuente: POT 2000

Además de las normas generales de construcción, el POT establece las normas generales de construcción para Industria en el artículo 373 (Desarrollos urbanísticos industriales), en el artículo 374 y en el artículo 375 (Edificios industriales).

Las nuevas edificaciones donde se vayan a desarrollar actividades de tipo Industrial, Bodegaje o Almacenamiento, deberán cumplir con las disposiciones que sobre usos del suelo se definen en el POT, complementado con el plano respectivo, y con las siguientes especificaciones:

Vías	Las urbanizaciones industriales deberán disponer de vías, tanto de acceso directo como internas o de servicio, las cuales tendrán como sección mínima que tomará como referencia los perfiles dados en el Plan Vial y de acuerdo con los flujos internos y las necesidades particulares de la urbanización.	
Zonas verdes	La urbanización industrial debe disponer zonas verdes de aislamiento o de transición por todos los costados del terreno por lo menos de diez metros (10 m) de ancho. Cuando dichas zonas verdes queden ubicadas entre edificaciones o medianerías con otras propiedades públicas o privadas, incluyendo vías deberán mantenerse como áreas libres privadas y no pueden, en ningún caso, ser ocupadas con adiciones y ampliaciones de las edificaciones, ni como áreas de almacenamiento o depósito a la intemperie. Si las zonas verdes quedan ubicadas con frente directo a una vía pública, podrán ser cedidas al municipio.	POT. Título XII, capítulo 7. artículo 374
Área mínima del lote	500 m2	
Frente mínimo del lote	12 m2	
área para cargue y descargue	Se dispondrá en cada local o bodega, dentro o fuera de la construcción, permitiéndose en este caso una ocupación de solo el 10% del área de antejardín. Las áreas de la edificación donde se genere ruido que trascienda al exterior, deben estar cubiertas con materiales aislantes, que eliminen como mínimo el 60% del ruido, evitando causar molestias al vecindario.	POT Título XII, capítulo 7. artículo 375
Índice de ocupación	100% del área útil, después de cumplir con la cesión, el antejardín y los retiros obligatorios. Es el porcentaje que multiplicado por el área neta del lote, da como resultado el área máxima para ocupar con la edificación en el primer piso.	POT, artículo 415
Índice de construcción máximo	Cociente de relacionar el área construida de una edificación con el área bruta del terreno en que se localiza	POT, artículo 415

Tabla 20. Normas generales para urbanizaciones industriales.
Fuente: POT 2000

Además de las normas urbanísticas generales y de espacio público, en caso de desarrollar Edificios Industriales, el proyecto planteado deberá cumplir con lo siguiente:

Áreas libres para patios	Para edificaciones en lotes de 300 metros cuadrados área libre para patios 30 metros cuadrados. Para edificaciones en lotes de 700 a 1.000 metros cuadrados área libre para patios 10% del área construida. Para edificaciones en lote de más de 1.000 metros cuadrados área libre para patios 15% del área construida.	POT Título XII, capítulo 7. artículo 376
Estacionamientos para cargue y descargue	Deberán estar provistos de áreas para estacionamiento interior o exterior para cargue y descargue de vehículos pesados y livianos, en la siguiente proporción: Para edificaciones en lotes de 300 metros cuadrados el 8% del área construida. Para edificaciones en lotes de 300 a 600 metros cuadrados el 10% del área construida. Para Para edificaciones en lote de más de 1.000 metros cuadrados el 12% del área construida.	
Condiciones Higiénicas	Las edificaciones industriales se proveerán de equipos de control de la contaminación, los cuales deben eliminar por lo menos en un 90%,dichas contaminaciones del aire, por ruido o por vertimientos. El diseño de la edificación deberá aprovechar la luz natural para su iluminación interna. El diseño y planteamiento de las construcciones debe permitir la libre circulación de aire entre sus diferentes secciones interiores. Cuando el local industrial albergue más de 10 operarios, deberá acondicionarse el ambiente con sistemas de ventilación o similares de tipo mecánico, para mantener temperaturas que permitan trabajar o ejercer funciones cómodamente. Deberá estar provisto de cuartos de aseo o baños, para hombres y mujeres, dotados de sanitarios, lavamanos y duchas a razón de 1 por cada 10 empleados.	POT, artículo 377

Condiciones de Seguridad	<p>Contra Accidentes. Las instalaciones especiales tales como sub-estaciones, transformadores, tableros eléctricos, deberán ser protegidos con cerramientos en mallas, colocados a una distancia de por lo menos 1.50 metros del borde exterior de los equipos que se van a proteger.</p>	POT, artículo 377
	<p>Contra Incendio. Todo local industrial deberá cumplir con las exigencias y recomendaciones mínimas del Cuerpo de bomberos en lo que hace referencia a dotación de equipos y medidas de seguridad y emergencias. Es condición para su funcionamiento dotar el local de sitios adecuados para prestación de primeros auxilios. Todo local industrial mayor de 300 metros cuadrados deberá dejar previsto en algún lugar visible de la fachada de por menos una toma o salida para hidrante.</p>	
	<p>Contra Rayos. Todo local industrial mayor de 300 metros cuadrados de construcción deberá estar protegido por sistema de pararrayos, protectores contra descargas eléctricas de acuerdo con las normas de seguridad.</p>	

Tabla 21. Normas generales para edificios industriales.
Fuente: POT 2000

En caso de desarrollar **Industria aislada**, se desarrollará de acuerdo a las siguientes disposiciones:

Retiros	Toda construcción para industria aislada deberá retirarse frontalmente, el equivalente al 15% del área bruta del terreno, el cual deberá tratarse como antejardín.	POT, artículo 377
Culatas	Las culatas en construcciones de industria aislada, deberán tener igual tratamiento al de las fachadas principales.	
Estacionamientos	Toda industria aislada deberá poseer las áreas internas necesarias, debidamente adecuadas, para el estacionamiento de vehículos de abastecimiento y carga.	
Dimensiones estacionamientos	<p>Las celdas de estacionamientos deberán tener las siguientes dimensiones mínimas:</p> <p>Para industria clase I y II: El porcentaje se podrá variar de acuerdo con el tipo de vehículo, áreas de producción y demanda de materias primas.</p> <p>Para industria clase III: Vehículos livianos 4.50 m. X 2.30 m. en un 40%. Vehículos pesados 10.00 m. X 3.00 m. en un 60%. Las áreas de estacionamiento deben contar con piso pavimentado en asfalto o concreto o adoquinada con la base de sustentación debidamente compactada en su totalidad. El piso debe tener la respectiva señalización que permita diferenciar las zonas de circulación y parqueo.</p>	POT, artículo 398.
Tratamientos de residuos	<p>Toda industria aislada requiere fuentes adecuadas de suministro de servicios públicos y proveerse de plantas para el tratamiento de sus residuos líquidos y sólidos, que garanticen la protección del ambiente.</p> <p>Las plantas de tratamiento de aguas residuales de estas industrias, deben garantizar que las aguas tratadas tengan una capacidad de remoción de mínimo el 90% de los agentes contaminantes, antes de su vertimiento al cauce más próximo o a la red de alcantarillado, disponiendo adecuadamente y por separado de los elementos retenidos.</p>	POT, artículo 378

Tabla 22. Normas generales para Industria Aislada.
Fuente: POT 2000

El predio no está exento de cumplir con áreas de cesión según Secretaria de Planeación en Concepto de norma (Radicado No.: 201614000138561). Respecto áreas de cesión, el POT en el Título XIII establece lo siguiente:

Monto de las cesiones	En todo proceso de urbanización se deberá ceder a favor del municipio de Guadalajara de Buga a título gratuito y mediante escritura pública el 20% del área neta urbanizable para áreas verdes recreativas y equipamientos comunitarios, más las áreas necesarias para vías públicas que determine el esquema básico de la vía contenido en el Plan Vial o por el esquema básico de la vía local suministrado por la Autoridad de Planeación Municipal y las demás vías resultantes del proyecto de urbanización, en cuyo caso la sumatoria de las áreas para vías no podrá ser inferior al 25% del área neta urbanizable.	POT, artículo 402
Espacio publico	De conformidad con el artículo 117 de la Ley 388 de 1.997, el espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas para su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.	POT, artículo 403
Cesiones en procesos de edificación, redesarrollo y renovación urbana	En aquellos procesos de edificación en áreas consolidadas y de redesarrollo o renovación urbana se deberá ceder, adicionalmente, el 5% del área construida cuando esta sea igual o mayor a ochocientos metros cuadrados (800 M2.), entendiendo como área construida la correspondiente a la suma de las áreas de los distintos niveles o pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar, con el objeto de compensar las mayores densidades obtenidas con relación al promedio del aprovechamiento construido actual en la zona y equilibrar la relación entre mayores densidades Vs. mayor oferta de espacio público efectivo.	POT, artículo 404
Localización y características	Para los distintos tipos de urbanizaciones y dentro de los límites establecidos por las normas consignadas en el presente Acuerdo, la Autoridad de Planeación Municipal podrá definir la localización y las características de las áreas a ceder por el urbanizador para zonas verdes públicas y aprobará o modificará las áreas para servicios colectivos, buscando en ambos casos que las zonas señaladas sean útiles y adecuadas para los fines recreativos o de servicios a que hayan de destinarse y se articulen al sistema general de espacio público, atendiendo las reglamentaciones establecidas para su localización y parámetros de las áreas de cesión, de las que además se ajustaran al planteamiento urbanístico más conveniente para el sector y la ciudad, bajo el criterio fundamental de que la población debe gozar de un adecuado y suficiente espacio público.	POT, artículo 405
Cesión en I.O y I.C.	Las franjas que los propietarios de la urbanización transfieran al Municipio de Guadalajara de Buga a título oneroso, no serán computadas dentro de los índices o porcentajes de cesión exigidos por las normas mínimas para zonas verdes y de servicios colectivos, y se descontaran del área bruta del lote, para efectos de la aplicación de índices de ocupación y construcción.	POT, artículo 406
Áreas de cesión vías	<p>Los propietarios de lotes por los cuales pasan vías arterias deberán dejar la franja de terreno correspondiente al perfil determinadas en el Plan Vial que el presente Acuerdo adopta.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Si el Municipio tiene proyectada la construcción de una vía en el terreno donde se desarrollará el proyecto urbanístico, el urbanizador, parcelador o constructor estará obligado a cederla en toda su sección y extensión, sin importar para ello que colinde con otra propiedad. 2. Cuando se trate de vías de cuatro o más calzadas, el urbanizador o constructor deberá adecuar la calzada lateral incluido el andén y el separador que da frente al globo de terreno a desarrollar. 3. Cuando se trate de vías de dos calzadas deberá adecuar la calzada que da frente al globo de terreno a desarrollar. 4. Cuando se trate de vías de una calzada deberá adecuar la media calzada que da frente al globo de terreno a desarrollar. 5. Las vías que sean proyectadas al interior de un globo de terreno que se pretende urbanizar o parcelar, deberán ser adecuadas en su totalidad, salvo lo dispuesto en el numeral 2 del presenta artículo. 6. Toda persona natural o jurídica que proyecte realizar una urbanización o parcelación sobre un globo de terreno que colinde con vías públicas ya trazadas pero no pavimentadas, procederá a su adecuación en asfalto o concreto de acuerdo con las normas establecidas para tal efecto. 7. El urbanizador, parcelador o constructor responsable deberá adecuar, empedrar, arborizar e iluminar las áreas verdes de las vías según las normas establecidas para tal efecto. 	POT, artículo 407

Excepción a Cesiones	<p>Un urbanizador está exento de la obligación de ceder al municipio el porcentaje correspondiente para áreas libres y para usos comunales solamente cuando desarrolle proyectos tales como:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Un proyecto residencial no integrado a un conjunto habitacional. 2. De infraestructura de servicios públicos. 3. De servicio Asistencial. 4. De servicio social, educación o salud. 5. Recreativo deportivo. 6. Cultural o religioso. <p>Otros que por su mismo uso requiera de la dotación de áreas o zonas libres. Dichas áreas deben estar integradas a un todo en el proyecto a aprobarse y dichas áreas estarán destinadas para actividades recreativas, deportivas o de esparcimiento.</p>	POT, artículo 412
	<p>Los nuevos propietarios de predios desenglobados, del terreno de mayor extensión, no tendrán la obligación de ceder área alguna al municipio por segunda vez, al momento de desenglobe del terreno de mayor extensión y cuando no se vaya a aumentar las densidades poblacionales permitidas cuando se hizo la cesión.</p>	POT, artículo 406

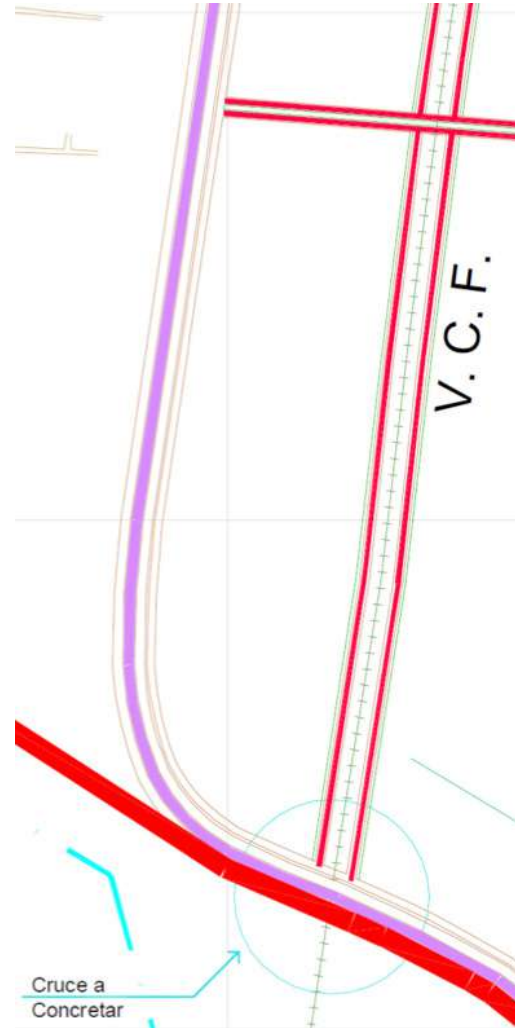
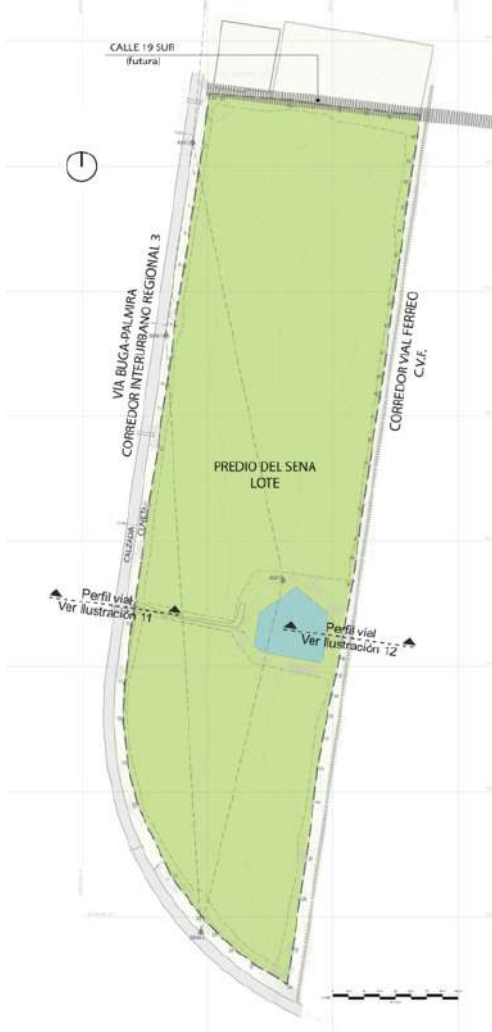
Tabla 23. Normas generales de Cesiones.
Fuente: POT 2000

Observación:

- Para el desarrollo de predios, el POT establece una serie de requisitos generales para Redes de servicios públicos en el artículo 284 y artículo 285; sobre Vinculación a la malla urbana en el artículo 286; sobre Licencia para urbanizar o construir en el artículo 287 y sobre actas de inventario del espacio público en el artículo 288.
- La edificabilidad del predio y el uso a desarrollar puede modificarse mediante la formulación de un Plan Parcial, siempre y cuando sea afín a lo reglamentado en áreas de actividad Industrial y las normas generales estructurales del POT.

3.3.2. Perfiles viales.

El predio está ubicado en la intersección del corredor Ferrero y la vía Buga-Palmira (C.I.R.3), esta última, vía de acceso al predio.





CONVENCIÓN	
C.I.	Corredor Inter-regional
V.M.C.I.R.	Vía Marginal Corredor Inter-regional
V.C.F.	Vía Corredor Férreo
V.A.S.	Vía Arteria Secundaria
	Vía por Construir
	Vía Nacional

Ilustración 10. Identificación de Perfiles Viales.
Fuente: Elaboración área normativa UD, dimensiones tomadas del levantamiento topográfico realizado por la Universidad Distrital.

Ilustración 11. Clasificación Vial. Fuente: POT 2.000, Plano No. 05
Plan vial general propuesto – urbano.

BUGA- PALMIRA – PERFIL VIAL		
Clasificación vial urbana	Vía Buga-Palmira C.I.R.3: CORREDOR INTERREGIONAL	
	A este subsistema corresponden las vías de interconexión regional y nacional que pasan par el municipio, como; La vía Buga- Buenaventura (C.I.R. 2), La vía Buga-Palmira (C.I.R. 3), Para los cuales se reserva una franja de 60 M a lado y lado de dichos corredores.	Artículo 196. POT 2000.
	Corredor Interregional No. 3 (Buga Buenaventura) considerada vial nacional de primer orden con afectación por dobles calzadas existentes y/o proyectadas. Se debe tener un aislamiento mínimo frente a ellas o franja protectora del derecho de vía consagrado en la Ley 1228 de 2008, que para este caso es de 20.00m, medidos desde el eje de la calzada vehicular contigua hasta el lindero del predio que de frente a ella.	Secretaría de Planeación, Radicado No. 20164000107031. Fecha 26-07-2016.
	Para las zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional de primer orden se establece una fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión de sesenta (60) metros. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.	Ley 1228 de 2008, Artículo 2
	Franja de aislamiento: 5 metros	Decreto 4065 de 2008
	Calzada de desaceleración de ingreso al predio: 8 metros	Decreto 4065 de 2008
Red Vial: 2505. Código Vía: 2505 Administración: ANI. Territorial: VALLE DEL CAUCA Sector Vial: Cali - Palmira – Buga PR Inicial: 0 + 0. PR Final: 67 + 0	ANI http://hermes.invias.gov.co/carreteras/ 01/09/2016	

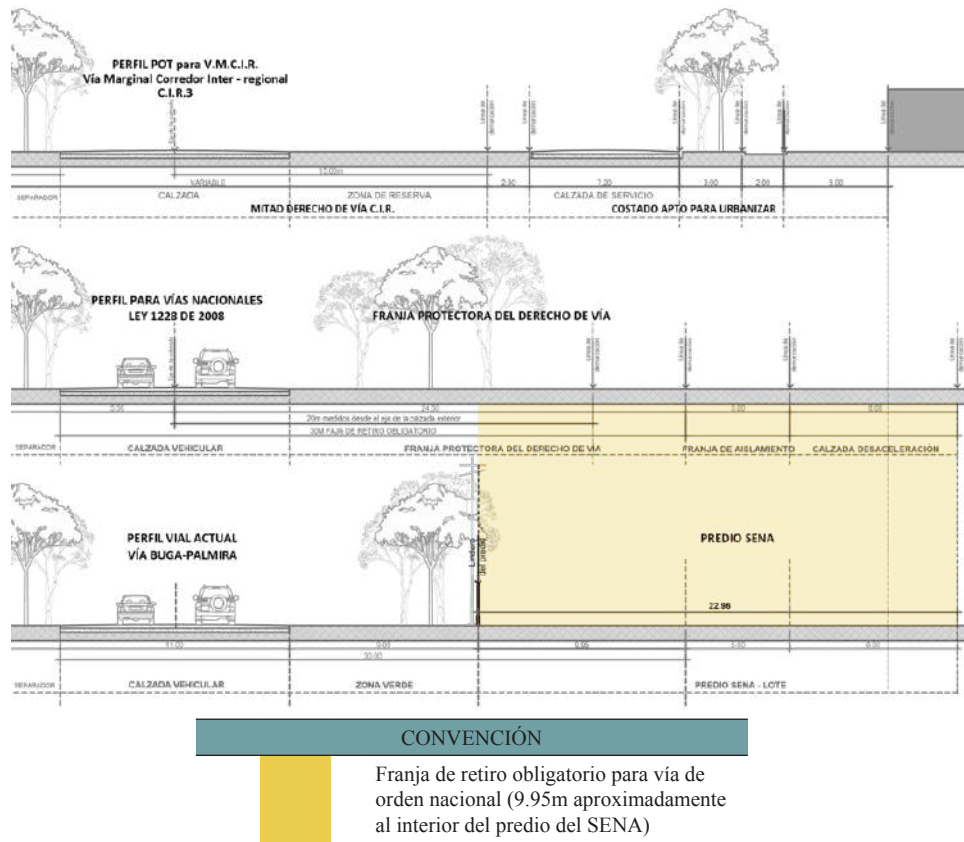


Ilustración 12. Relación de las dimensiones reglamentadas en la norma POT y Ley 1228 con el perfil vial existente. Fuente: Elaboración área normativa UD, dimensiones tomadas del levantamiento topográfico realizado por la Universidad Distrital.

Tabla 24. Perfiles viales Vía Buga-Palmira. Fuente:Equipo diagnostico

CORREDOR VIAL FERREO, C.V.F. – PERFIL VIAL REGLAMENTARIO		
Clasificación vial urbana	<p>Artículo 3°. En los terrenos contiguos a la zona de un ferrocarril no podrán ejecutarse, a una distancia de menos de veinte metros a partir del eje de la vía, obras que perjudiquen la solidez de ésta, tales como excavaciones, represas, estanques, explotación de canteras y otras semejantes. Tampoco podrán construirse a esa distancia edificios de paja u otra materia combustible ni hacer depósitos de sustancias combustibles o inflamables.</p>	<p>Los Artículos 3 y 4 de la Ley 76 del 15 de noviembre de 1920 establecen parámetros para la construcción de obras en zonas contiguas al eje de la vía férrea.</p>
	<p>Artículo 4°. No podrán hacerse plantaciones de árboles a una distancia menor de doce metros del eje de la vía sin el consentimiento de la respectiva empresa. Respecto de las obras o construcciones ya ejecutadas, podrá hacerse la expropiación de ellas a solicitud de la empresa respectiva.</p> <p>CORREDOR VIAL FERREO, C.V.F.: Corresponde a la franja destinada al derecho de vía férrea con un ancho de 24 metros en su traza urbana comprendida entre el corredor Interregional Buga - Palmira y el Corredor Interregional Buga – Tuluá, en todo su recorrido.</p>	<p>POT 2000. Artículo 196</p>
	<p>LÍNEA FÉRREA Se debe conservar una franja de protección con respecto a esta, mínimo de 24.00m, medidos 12.00m a cada costado de la misma, desde su eje.</p>	<p>Secretaria de Planeación, Radicado No. 20164000107031. Fecha 26-07-2016.</p>

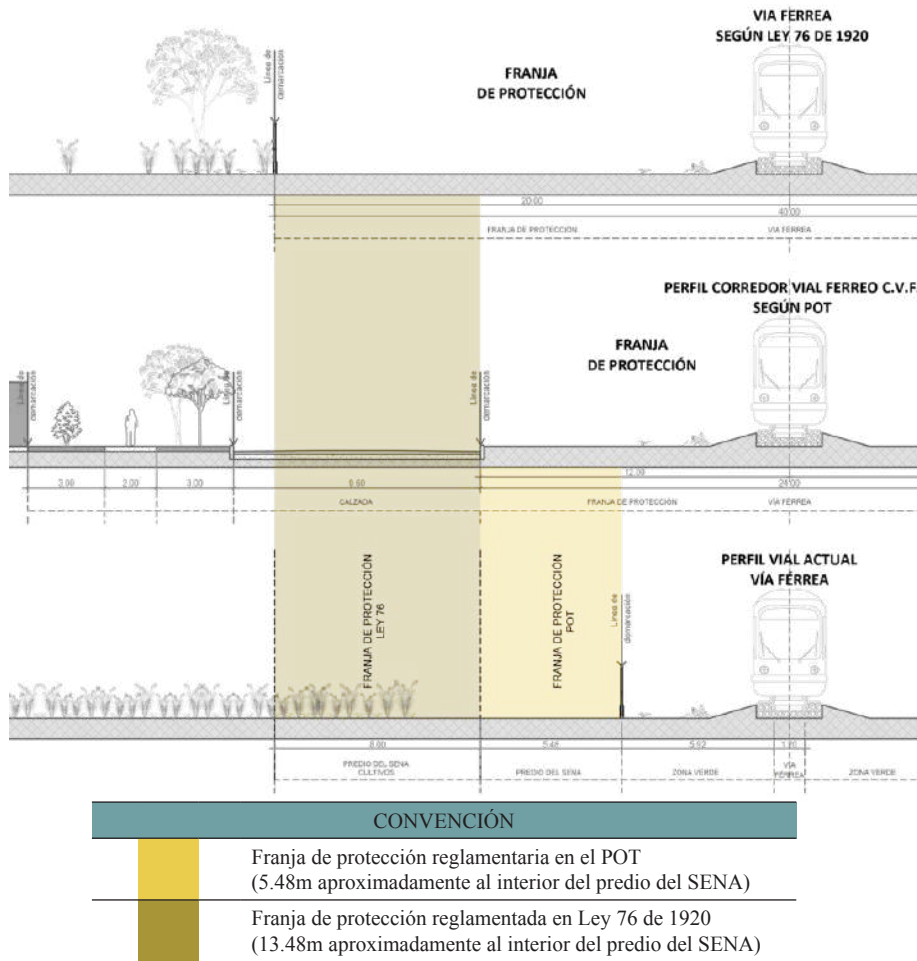


Ilustración 13. Relación de las dimensiones reglamentadas en la Ley 76 de 1920, en el POT para Corredor Vial Férreo C.V.F. con el perfil vial existente. Elaboración área normativa UD. Fecha elaboración: 04/11/2016, dimensiones tomadas del levantamiento topográfico realizado por la Universidad Distrital.

Tabla 25. Perfiles viales Corredor Férreo. Fuente:Equipo diagnostico

CALLE 19 SUR (futura) – PERFIL VIAL REGLAMENTARIO		
Clasificación vial urbana	VÍA ARTERIA SECUNDARIA V.A.S. Actúan como receptoras y distribuidoras del tránsito que llega o sale de la ciudad. Forman parte de este sub-sistema la calle 19 sur (futura) entre el C.I.R.3 y la carrera 9.	POT 2000. Artículo 196
	Vía Arteria Secundaria V.A.S. Vía por construir	POT artículo 201. PLAN VIAL. Planos de Cartografía Plan Vial Códigos No. 04, 05 y 06.



Ilustración 14. Dimensiones reglamentadas para Vía Arteria Secundaria V.A.S. en el POT. Elaboración área normativa UD. Fecha elaboración: 04/11/2016 con base al POT 2.000, Plano No. 05 PLAN VIAL GENERAL PROPUESTO - URBANO. Fecha elaboración: 2016/11/01

Tabla 26. Perfiles viales Calle 19 sur (futura). Fuente: POT 2000. Fuente: Equipo diagnóstico

Nota:

- El Plan Vial Urbano es el que determina los perfiles viales en lo correspondiente a secciones viales y antejardines, el cual está contenido en los planos de Vías y Transporte del componente urbano, en Planos con códigos No. 04, 05 y 06 del POT, de acuerdo artículo 201 del POT.
- En el caso del corredor vial férreo, existe una diferencia entre las franjas de protección de corredores férreos contempladas en el POT (total de 24m) y en la Ley 76 de 1920 (total de 40m). Frente a este escenario se tomará la normativa más exigente que corresponde a los 20m de aislamiento medidos desde el eje de la vía por cada costado, estipulado en la Ley 76 de 1920 que estipula la Ley 76 de 1920.
- La Calle 19 Sur (futura) está contemplada en el artículo 196 del POT. Esta vía sería colindante con el predio del SENA en el costado norte. Sin embargo, la Secretaria de Planeación no emitió concepto sobre ella. Según artículo 203 del POT, la calle 19 sur al estar consignada en el Plan Vial del POT y tiene el carácter de vía obligada de la cual la autoridad de planeación municipal está en el deber de suministrar la información técnica necesaria al interesado para la planificación de su proyecto urbanístico. Respecto a lo anterior, esta información fue solicitada mediante Oficio UCUD-2016-2327 .
- Según el POT, en el artículo 204 (construcción de las vías en los desarrollos urbanísticos), cuando un interesado en desarrollar un terreno que está afectado por el proyecto de alguna de las vías establecidas en el Plan Vial sea vía arteria primaria, secundaria o vía marginal paisajística y esta no ha sido ejecutada ni su proceso de ejecución esté dispuesto a corto plazo, el interesado deberá construir el tramo correspondiente a su terreno acogiéndose a las especificaciones del proyecto, de acuerdo con las exigencias de la Secretaria de Obras Públicas y las Empresas de Servicios Públicos. El interesado respetará el alineamiento del proyecto vial y dejara libre de construcción la franja requerida. En todos estos eventos el interesado cederá la vía o la franja de terreno a título gratuito a favor del Municipio de Guadalajara de Buga o constituirá servidumbre para su uso público.

- No obstante lo anterior, es posible establecer una afectación vial preliminar sobre el predio de 25.896,69m² por la Vía Buga-Palmira, y de 9.741,02m² por el costado oriental por colindancia con corredor férreo, lo que representa un área aproximada por afectación vial de 35.637,91m².
- Según Artículo 5° de la ley 1228 de 2008, entre los deberes de los propietarios de predios adyacentes a las zonas de reserva están entre otros, los siguientes:
 - 1. Construir en los linderos con las zonas de reserva de la vía, setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras. Las autoridades competentes ordenarán y obligarán a los propietarios, a podar, cortar o retirar si es del caso, los árboles o barreras situados en sus predios, en los linderos o en las zonas de exclusión, que impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores.
 - 2. No arrojar en las cunetas de las carreteras adyacentes basuras o materiales que taponen o perturben el normal funcionamiento de las mismas como elementos de drenaje de la vía.
 - 3. En la construcción de los accesos de la vía a los predios deberán respetarse la continuidad y dimensiones de las cunetas y estas deberán estar siempre despejadas de basuras y obstáculos.

3.3.3. Afectaciones.

En cuanto a Afectaciones por rondas o quebradas, no se conoce alguna de acuerdo a la información consignada en el POT del municipio, aparte de las que por el uso agropecuario actual puedan existir como cuencas antrópicas o quebradas de suministro de agua para riego; las cuales deberán conservar una franja forestal protectora o suelo de protección de 30.00m en cada costado de su cauce, según artículo 28 del mismo POT. En los predios del SENA discurren cuerpos de agua superficiales (acequias), creados con fines de uso agrícola principalmente, los cuales hacen parte de la reglamentación del Río Guadalajara (Resolución SGA CVC No 415 de 1999), y deben conservar una franja forestal protectora o suelo de protección de 30m en cada costado de su cauce, la cual tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Según la información consignada en el POT del municipio, el predio no cuenta con afectaciones de tipo fluvial, por inundación o remoción, el Consejo municipal para la gestión del riesgo de desastres de la Alcaldía Municipal del municipio mediante Oficio SGM-1300-1-032, con Fecha: 03/10/2016, certifica que el predio donde se encuentra establecido el SENA, NO se encuentra en zona de alto riesgo no mitigable por inundación y/o deslizamiento, afectación fluvial, afectación cuerpos de agua, remoción, remoción, afectación aguas protegidas, líneas de alta tensión o gasoductos. La CVC Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca no emitió certificado de riesgos de ningún tipo.

Respecto afectaciones viales, de acuerdo a concepto de normativa urbana, por ser un predio localizado frente a un Corredor Interregional Vía Buga-Palmira C.I.R.3, considerada vía nacional de primer orden con afectación por dobles calzadas existentes y/o proyectadas, esta debe prever una franja protectora del derecho de vía, consagrado en la Ley 1228 de 2008 (ver Capítulo de Perfiles Viales). Además, presenta una afectación por en el lindero oriental por su colindancia con la línea férrea, para lo cual se debe conservar una franja de protección con respecto a esta, de mínimo de 24.00m, medidos 12.00m a cada costado de la misma, desde su eje.

Por otra parte, el POT en el artículo 196, contempla la Calle 19 sur (futura) como parte de la Estructura del plan vial y de transporte del municipio, la cual colindaría al norte del predio del SENA. En relación con lo anterior, la Secretaria

de Planeación no emitió información pertinente sobre esta vía de desarrollo futuro, salvo la remisión de normativa para Cesiones, contenida en el Título XIII del POT (Ver Tabla 20. Normas generales de Cesiones. Fuente: POT 2000).

No existen afectaciones por redes de acueducto y alcantarillado de acuerdo a la empresa de servicios públicos Aguas de Buga. Respecto a afectaciones por redes eléctricas, esta información fue solicitada mediante oficios UCUD-2016-1064 y UCUD-2016-2253 ante la empresa de energía EPSA.

A continuación se presenta una tabla en la que se consolida y presenta información complementaria a los temas expuestos.

TIPO	ESTADO	FUENTE
Líneas de alta y media tensión	Solicitud en trámite, mediante oficios UCUD-2016-1064 y UCUD-2016-2253 ante la empresa de energía EPSA	Alcaldía municipal de Guadalajara de Buga, Oficio SGM-1300-1-032, Fecha: 03/10/2016
	No se encuentra en zona de alto riesgo no mitigable por líneas de alta tensión.	
Acueducto y Alcantarillado	No existe servidumbre alguna en cuanto a las redes de acueducto y/o alcantarillado.	Aguas de Buga. Oficio 230-248. Respuesta RE-2016-0943. Fecha: 4 de mayo de 2016.
Reserva vial Vía Buga-Palmira C.I.R. 3	Faja de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión de 8.893m2, aproximadamente.	Tabla 21. Perfiles viales Vía Buga-Palmira. (Ver Ilustración 11)
Reserva vial Corredor vial Férreo	Afectación de franja de protección en el lindero oriental por colindancia con la línea férrea, en un área de 9.692m2, aproximadamente.	Tabla 22. Perfiles viales Corredor Férreo. (Ver Ilustración 12)
Reserva o afectación Calle 19 sur	Como vía consignada en el Plan Vial tiene el carácter de vía obligada.	POT. Artículo 203
	La Secretaria de Planeación municipal deberá entregar la información técnica necesaria al SENA para la planificación del futuro proyecto urbanístico, en el caso en que esta vía constituya una afectación al interior del predio.	
	Esta vía no se ha ejecutado al momento del diagnóstico. De igual manera se desconoce si su proceso de ejecución está dispuesto a corto plazo o si está proyectada al interior del predio.	POT. Artículo 204
	En el caso en que el SENA esté interesado en desarrollar el predio, y el predio esté afectado por esta vía secundaria, el SENA estaría obligado a construir el tramo correspondiente al terreno del SENA acogiéndose a las especificaciones del proyecto, de acuerdo con las exigencias de la Secretaria de Obras Públicas y las Empresas de Servicios Públicos. El SENA respetará el alineamiento del proyecto vial y dejara libre de construcción la franja requerida.	
Sin embargo, teniendo en cuenta el perfil de VAC es posible delinear un área de reserva aproximada de 3.015m2 adicionales a los ya establecidos anteriormente.	Tabla 23	

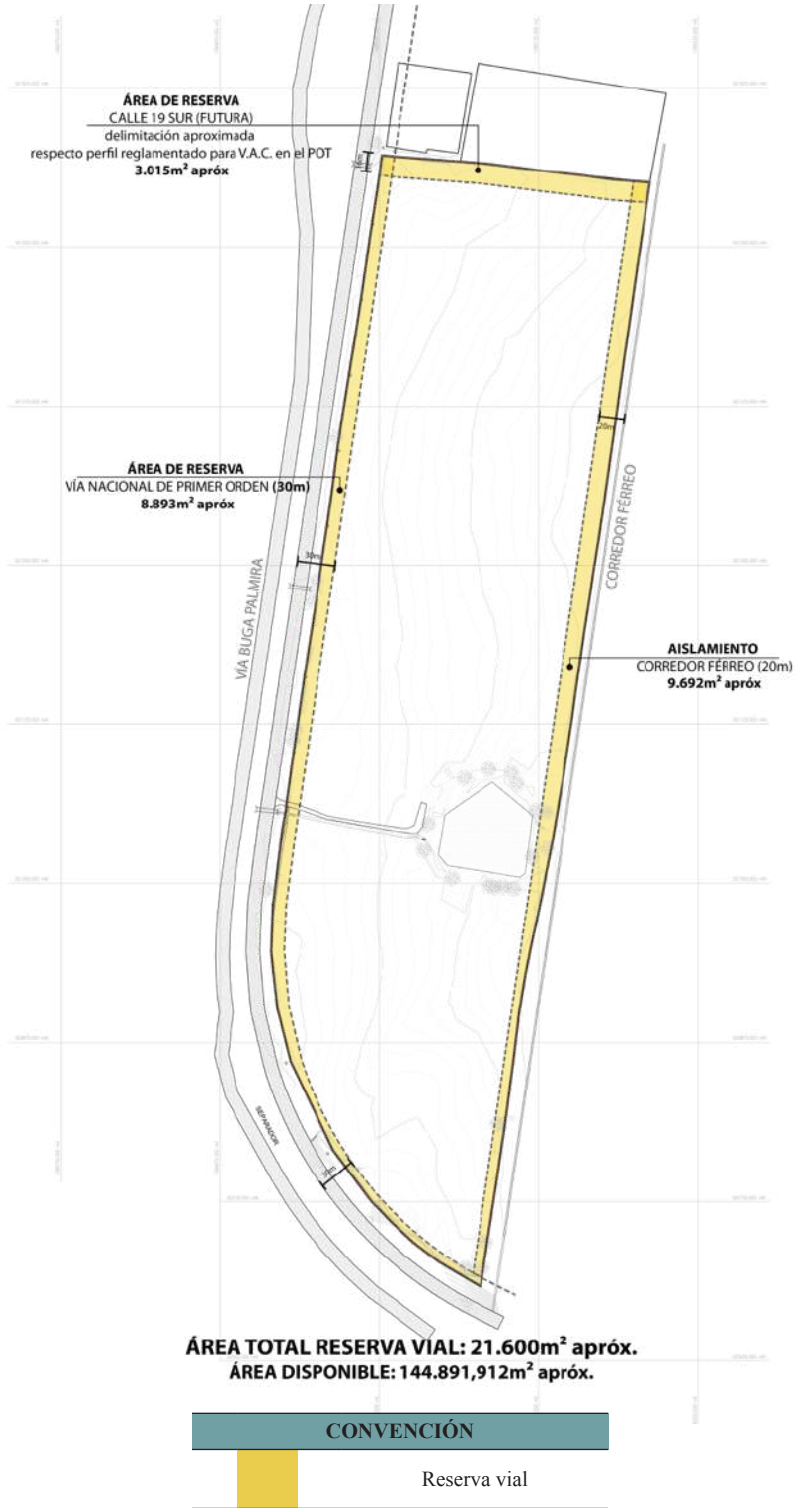


Ilustración 15. Fajas de protección vial. Elaboración área normativa UD. Fecha elaboración: 04/11/2016

Fluvial	No se encuentra en zona de alto riesgo no mitigable por afectación fluvial.	Alcaldía municipal de Guadalajara de Buga, Oficio SGM-1300-1-032, Fecha: 03/10/2016
	No presenta afectación fluvial por inundación y/o avenida torrencial	Consejo municipal para la gestión del riesgo de desastres, Alcaldía municipal de Guadalajara de Buga. Oficio SGM-1300-1-09632, (18/11/2016)
Inundación	No se encuentra en zona de alto riesgo no mitigable por inundación y/o deslizamiento.	Alcaldía municipal de Guadalajara de Buga, Oficio SGM-1300-1-032, Fecha: 03/10/2016
Remoción	No se encuentra en zona de alto riesgo no mitigable por remoción.	Alcaldía municipal de Guadalajara de Buga, Oficio SGM-1300-1-032, Fecha: 03/10/2016
	No presenta afectación por remoción	Consejo municipal para la gestión del riesgo de desastres, Alcaldía municipal de Guadalajara de Buga. Oficio SGM-1300-1-09632, (18/11/2016)
Área protegida o Suelo de protección	Por el uso agropecuario actual que puedan existir como cuencas antrópicas o quebradas de suministro de agua para riego, deberán conservar una franja forestal protectora o suelo de protección de 30.00m en cada costado de su cauce.	POT. Artículo 28.
	No presenta afectación en área protegida	Consejo municipal para la gestión del riesgo de desastres, Alcaldía municipal de Guadalajara de Buga. Oficio SGM-1300-1-09632, (18/11/2016)



Ilustración 16. Franjas forestales protectoras. Elaboración área normativa UD. Fecha elaboración: 04/11/2016

Nota:

- Respecto a suelos de protección, en los predios del SENA discurren cuerpos de aguas artificiales (acequias) creados con fines de uso agrícola principalmente, los cuales hacen parte de la reglamentación del Río Guadalajara (Resolución SGA CVC No 415 de 1999, hoy en proceso de actualización por la corporación). Por tal motivo, es importante destacar que el POT de Guadalajara de Buga, adoptado mediante Acuerdo 068 del 2.000 y hoy vigente, definió en su artículo 28 como suelo de Protección treinta (30) metros a cada lado del cauce principal de acequias que transporten agua para consumo humano, regadío, usos agrícola o pecuario, y por lo tanto esta franja tiene restringida la posibilidad de urbanizarse (Corporación Autónoma del Valle del Cauca, Oficio 0742-789342016, fecha: 06/12/2016).
- Adicional a lo anterior, el Decreto 1076 de 2015, artículo 2.2.1.1.1.8.6, define que los propietarios de predios están obligados a proteger y mantener la cobertura vegetal a lado y lado de las acequias en una franja igual a dos veces el ancho de la acequia correspondiente (Corporación Autónoma del Valle del Cauca, Oficio 0742-789342016, fecha: 06/12/2016).
- Es de resaltar que estos predios se ubican en zona de recarga de acuíferos, por lo tanto, y de acuerdo a lo establecido en el Acuerdo CVC No. 042 de 2010, no se podrán realizar en ellos la instalación de rellenos sanitarios, cementerios, industrias con actividades potencialmente peligrosas para la contaminación de aguas subterráneas, estaciones de servicio con tanques enterrados, lagunas de tratamiento de aguas residuales y aplicación sobre el suelo de productos que al lixiviarse por su composición física, química o bacteriológica, puedan afectar las características del agua subterránea (Corporación Autónoma del Valle del Cauca, Oficio 0742-789342016, fecha: 06/12/2016).
- Adicional de la reglamentación establecida para este tipo de afectaciones en el POT de Guadalajara de Buga en el artículo 24 sobre Suelos de Protección, desde el punto de vista técnico es requerido tener en cuenta lo regulado en el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico o norma R.A.S. (Fuente: Secretaria de Planeación, Rad. 201614000138561 Fecha: 21-10-2016).

Cesiones	En caso de adelantar procesos de urbanización, se debe ceder el 20% del área neta urbanizable para áreas verdes recreativas y equipamientos comunitarios, más las áreas necesarias para vías públicas.	Ver Tabla 20. Normas generales de Cesiones. Fuente: POT 2000
	En caso de adelantar proceso de edificación en área consolidada (según clasificación de Tratamiento de Consolidación CU-2) o de redesarrollo (de acuerdo a clasificación del suelo de expansión) o renovación urbana se deberá ceder, adicionalmente, el 5% del área construida cuando esta sea igual o mayor a ochocientos metros cuadrados (800 m ²)	

Tabla 26. Afectaciones.
Fuente: Equipo diagnóstico.

Nota:

- Existe diferencia entre lo contemplado en el POT vigente del año 2000 y la Ley 1228 de 2008, en lo pertinente para la dimensión de la franja de protección del Corredor Interregional C.I.R.3., Vía Buga-Palmira. Sin embargo, se tomará la consignada en la Ley 1228 de 2008 que de igual manera coincide con el concepto de norma emitido por la Secretaria de Planeación de Buga.
- Existe una diferencia de la dimensión de la franja de protección exigida en el POT (aislamiento de 12m para un área de afectación en el predio de 2.941,73m² aprox.) y la Ley 76 de 1920 (aislamiento 40.00m para un área de afectación en el predio de 9.726,70m² aprox.). Para el diagnóstico, se tomará la consignada en la Ley 76 de 1920.
- La Secretaria de Planeación no incluyó la Calle 19 Sur (futura) dentro de concepto por cesiones y no suministró estado o posible afectación de la vía en el predio del SENA.
- Según POT. Artículo 24, los suelos de protección, están constituidos por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases (urbana, rural o de expansión), que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.
- La Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca entregó información verbal e información por medio magnético (CVC, Resolución SGA No. 415 de 13 de diciembre de 1999, y archivo digital formato .dwg de la plancha 4/14, con base a la Reglamentación general del Río Guadalajara, Municipios de Buga y San Pedro), como consta en el oficio 0742-740422016, (03/11/2016), sobre lo que consideró relevante sobre los temas referidos para áreas de protección.
- En caso de iniciar la construcción, ensanche o alteración de complejos industriales, se necesitan planes de desagüe, cañerías y alcantarillado y métodos de tratamiento y disposición de aguas residuales, previamente aprobados. (Fuente: Decreto 2811 del 18 de diciembre de 1974, artículo 139)
- Las servidumbres que se puedan establecer por Acueducto, Desagüe y de recibimiento de aguas, Presa y estribo, Tránsito para transportar agua y abrevar ganado y por uso de riberas, están contenidas en el título IV del Decreto 2811 del 18 de diciembre de 1974.

3.3.4. Aplicación de la normativa en el predio.

El área de terreno que se va a tomar para el diagnóstico normativo para el predio es 166.491,912 m², que corresponde a la registrada en el Levantamiento Topográfico realizado por la Universidad Distrital. No se va a tomar área construida para el diagnóstico normativo dado que no existen edificaciones en el predio.

Para efectos de aplicación de norma, el POT define;

- Área del lote, a la superficie de un terreno comprendida entre sus linderos.

- Área neta, a la resultante de restarle al área del predio del área de cesión de vías al Municipio.
- Área ocupada, a la proyección del total de las edificaciones de un lote sobre un plano horizontal, excluidos los aleros, las cornisas y los voladizos. Los balcones abiertos que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos abiertos se excluyen también siempre que cumplan con los requisitos de edificación del presente Reglamento.
- Área de cesión, a aquella que obligatoriamente debe ceder todo urbanizador al Municipio por estar destinada a proteger el ambiente o los recursos naturales, proveer circulación vehicular y peatonal, recreación, servicios asistenciales y públicos a los habitantes del sector.
- Área neta urbanizable, como la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a zonas de cesión obligatoria.
- Área útil, al área de una edificación, la resultante de descontar los aislamientos.

Según artículo 416 del POT, se entiende como altura de piso una distancia vertical máxima de 3.0 mts lineales entre dos pisos finos y consecutivos para vivienda y de máximo 3.50 mts lineales, entre dos pisos finos y consecutivos para otros usos.

Adicional, el POT en el artículo 249 del POT no contabiliza como pisos;

1. Los sótanos y semisótanos que se destinen en forma total a parqueaderos privados o de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras o tanques de agua y los destinados totalmente a áreas libres comunes para recreación.
2. Un nivel de mezanine siempre y cuando esté integrado al primer piso por medio de vacíos o escaleras internas al local, no tengan destinación independiente y no supere el setenta por ciento (70 %) de su área,
3. Un nivel de mezanine, manzarda, buhardilla o ático, que se construya utilizando la inclinación del techo donde la cubierta estará enrasada en la fachada en la altura máxima permitida, efectuando la iluminación por aberturas en las cubiertas, patios inferiores, interiores o retiros a linderos pero por fachada como piso adicional (este nivel no podrá superar el cincuenta por ciento-50% del área del piso inferior y deberá estar integrado en destinación al mismo).
4. Las áreas del mezanine y las de remate (manzarda, buhardilla, ático) se contabilizaran en el índice de construcción; no así los niveles de parqueaderos, ubicados en sótanos y semisótano o en áreas previstas por las norma específicamente.
5. Los parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto,
6. Balcones, marquesinas o tapasoles,
7. Recreación y servicios colectivos
8. Instalaciones mecánicas y tanques de agua y
9. Piscinas.

Las áreas de sótanos y semisótanos no sumaran para el total del índice de construcción ni para el número de pisos de la edificación, según Secretaria de Planeación, mediante **radicado No.: 201614000138561**. Por el contrario, para los parqueaderos construidos en superficie e independientes a la edificación, ya sean privados o para visitantes, se tomará el cincuenta por ciento (50%) de esta área tratada para contabilizarla en el índice de ocupación, no se contabilizara en el índice de construcción.

Según Secretaría de Planeación, para calcular los índices de construcción y ocupación se aplican las definiciones establecidas en el artículo 2.2.1.1 del Decreto único Reglamentario 1077 de 2015 que definen lo siguiente:

Índice de construcción; es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

Índice de ocupación; es la proporción del área del suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

Cabe anotar que en caso de desarrollo del predio mediante **Plan Parcial**, los aprovechamientos urbanístico potenciales pueden ser modificados, acogiéndose a las normas estructurales definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, teniendo en cuenta que el aprovechamiento urbanístico está definido por el POT en el artículo 415 como “la base del cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios creados por el Plan, esto es, la media de los aprovechamientos potenciales (futuros) definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial o por el Plan Parcial traducidos en los Índices de Edificabilidad, los cuales serán definidos en esta instancia para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística o localizadas en determinadas áreas o zonas del suelo urbano. Estos podrán ser convertidos en derechos de construcción y desarrollo. Los índices de edificabilidad en cada Zona Morfológica Homogénea de tratamiento específico sea de renovación urbana, redesarrollo o desarrollo, será fruto de la simulación urbanística-financiera que se haga en el Plan Parcial correspondiente”.

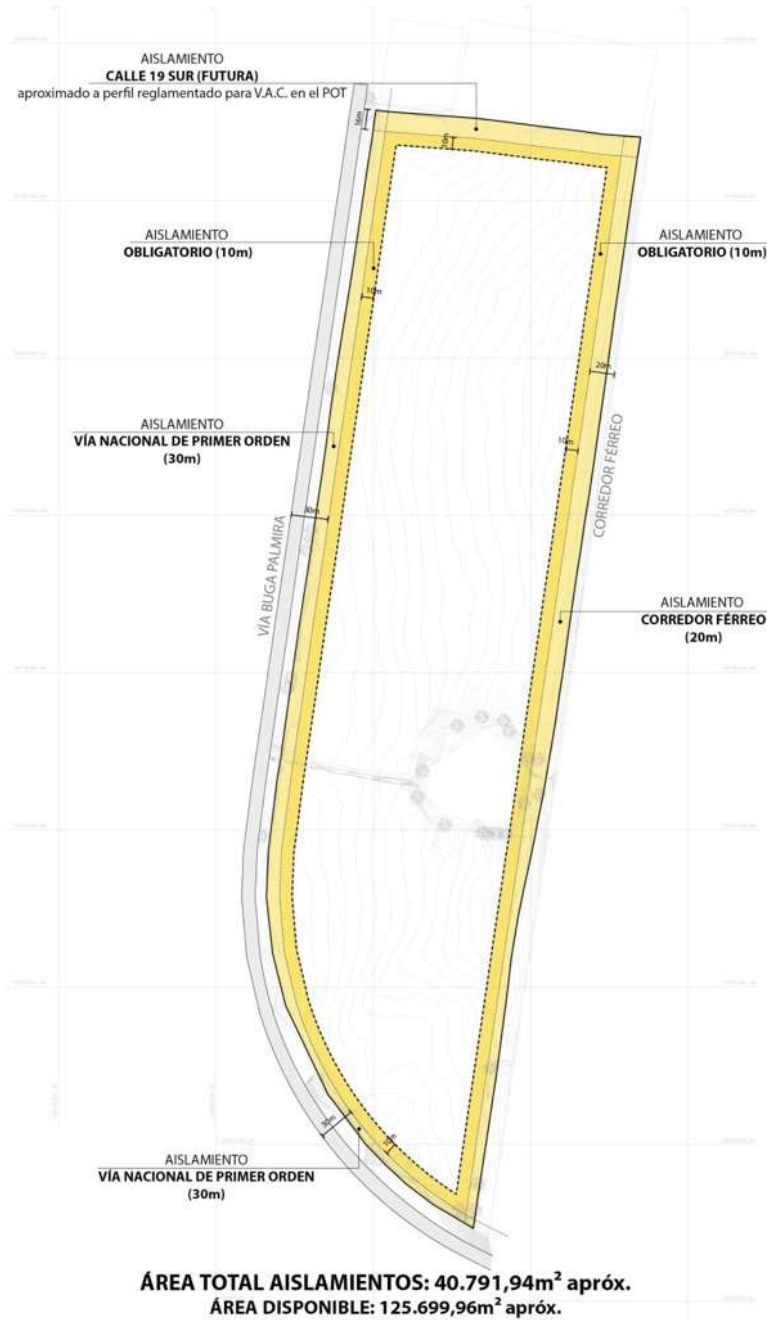
NORMATIVA	PREDIO	DIFERENCIA	OBSERVACIONES
Índice de ocupación			
1,0 Equivale a 166.491,912m ²	Actualmente la sede no tiene área construida, lo que equivale a un índice de 0,0 de ocupación.	1,0 Equivale a 166.491,912m ²	Existe la posibilidad de ocupar 166.491,912m ² en primer piso. No obstante lo anterior, esta área se debe ceñir a las demás normas, especialmente a las condicionantes por aislamientos.
Se tomará 50% del área tratada de parqueaderos construidos en superficie e independientes a la edificación para contabilizarla en el índice de ocupación.	No existen parqueaderos en el predio	-	-
Índice de construcción			
3,0 Equivale a 499.475,736m ²	Actualmente la sede no tiene área construida, lo que equivale a un índice de 0,0 de ocupación.	3,0 Equivale a 499.475,736m ²	Existe la posibilidad de construir 499.475,736m ² .
El área de parqueaderos construidos en superficie e independientes a la edificación no se contabilizará en el índice de construcción.	No existen parqueaderos en el predio	-	-

Tabla 27. Plan parcial.
Fuente: Equipo diagnóstico.

Nota:

- Cabe anotar que de acuerdo al POT, artículo 375, en caso de desarrollar Edificios Industriales, el Índice de ocupación será el 100% del área útil, después de cumplir con la cesión, el antejardín y los retiros obligatorios.
- El ejercicio realizado está desarrollado bajo el concepto del artículo 2.2.1.1 del Decreto único Reglamentario 1077 de 2015, entregado por Secretaría de Planeación, mediante Radicado No.: 201614000138561 con fecha: 21-10-2016.

Altura máxima			
Cinco pisos o veinte (20) metros medidos en la fachada o paramento.	Actualmente la sede no tiene área construida.	Cinco pisos o veinte (20) metros	Se podrán superar las alturas permitidas al interior del predio respetando el índice de construcción.
Aislamientos o Retrocesos			
Aislamientos por los derechos de vía y el perfil vial establecido en el POT para sus costados de fachada. Fachada norte: CALLE 19 SUR (futura) Vía por construir: Vía Arteria Secundaria, perfil total 32m (Fuente: POT 2.000)			El aislamiento o faja de retiro obligatorio es aproximado, puesto que no se conocen los hilos de demarcación, diseño o estado de ejecución de la Calle 19 Sur.
Fachada oriental Corredor Férreo: 20m a partir del eje de la vía.			Ver capítulo 3.3.2
Fachada sur y occidental (Vía Buga-Palmira), frente a vía de primer orden de carácter nacional: 60m de faja de retiro obligatorio, la mitad a cada lado del eje de la vía. (Fuente: Ley 1228 de 2008)	Actualmente no hay edificaciones en el predio	-	Ver capítulo 3.3.2
A parte de los aislamientos que por los derechos de vía y el perfil vial establecido por el POT para sus costados de fachada, un aislamiento en todos sus costados de mínimo 10,00m en zona verde interna.			



CONVENCIÓN	USO ACTUAL
	Aislamiento por Faja de aislamiento Vía nacional de primer orden Buga-Palmira por Ley 1228 de 2008 (25.896,89m ² aproximadamente)
	Aislamiento por Corredor Férreo (9.741,02m ² aproximadamente).
	Aislamiento por proyección de Calle 19 Sur (futura) contemplada en el POT. (5.154,03m ² aproximadamente)

Ilustración 17. Aislamientos reglamentados para el predio.
 Fuente: Elaboración área normativa UD. Fecha elaboración: 04/11/2016

Aislamiento entre edificaciones			
El aislamiento mínimo permitido entre edificaciones es de 3.00m siempre y cuando ello corresponda a aislamientos entre fachadas cerradas.	Actualmente no hay edificaciones en el predio	No aplica	Se deberá respetar los aislamientos mínimos entre edificaciones.
Voladizos			
Frente a vías o servidumbres con sección inferior a 4.50m: no se permite.	Actualmente no hay edificaciones en el predio	No aplica.	En el caso de plantear voladizos, se deberán respetar las normas generales establecidas en el POT
Frente a vías o servidumbres con sección superior a 8m: 0.80m			
Sobre retiros a quebradas: 0.80m de proyección máxima.			
Sobre áreas públicas: hasta 0.80m, mediando un sendero peatonal de 8m de ancho mínimo.			
Sótanos			
Se permite a partir del paramento de construcción o hasta el andén conservando la altura de éste.	No existen sótanos en el predio.	No aplica.	En el caso de plantear sótanos, se deberán respetar las normas generales establecidas en el POT.
Semisótanos			
Se permitirán semisótanos siempre y cuando estos no sobrepasen los 1.50 m sobre el nivel del piso.	No existen semisótanos en el predio.	No aplica.	En el caso de plantear semisótanos, se deberán respetar las normas generales establecidas en el POT.
Rampas			
No se permite la ocupación del espacio público, con ningún tipo de volumen o estructura construida por fuera de la línea de paramento, con excepción de rampas a sótanos y semisótanos en áreas de antejardín.	No existen rampas sobre área de antejardín.	No aplica.	En el caso de plantear rampas, se deberán respetar las normas generales establecidas en el POT.
Estacionamiento			
Una celda de parqueadero por cada 50 metros cuadrados construidos (50.00m ²).	Actualmente no hay edificaciones en el predio o área de parqueaderos.	No aplica	En el caso de plantear rampas, se deberán respetar las normas generales establecidas en el POT
Para industria clase I y II: El porcentaje se podrá variar de acuerdo con el tipo de vehículo, áreas de producción y demanda de materias primas.			
Para industria clase III: Vehículos livianos 4.50 m. X 2.30 m. En un 40%. Vehículos pesados 10.00 m. X 3.00 m. En un 60%.			
Estacionamientos para cargue y descargue Para edificaciones en lotes de 300 metros cuadrados el 8% del área construida. Para edificaciones en lotes de 300 a 600 metros cuadrados el 10% del área construida. Para edificaciones en lote de más de 1.000 metros cuadrados el 12% del área construida.			
Cuando el cálculo de cupos de estacionamientos resulten fracciones iguales o superiores a cinco décimas (0.5), se aproximará a la unidad inmediatamente superior.			

Tabla 28. Aplicación norma.

Fuente: Elaboración área normativa UD. Fecha elaboración: 09 de noviembre/2016.

Nota:

- Los aprovechamientos urbanísticos, tales como índices de construcción, índice de ocupación, alturas permitidas, voladizos, antejardín, aislamiento lateral, aislamiento posterior, y exigencia de estacionamientos, podrán modificarse mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

3.4. Conclusiones Y Recomendaciones

Semáforo (Valoración cumplimiento norma del sector)

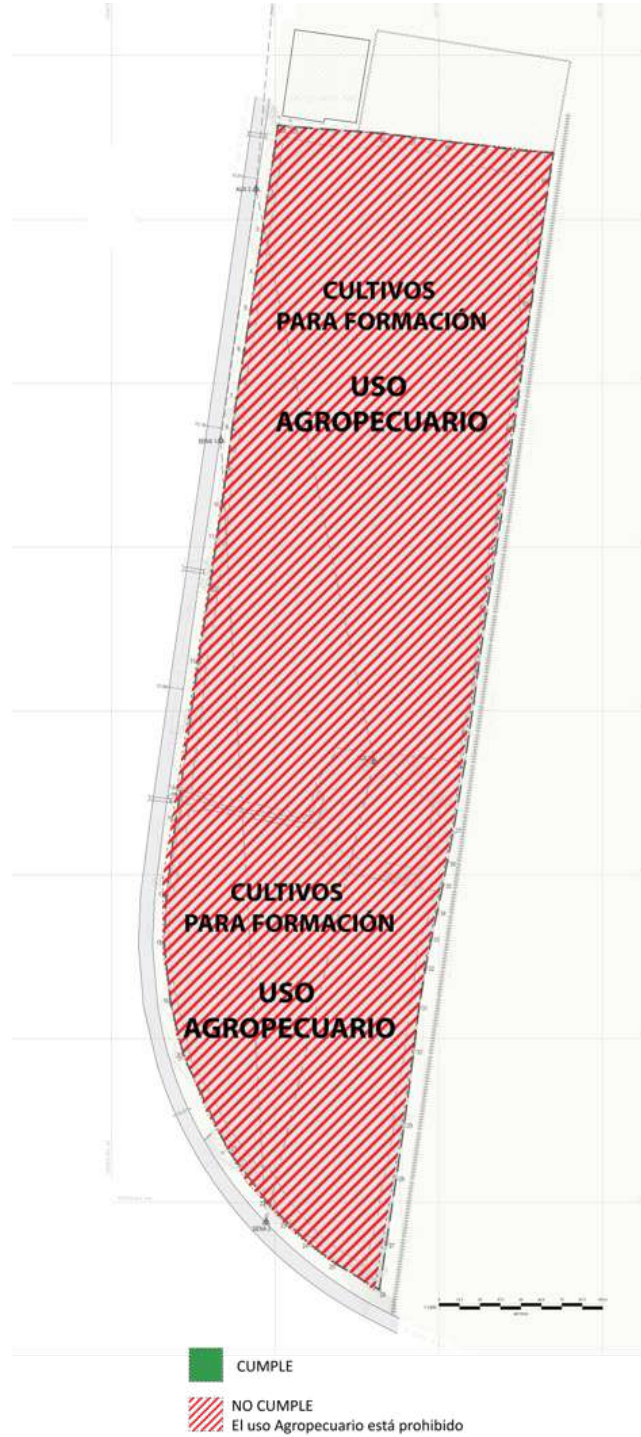


Ilustración 18. Valoración cumplimiento de la norma del sector. Fuente: Elaboración área normativa UD, Fecha elaboración: 24/11/2016

3.4.1. Conclusiones Generales

- Según artículo 21 del POT y Concepto de Norma emitido por Planeación (Radicado No.: 201614000107031 con fecha de 26-07-2016), se determinó que el predio se ubica en suelo de Expansión, en área de actividad Mixta Industrial.
- Según el anexo “Usos del suelo área urbana” del POT Acuerdo No. 068 de 2000, se determinó que el uso de Agricultura silvicultura, Agricultura y pesca, Producción Agropecuaria y de Educación secundaria clásica o técnica y profesional NO están permitidos, en área de actividad Mixta Industrial.
- El artículo 283 del POT, especifica que "Para los procesos de parcelación, urbanización y construcción de los terrenos en suelos de expansión serán ejecutados exclusivamente a través de Planes Parciales ya sean de iniciativa pública, privada o bajo figuras de asociación o corporación entre estas, según las previsiones del Plan de Ordenamiento Territorial...". De igual manera, dentro del análisis y dadas las condiciones de la sede, un predio ubicado en Suelo de Expansión, aún no urbanizado pero urbanizable; su futuro desarrollo debería estar guiado por la formulación de un Plan Parcial en la modalidad de Tratamiento de Desarrollo, de acuerdo a lo estipulado en el POT Acuerdo 068 de 2000; la Ley 388 de 1998; y la Ley 1469 de 2010 (normas que establecen que la aprobación de licencias de urbanización en suelo de expansión urbana sólo podrán expedirse previa adopción del respectivo Plan Parcial).
- Sin embargo, en concepto de norma emitido por la Oficina de Planeación de Buga Radicado No.: 201614000138561 de fecha 21-10-2016, la entidad indica que el trámite de licencia de construcción no se realiza exclusivamente por el instrumento de Plan Parcial, el cual solo será necesario cuando por su desarrollo se tipifiquen acciones urbanísticas en los predios que impliquen la consolidación definitiva dentro del tejido urbano, entiéndase proyectos urbanísticos que requieran su integración total a la infraestructura vial y de servicios públicos. De igual manera, en el mismo oficio, la Oficina de Planeación aclara que el predio no tiene la consideración de urbanizado y que en el caso de que su desarrollo se tipifique en tal sentido, se requerirá Licencia de Urbanismo.
- Dado que los planes parciales “no podrán, en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas adoptadas en los planes de ordenamiento territorial que desarrollan y complementan”, lo anterior en concordancia con el Decreto 2181 de 2006, se recomienda al SENA definir un tipo de uso acorde con el área de actividad Mixta Industrial estipulada en el POT. Con la intención de reglamentar el uso de equipamientos, el SENA deberá acogerse al cuadro de “Usos del suelo área urbana”, sobre los usos principales y complementarios, restringidos y no aplicables en áreas de actividad industrial, con el fin de legalizar su funcionamiento en un futuro.
- En caso de optar por Plan Parcial, el procedimiento para la formulación y adopción se rige por la Ley 388 de 1.997 y el Decreto Ley 1507 de agosto de 1.998. Los planes parciales que se establecen en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen serán consideradas Normas estructurales. Lo anterior de acuerdo al artículo 87 del Plan de Ordenamiento Territorial.

3.4.2. Conclusiones Relacionadas Con El Predio

- Según diagnóstico jurídico, se recomienda realizar una cabida y linderos, esto debido a que el predio presenta diferencia de áreas entre los títulos, el área catastral y el levantamiento topográfico. Se recomienda realizar un saneamiento catastral, jurídico y/u otro del predio, con el fin de poder legalizar las construcciones a futuro.
- El área de terreno tomada para el diagnóstico es de 166.491,912 m² que corresponde a la registrada en el levantamiento topográfico realizado por la Universidad Distrital, por cuanto es el área de menor extensión.
- Respecto reservas viales, el predio es objeto de reserva vial por la Vía Buga-Palmira (Corredor Interregional), que para esta vía, considerada vía nacional de primer orden, se estipula según Ley 1228 de 2008, una franja de aislamiento de 30.00m o mínimo de 20.00m medidos desde el eje de la calzada vehicular contigua hasta el lindero del predio, lo que corresponde a un área de 8.893m² aproximadamente, por el lindero sur-occidental.
- Además, dada su localización frente a Corredor Vial Férreo C.V.F. y según la Ley 76 de 1920, se debe respetar un aislamiento de una distancia no menor a 20 metros a partir del eje de la vía, lo que corresponde a un área afectada de 9.692m², aproximadamente.
- Dado que no se conoce el estado de ejecución ni la demarcación de la Calle 19 sur (futura) contemplada en el Plan vial del POT 2.000, se sugiere al SENA realice las gestiones correspondientes con la entidad municipal con el fin de esclarecer la real afectación o área de reserva vial originadas por la construcción de esta vía. Hasta el momento esta constituye una reserva vial adicional de 3.015m².
- El área total de reserva vial sobre el predio, es de 21.600m², aproximadamente.
- Dado el uso agropecuario actual y las cuencas antrópicas o quebradas de suministro de agua para riego existente en el predio, el POT y el decreto 2811 de 1974, establece la conservación de una franja forestal protectora o suelo de protección de 30.00m en cada costado de los cauces, lo que corresponde a un área de protección ambiental de 23.083m², aproximadamente, sobre los cuerpos de agua existentes en el predio.

3.4.3. Conclusiones Sobre La Implantación De La Sede

- En caso de adelantar Plan Parcial, y de acuerdo al decreto 2181 de 2006; los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión, incluirán entre otros aspectos, la asignación específica de usos principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos, así como, la asignación específica de las intensidades de uso (índices de ocupación y construcción; retiros, aislamientos, empates y alturas, de conformidad con las disposiciones contenidas en el decreto anteriormente mencionado), que en todos los casos, deberán subordinarse a las determinaciones de los diferentes contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial y de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
- Dado que no es claro el tipo de instrumento de gestión urbana de acuerdo a la clasificación de tratamiento urbano (Consolidación CU-2) en relación con la ubicación del predio dentro de área de expansión urbana, se recomienda al SENA que realice las gestiones correspondientes con la entidad municipal con el fin de esclarecer cuál es el instrumento de gestión urbana a aplicar en el predio, ya sea por medio de Plan Parcial y mediante tratamiento de desarrollo, o, directamente por licencia de urbanismo en la modalidad de Consolidación Urbanística

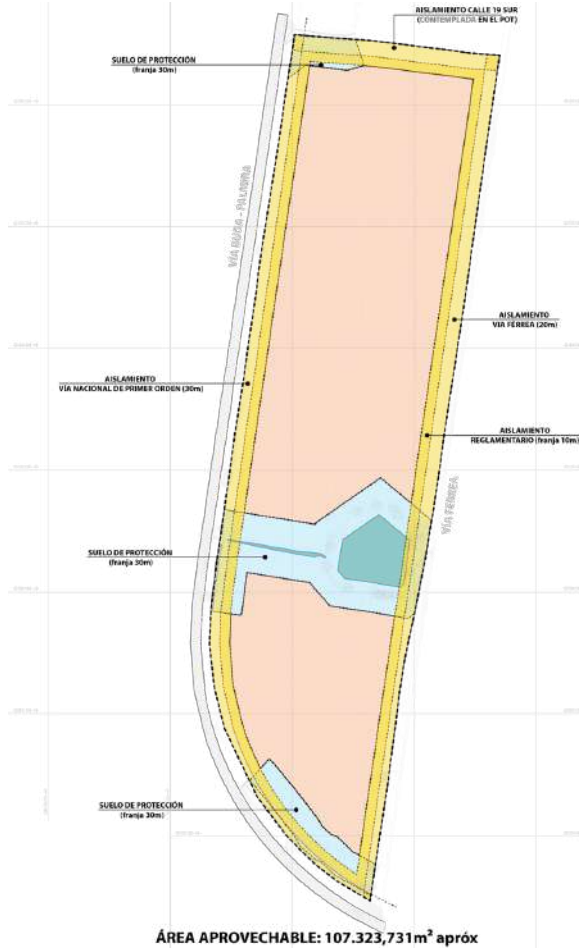
CU-2 como sugiere el concepto de norma, acogiéndose a las normas de edificabilidad entregadas por la Secretaría de Planeación mediante Radicado No.: 201614000138561 con fecha 21/10/2016.

- La aplicación de norma del presente diagnóstico está basada en la información suministrada por la Secretaría de Planeación (Radicado No.: 201614000138561 con fecha 21/10/2016), con lo cual se puede concluir lo siguiente;
- El índice de ocupación permitido es de 1.00, el cual equivale a 166.491,912m². Dado que no existen edificaciones en el predio y su índice de ocupación actual es de 0,00, estaría permitido construir la totalidad del predio en primer piso. Sin embargo, se deben considerar las condiciones y áreas de reserva vial, normas sobre aislamientos y zonas de protección, lo que resulta en un área útil resultante de 107.323,731m² aproximadamente (ver Ilustración 18).
- El índice de construcción permitido es de 3.00, el cual equivale a 499.475,736m². El índice de construcción con el que cuenta el predio actualmente es de 0.00, por tanto el predio puede construir el total de lo permitido.
- La altura máxima permitida es de cinco pisos o veinte (20) metros medidos en la fachada o paramento, además, existe la posibilidad de superar las alturas permitidas al interior del predio siempre y cuando se respete el índice de construcción.
- Se requiere a parte de los aislamientos que por los derechos de vía y el perfil vial establecido en el POT para sus costados de fachada, un aislamiento en todos sus costados de mínimo 10.00m en zona verde interna y las áreas libres para patios establecidos en el artículo 376 del POT, lo que equivale a 40.791,94m², aproximadamente (ver Ilustración 16).
- Según Secretaría de Planeación, los aislamientos mínimos entre las futuras edificaciones con fachadas cerradas es de 3.00m mínimo, con fachadas semi-abiertas de 6.00m mínimo, y con fachadas abiertas de 9.00m mínimo.
- En caso de plantear sótanos o semisótanos, se deberán respetar las normas generales establecidas en el POT para el caso.
- Para el predio con uso Mixto Industrial, se exige una celda de parqueadero por cada 50 metros cuadrados construidos (50.00m²), además de estacionamientos para cargue y descargue, que para edificaciones en lotes de más de 1.000 metros cuadrados, representa el 12% del área construida.
- Respecto a cesiones, en caso de adelantar un proceso de urbanización, el POT en el artículo 402, exige un 20% del área neta urbanizable para áreas verdes recreativas y equipamientos comunitarios, más las áreas necesarias para vías públicas que determine el esquema básico de la vía contenido en el Plan Vial o por el esquema básico de la vía local. De igual manera, en el artículo 403, determina que en aquellos procesos de edificación en áreas consolidadas y de redesarrollo o renovación urbana se deberá ceder, adicionalmente, el 5% del área construida cuando esta sea igual o mayor a 800m². Así mismo, en el artículo 407, se establece que los propietarios de lotes por los cuales pasan vías arterias deberán dejar la franja de terreno correspondiente al perfil determinadas en el Plan Vial que el presente Acuerdo adopta.
- Respecto a lo anterior, el artículo 406 del POT, establece que los nuevos propietarios de predios desenglobados, del terreno de mayor extensión, no tendrán la obligación de ceder área alguna al municipio por segunda vez, al momento de desenglobe del terreno de mayor extensión y cuando no se vaya a aumentar las densidades pobla-

cionales permitidas cuando se hizo la cesión. Se sugiere hacer la consulta respectiva ante la entidad competente.

3.4.4. Área Aprovechable

- El área aprovechable de este predio se indica el siguiente gráfico. Sin embargo, cabe aclarar que el polígono señalado solo puede desarrollarse con un uso acorde con el área de actividad Mixto Industrial establecida en el POT, mediante Licencia de Urbanismo o mediante la formulación de Plan Parcial y descontando las áreas de reserva y afectaciones contenidas en el capítulo 3.3.3 sobre Afectaciones del presente diagnóstico.



CONVENCIÓN	USO ACTUAL
	Área aprovechable para uso Mixto Industrial (107.323,731m2 aproximadamente)
	Afectación por zonas de protección
	Cuerpos de agua
	Afectación por aislamientos

Ilustración 19. Área Aprovechable predio SENA. Fuente: elaboración área normativa UD con base al Levantamiento topográfico realizado en abril de 2016, por la Universidad Distrital. Fecha elaboración: 13(11/2016).

Nota:

El presente diagnostico está sujeto a la información en trámite solicitada por la Universidad Distrital.

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Localización del municipio de Buga en el departamento de Valle del Cauca.	11
Ilustración 2. Localización área urbana del municipio.	11
Ilustración 3. Localización del Corregimiento de Quebradaseca en el área rural del municipio.	11
Ilustración 4. Localización del predio en Zona de expansión Sur.	11
Ilustración 5. Identificación catastral del lote del SENA.	28
Ilustración 6. Acceso principal desde Vía Buga-Palmira.	28
Ilustración 7. Polígono, levantamiento topográfico y referencia a zonas con bloques construidos.	33
Ilustración 8. Tratamiento Urbanístico.	39
Ilustración 9. Zonificación por áreas de actividad y clasificación de usos del suelo.	39
Ilustración 10. Identificación de Perfiles Viales.	51
Ilustración 11. Clasificación Vial. Fuente: POT 2.000, Plano No. 05 Plan vial general propuesto – urbano.	51
Ilustración 12. Relación de las dimensiones reglamentadas en la norma POT y Ley 1228 con el perfil vial existente.	52
Ilustración 13. Relación de las dimensiones reglamentadas en la Ley 76 de 1920, en el POT para Corredor Vial Férreo C.V.F. con el perfil vial existente. Elaboración área normativa UD. Fecha elaboración: 04/11/2016, dimensiones tomadas del levantamiento topográfico realizado por la Universidad Distrital.	53
Ilustración 14. Dimensiones reglamentadas para Vía Arteria Secundaria V.A.S. en el POT.	54
Elaboración área normativa UD. Fecha elaboración: 04/11/2016 con base al POT 2.000, Plano No. 05 PLAN VIAL GENERAL PROPUESTO - URBANO. Fecha elaboración: 2016/11/01	54
Ilustración 15. Fajas de protección vial. Elaboración área normativa UD. Fecha elaboración: 04/11/2016	57
Ilustración 16. Franjas forestales protectoras. Elaboración área normativa UD. Fecha elaboración: 04/11/2016	59
Ilustración 17. Aislamientos reglamentados para el predio.	65
Ilustración 18. Valoración cumplimiento de la norma del sector.	67
Ilustración 19. Área Aprovechable predio SENA.	71

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Localización del predio.....	11
Table 1. Área de tradicion y libertad.....	17
Table 2. Área de tradicion y libertad.....	17
Table 3. Área del bien inmueble.....	19
Table 4. Área de tradicion y libertad.....	19
Tabla 5. Identificación del predio.....	28
Tabla 6. Información jurídica relacionada en certificado, Certificado de tradicion y libertad 373-26652.....	29
Tabla 7. Linderos Primer Lote.	30
Tabla 9. Área legal Segundo Lote.	30
Tabla 10. Área topográfica sede 39 y sede 40 Buga.	30
Tabla 8. Linderos Segundo Lote.	30
Tabla 11. Información urbanística.....	31
Tabla 12. Área de terreno.....	32
Tabla 13. Área construida.	34
Tabla 14. Usos Principales (P) para áreas de actividad Industrial.	37
Tabla 15. Usos Complementarios (C) para áreas de actividad Industrial.	37
Tabla 16. Usos prohibidos en áreas de actividad Industrial.	38
Tabla 17. Uso agrícola restringido en áreas de actividad Industrial.	38
Tabla 18. Norma del sector.	39
Tabla 19. Normas generales de Edificabilidad.	46
Tabla 20. Normas generales para urbanizaciones industriales.	47
Tabla 21. Normas generales para edificios industriales.	48
Tabla 22. Normas generales para Industria Aislada.....	48
Tabla 23. Normas generales de Cesiones.	50
Tabla 24. Perfiles viales Vía Buga-Palmira.	52
Tabla 25. Perfiles viales Corredor Férreo.	53
Tabla 26. Perfiles viales Calle 19 sur (futura). Fuente: POT 2000.	54
Tabla 26. Afectaciones.....	60
Tabla 27. Plan parcial.....	63
Tabla 28. Aplicación norma.	66

PROFESIONALES ÁREA ARQUITECTURA Y COSTO-BENEFICIO

Alejandra Quintero / Alejandra Susa / Ana Bermúdez / Andrés Silva / Carlos Galeano / Catalina Romero / Cindy Melo / David Flórez / Diego Avella / Eric Fonseca / Estefanía Clavijo / Gabriel Giraldo / Gabriel Quintero / Gina Mayorga / Jair Galeano / Jennifer Trejos / Jessica María Ávila / Juanita Ospina / Karen Peña / Laura Hincapié / Laura López / Leidy Silva / Lina Barreto / María Barrera / Néstor Gacharná / Nick Acero / Paulina Vargas / Rafael Torres / Yeny Pulido

PROFESIONALES ÁREA DISEÑO GRÁFICO

Aldenur Alaguna González / Andrés Gómez Torres / Angie Alape Pérez / Camila Pacheco Rodríguez / Cindy Liliana Bogotá / Daniel Pachón Porras / Diego Olaya Cardona / Jaime Albañil Torres / Jennyfer Pineda Herrera / Leonardo Castillo Sanchez

PROFESIONALES ÁREA ESTRUCTURAL

Alejandra Cepeda Páez / Francisco Armando Flórez Hernández / José Danilo Triana Montenegro / Leidy Carolina Vásquez Muñoz / Luis Guillermo Pinto Soler / Luz Bellanith Almanza Acevedo / Martin Augusto López Jaime / Paula Stefanny Zambrano Páez / Rafael Leonardo Sánchez Arévalo

PROFESIONALES ÁREA INSTALACIONES ELÉCTRICA Y AFINES

Andres Eduardo Sanchez Bello / Cesar Augusto Duran Silva / Duvan Mateus Morales Ruiz / Erbin Rodrigo Bernal Cendales / Jhon Edicson Rodriguez Sierra / Jorge Eduardo Jimenez Rodriguez / Omar Alexander Cristiano Chacon / Wilmer Alexander Rayo Castro / Wilmer Francisco Morales Parra

PROFESIONALES ÁREA INSTALACIONES HIDRAULICAS Y AFINES

Alex Said Rodríguez / Cristian Steven Guayará / Diego Alexander Montañez / Iván Camilo Guerrero Pinilla / Jeison Ricardo Esquivel / John Darío Guerrero Pinilla / Juan Sebastián Borbón Rojas / Pablo Rada / Sergio Alexander Calderón

PROFESIONALES ÁREA JURÍDICA

Andrés Camilo Galindo Castro / Andrea Casallas Rodriguez / Diva Consuelo Andrade / Javier Andrés Corzo / Jhon Jairo Salazar / Manuel Gaitan

PROFESIONALES ÁREA MANTENIMIENTO

Andrés Felipe Granados Audiverth / Carlos Andres Segura Sanchez / Carlos Alfredo Castro / Carlos Daniel Tonguino Betancourth / Daniel Fernan Londoño Pinilla / David Alfonso Diaz Triana / Edgar Lisandro Barrios Reyes / Eduardo Tellez Molina / Isabel Cristina Romero Lievano / Jessica Marcela Rodriguez Gonzalez / John Fredy Garcia Campo / Jose Mauricio Lemus Porras / Luz Aida Villamil Torres / Maria del Pilar Avila / Monica Ines Gomez Rey / Nancy Rocio Gomez Salazar / Oscar Robayo Ulloa / Sandra Milena Castellanos Calderon / Yhinnet Martinez Perez

PROFESIONALES ÁREA NORMATIVA

Angela Maria Zamudio Nieto / Beldany Stefania Báez Sanabria / Camilo Andrés Becerra Sánchez / César Rodríguez Reyes / Darío Fernando Pupiales Rosero / Edwin Leonardo Riaño Díaz / Gina Díaz / Liz Julieth Bulla Buriticá / Luigi Alejandro Tovar Ardila / Santiago Andrés Molano Bernal / Sheril Natalia Salazar Bayona / Wendy Eveling Avendaño Dueñas /

PROFESIONALES ÁREA TOPOGRAFÍA

Alejandra Sabogal C / Jhon Leyton D / Juan Carlos Latorre B / Sandra Bernal G

