



"Buenaventura
con Dignidad"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO, ECOTURISTICO Y
BIODIVERSO DE BUENAVENTURA
NIT. 890.399.045-3
OFICINA ASESORA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MEMORANDO INTERNO 0140 - 008 - 2022

DE: Profesional Oficina Asesora de Planeación y Ordenamiento Territorial

PARA: **HAROLD SATIZABAL MINOTTA**
Jefe Oficina Asesora de Planeación y Ordenamiento Territorial

FECHA: 25 DE ABRIL DE 2022

ASUNTO: **Corrección del Suelo de Expansión Urbana del Distrito de Buenaventura, según el Acuerdo 03 de 2001 (POT) en el artículo 46 definido en el plano PU-01.**

Cordial saludo,

Por medio de la presente y en atención a la Resolución 0326 del 17 de diciembre de 2021, que establece "POR MEDIO DE LA CUAL SE REVOCAN LA CERTIFICACION DE AGOSTO 06 DE 2008 Y LAS RESOLUCIONES Nos. 003 Y 004 DE JULIO 30 DE 2013" en el título de ANTECEDENTES, (...) numeral 7 -Una vez efectuado el análisis a que se remite el informe en comento, en el mismo se establecen las siguientes recomendaciones: (...) 2.- Al revocar las resoluciones antes mencionadas, seguiría en vigencia el polígono del perímetro urbano que se estableció en el Acuerdo 03 del 2001 del POT, acuerdo que tiene inconsistencias Cartográficas, debido a esto se recomienda al Jefe de la OAPOT, se expida acto Administrativo por parte de la Oficina de Planeación donde se realicen las correcciones de las imprecisiones cartográficas que han sido enunciadas en el análisis técnico –jurídico del presente documento, para claridad técnica al perímetro urbano, también se recomienda en el numeral 3.- Que el acto administrativo que se expida es para dar solución al perímetro urbano de Buenaventura, establecido en el Acuerdo 003 del 2001, acto que se debe enviar y oficializar al INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, corrección que se adoptadora en la base catastral del Distrito de Buenaventura".

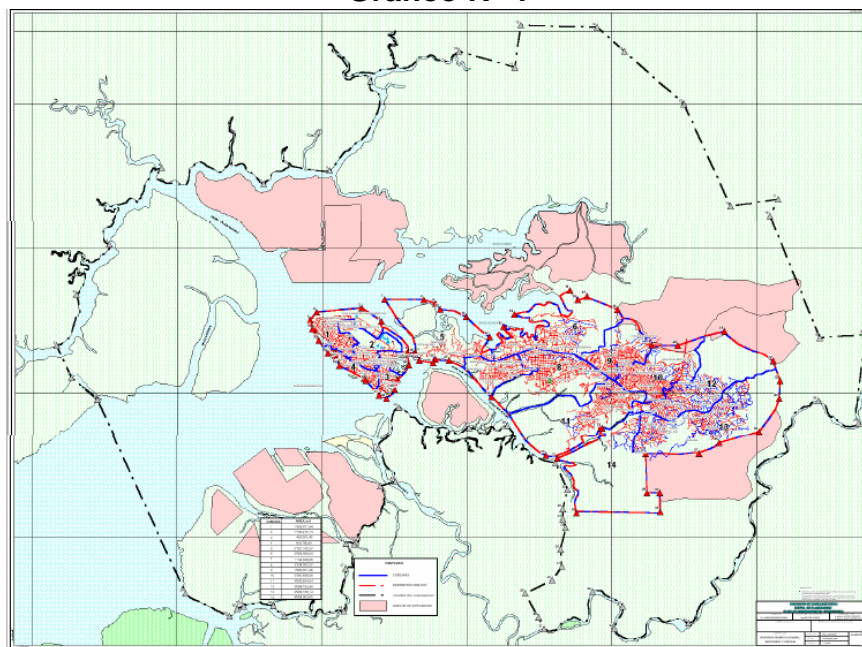
Es así, que mediante la Resolución 0196 de abril 12 de 2022 "POR MEDIO DE LA CUAL SE HACE CORRECCION DE IMPRESICIÓN CARTOGRAFICA EN EL PLANO PU-01, PERIMETRO URBANO Y EL ARTICULO 45, ADOPTADOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL 03 DE 2001", queda vigente el perímetro del PU-01.

"Buenaventura
con Dignidad"

Teniendo en cuenta lo anterior, se procede a realizar corrección del polígono del Suelo de Expansión Urbano del Distrito de Buenaventura, definido en el Acuerdo 03 de 2001 (POT) **Artículo 46. Suelo de Expansión Urbana:** Constituido por la porción del territorio municipal destinada a expansión urbana, que se habilitará para uso urbano, durante la vigencia del POT.

Se definen como suelo de expansión los delimitados en el plano PU 01. Donde se determinan estos suelos con un área total de 4.362,84 hectáreas. (ver gráfico N°1).

Gráfico N° 1



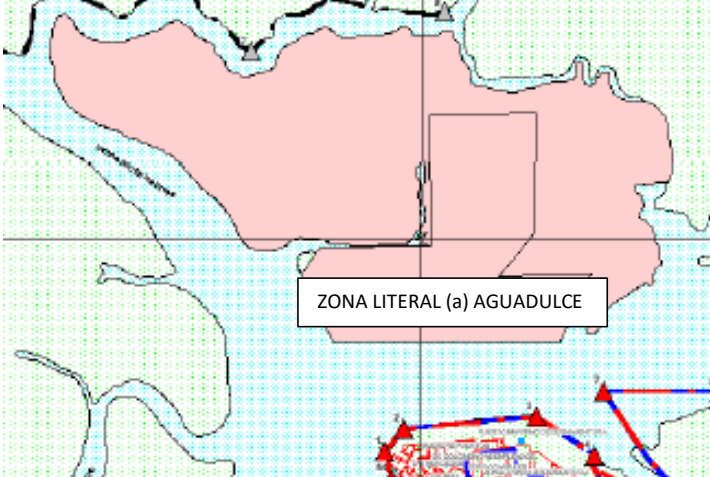
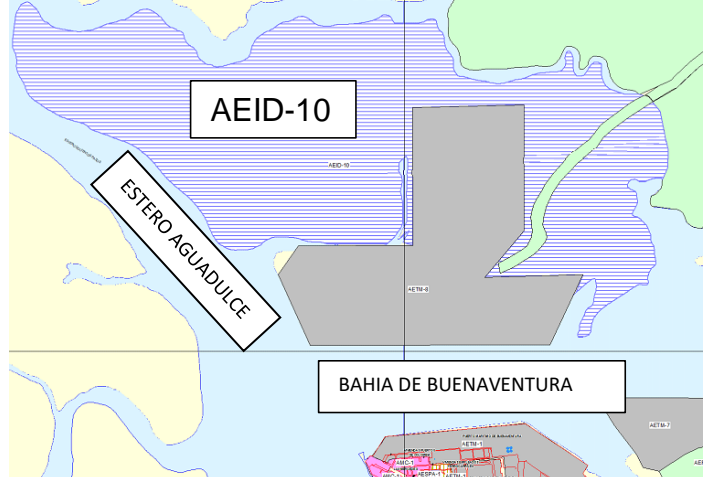
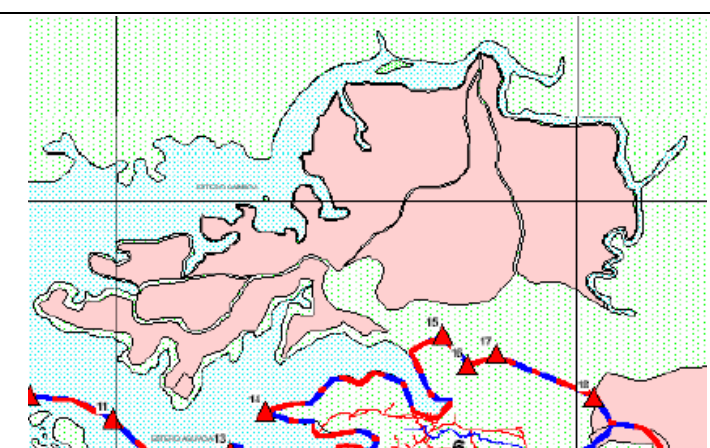
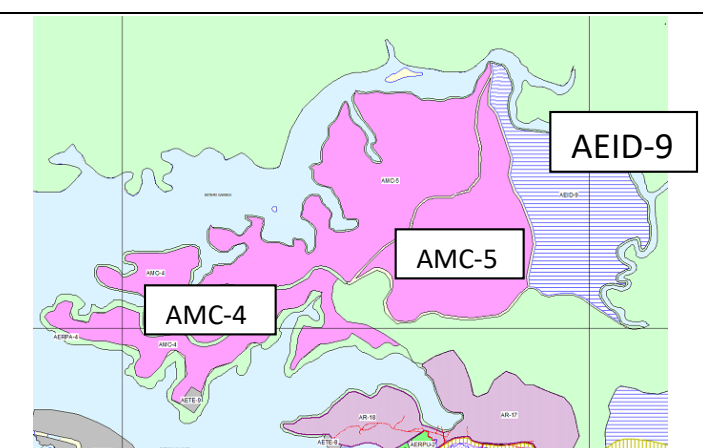
Fuente: Acuerdo 03 de 2001 POT

El artículo 91 **Del Modelo Territorial Urbano. Estrategias de Crecimiento y Ordenamiento Del Suelo Urbano De Buenaventura.** (...), establece en su numeral 2. Adoptar el perímetro urbano y de expansión, y de las comunas tal como lo muestra el plano PU – 01.

Al revisar el artículo 46, el cual define el suelo de expansión urbana de Buenaventura en el Plano PU-01, donde se describen las áreas de expansión, se identifican literales repetidos descritos en el artículo 46 como (a y b) pero difieren en su contenido describiendo referencias de localización de diferentes zonas de expansión urbana definido en el plano PU-01 (ver Gráfico N°2). Se anexa esquema referente del Plano PU-07 usos del suelo ya que la localización de cada sector de expansión se basa en el uso del suelo.

Gráfico N° 2

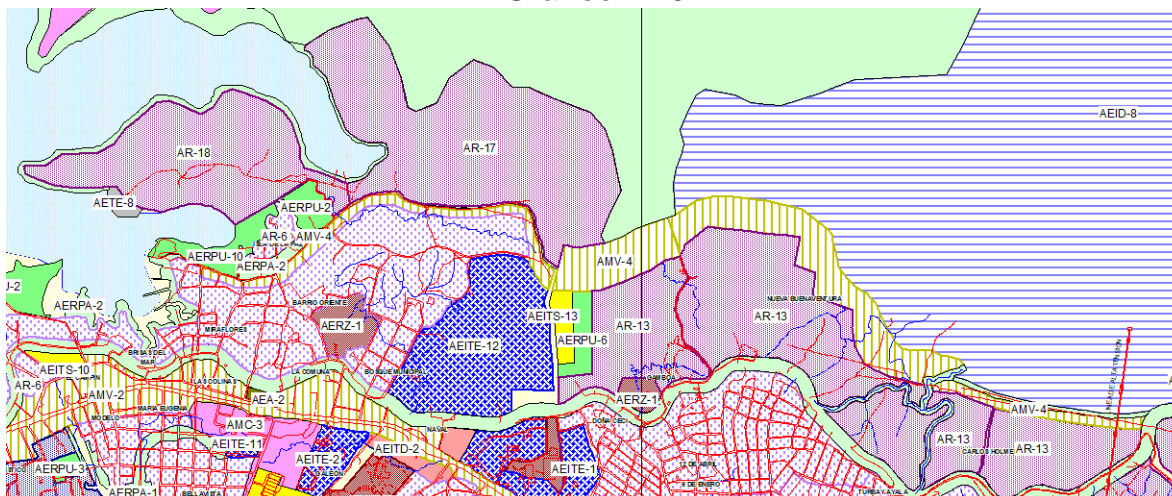
Literales repetidos existentes en el artículo 46 del Acuerdo 03 de 2001

ART. 46 : SUELO EXPASION - PLANO PU-01	ART. 151 : REGULACION – PLANO PU-07
<p>a) Actividad industrial portuaria AGUADULCE</p> <p>Referencia:</p> <p>Norte: Zona de actividad industrial AE1D-10 (expansión)</p> <p>Sur. Bahía de Buenaventura.</p> <p>Occidente: Estero Aguadulce.</p> <p>Oriente. Zona de actividad industrial AE1D-10 (expansión)</p>	<p>AREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA DE TRANSPORTE – AETM-8</p> <p>PUERTO AGUADULCE</p>
	
<p>a) Actividad multiple central AMC-4, AMC-5</p>	<p>AREA ACTIVIDAD MULTIPLE CENTRAL</p>
	
<p>Observación</p>	
<p>Debido a lo anterior existen varios LITERALES (a y b) repetidos en forma irregular, pero como se aprecia su descripción de localización establecidas en el artículo 45, en el gráfico es diferente. Es decir, en este caso, la cartografía del Plano PU -01 está bien, pero la anotación del literal no. Ya que su descripción es la interpretación en texto del plano PU-01</p>	

"Buenaventura
con Dignidad"

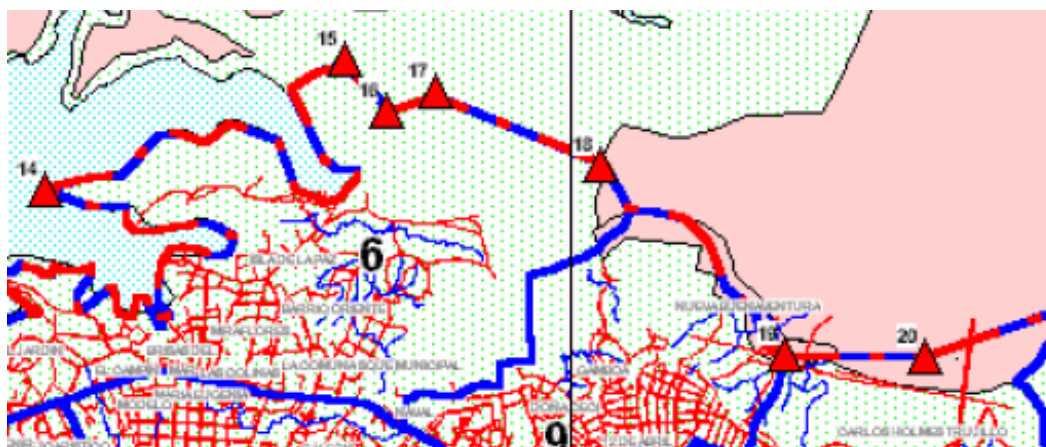
En el artículo 46, del Acuerdo 03 de mayo de 2001, contiene el literal c) **Suelo de expansión para actividad residencial AR-13, AR-17, AR-18;** que establece que estas zonas están localizadas en el sector norte por fuera del suelo urbano.

Gráfico N° 3



Fuente: PLANO PU-07 Acuerdo 03 de 2001 POT

Pero en el PLANO PU-01, se encuentran dentro del perímetro urbano; por lo tanto, no pueden figurar como suelo de expansión en este artículo



Fuente: PLANO PU-07 Acuerdo 03 de 2001 POT

Lo que también se establece en la Resolución 0196 de abril 12 de 2022 en su artículo segundo desde el vértice de coordenadas 14 hasta el 20.

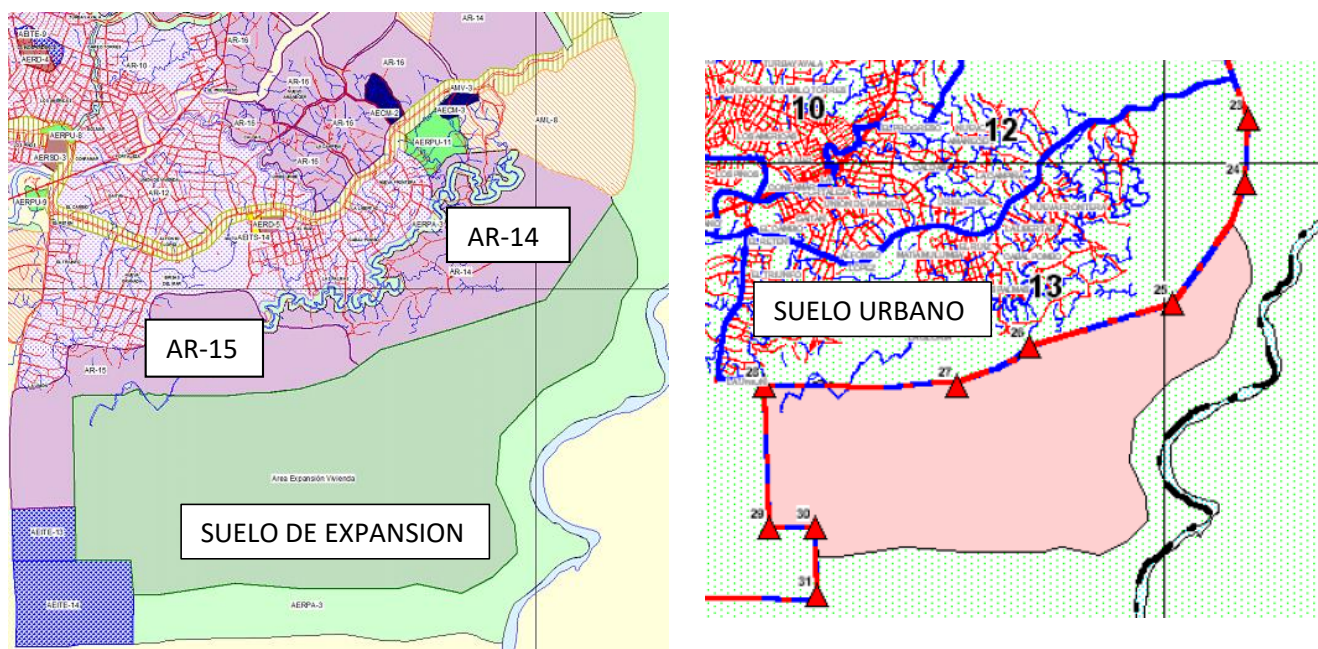
"Buenaventura
con Dignidad"

Así mismo, en el artículo 46, en el literal d) **d) Suelo de expansión para actividad Múltiple vial**, se aprecia que la zona de uso AMV-4 localizada en inmediaciones de la vía alterna – interna, presenta inconsistencias debido a que se encuentra un área dentro del perímetro urbano (ver grafica N° 3)

El perímetro urbano y de expansión urbana están contiguos en algunos sectores según lo referenciado en el plano PU-01 del POT (ver grafica N° 4) el cual a su vez también presenta un área de traslape entre el suelo de expansión y el suelo urbano, lo cual se constituye en un error cartográfico, determinando inconsistencias porque el polígono del perímetro urbano y del suelo de expansión deben ser independientes y no deben cruzarse el uno con el otro, para poder así, establecer la normatividad precisa para los diferentes temas que atiende la oficina de Planeación.

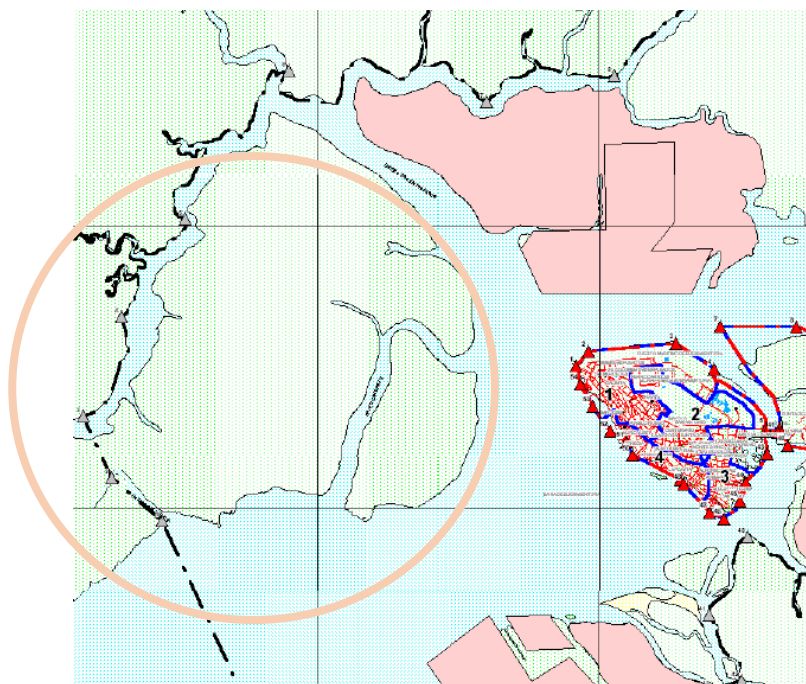
Este mismo ejemplo se presenta con el literal g) **Suelo de expansión para actividad múltiple local AML-8** y el h) **Suelo de expansión para actividad residencial**, con la diferencia que solo se afecta los usos AR-14 Y 15, que según el perímetro urbano establecido por la Resolución 0196 de abril 12 de 2022, esta actividad residencial pasaría a ser urbana y no de expansión.

Gráfico N° 4



Fuente: Acuerdo 03 de 2001 POT

Por ultimo en la revisión de inconsistencia cartográfica de plano PU-01, se puede apreciar que hay un suelo que no figura resaltado con el color de convención para suelo de expansión, se trata del sector conocido como Isla Cangrejo o Las Delicias que es una zona al frente de la Isla de Cascajal, desde Islalba hasta Punta Delicia, definido en el Acuerdo 03 de mayo de 2001 artículo 46, en el literal k) **suelo de expansión para la actividad de Ecoturismo**



En el contexto jurídico el jefe de la oficina de planeación, para corregir las imprecisiones cartográficas antes descripta, se debe soportar en los siguientes:

- **Decreto Ley 019 de 2012, Artículo 190.** Modo de resolver las inconsistencias entre lo señalado en el acuerdo que adopta el plan de ordenamiento territorial y su cartografía oficial. Adiciónese el siguiente párrafo tercero al artículo 12 de la Ley 388 de 1997:

"PARÁGRAFO 3. Cuando existan inconsistencias entre lo señalado en el acuerdo que adopta el plan de ordenamiento territorial y su cartografía oficial, prevalecerá lo establecido en el texto del acuerdo y corresponderá al alcalde municipal o distrital, o la entidad delegada para el efecto, corregir las inconsistencias cartográficas, siempre que no impliquen modificación al articulado del Plan de Ordenamiento Territorial.



"Buenaventura
con Dignidad"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO, ECOTURISTICO Y
BIODIVERSO DE BUENAVENTURA
NIT. 890.399.045-3
OFICINA ASESORA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En el acto administrativo que realice la precisión cartográfica se definirán, con fundamento en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reglamentaciones, las normas urbanísticas aplicables al área objeto de la precisión. Una vez expedido el acto administrativo, el mismo deberá ser registrado en todos los planos de la cartografía oficial del correspondiente plan y sus instrumentos reglamentarios y complementarios. Esta disposición también será aplicable para precisar la cartografía oficial cuando los estudios de detalle permitan determinar con mayor exactitud las condiciones jurídicas, físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos."

- **Acuerdo 03 de 2001 POT, Artículo 278. Corrección de imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el presente plan de ordenamiento territorial.**

Las imprecisiones cartográficas que surjan en los planos que se adoptan por medio del presente acuerdo, serán dilucidadas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante solución cartográfica que será registrada en las planchas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, según el caso y deberán adoptarse por resolución motivada.

- **Acuerdo 03 de 2001 POT, Artículo 279. Aplicación de Normas.**

En el evento de existir discrepancia entre las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo y los textos del Documento Técnico de Soporte, se aplicarán las normas contenidas en el Acuerdo.

Los vacíos normativos se resolverán con fundamentos en los textos del Documento Técnico de Soporte, y aplicando las reglas generales del derecho.



"Buenaventura
con Dignidad"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO, ECOTURISTICO Y
BIODIVERSO DE BUENAVENTURA
NIT. 890.399.045-3
OFICINA ASESORA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RECOMENDACIONES.

Teniendo en cuenta todas las observaciones expuestas en este documento se le recomienda al jefe de la Oficina Asesora de Planeación lo siguiente:

1. Expedir resolución que corrija las imprecisiones cartográficas del plano PU-01 en los suelos de expansión del Acuerdo 03 de 2001 POT del Municipio de Buenaventura Hoy Distrito.
2. En la misma resolución corregir los textos y descripción de los literales contenidos en el artículo 46 ya que este es la interpretación textual del Plano PU – 01 del mismo artículo.
3. Oficializar la resolución que corrige las imprecisiones cartográficas del plano PU – 01 del Acuerdo 03 de 2001, POT del Municipio de Buenaventura Hoy Distrito a las autoridades ambientales como son: la Corporación Autónoma Regional del Cauca – CVC, Establecimiento Publico Ambiental y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
4. Enviar copia de la resolución que corrige las imprecisiones cartográficas del plano PU – 01 del Acuerdo 03 de 2001, POT del Municipio de Buenaventura Hoy Distrito a las curadurías Urbanas de Buenaventura.

1. SUELOS DE EXPANSION URBANO

La información cartográfica que se utilizó para corregir el suelo de expansión urbano de Buenaventura fueron las siguientes; Visor de la Base catastral de Buenaventura (IGAC, 2013) en Formato Shape con coordenadas geográficas (altitud y latitud) y Magnas Sirgas (Planas en X y Y), Google Earth Pro formato Kml, con coordenadas Geográficas, Planos del POT PU – 01 formato PDF, Plano (cartografía) de la nomenclatura vial del Distrito de Buenaventura formato DWG, con coordenadas magna sirgas (Planas en X y Y), se utilizó GPS en campo para verificar las coordenadas asignadas a cada vértice en los sistemas de información Geográficos.

Se corrigen las imprecisiones cartográficas del suelo de expansión urbano definidas en el acuerdo 03 de 2001, artículo 46, Plano PU – 01, los cuales se definen en los siguientes textos y descripción, así:



"Buenaventura
con Dignidad"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO, ECOTURISTICO Y
BIODIVERSO DE BUENAVENTURA
NIT. 890.399.045-3
OFICINA ASESORA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

a) Suelo de expansión para actividad industrial portuaria Aguadulce

Localizada en el extremo sur occidental de la isla. Bahía de por medio en la península Aguadulce.

Referencia:	Norte:	Zona de actividad industrial AE1D-10 (expansión)
	Sur:	Bahía de Buenaventura.
	Occidente:	Estero Aguadulce.
	Oriente:	Zona de actividad industrial AE1D-10 (expansión)

b) Suelo de expansión para actividad industrial Aguadulce.

Localizada en el extremo sur occidental de la isla bahía de por medio en la península de Aguadulce.

Referencia:	Norte.	Brazo del estero Aguadulce
	Sur:	Área de actividad portuaria AETM-8 (expansión)
	Occidente:	Estero Aguadulce.
	Oriente:	Área de protección AERPA-4 (suelo suburbano)

c) Suelo de expansión para actividad Múltiple central AMC-4, AMC-5

Localizada en el sector norte por fuera del suelo urbano

Referencia:	Norte:	Estero Gamboa
	Sur:	Estero Aguacate
	Occidente:	Estero Aguacate
	Oriente:	Área de actividad industrial AEID-9 (expansión)

d) Suelo de expansión para actividad industrial AEID-9

Localizada en el sector norte por fuera del suelo urbano

Referencia:	Norte:	Suelos de protección (suelo suburbano)
	Sur:	Suelos de protección (suelo suburbano)
	Occidente:	Área de actividad Múltiple central (expansión)
	Oriente:	Suelos de protección (suelo suburbano)

e) Suelo de expansión para actividad industrial AEID-8

Localizada en el sector nororiental por fuera del suelo urbano.

Referencia:	Norte:	Suelos de protección (suburbano)
	Sur:	Área de actividad Centro de Distribución, área de actividad múltiple vial.
	Occidente:	Suelos de protección (suburbano).
	Oriente:	Suelos de protección (suburbano).



"Buenaventura
con Dignidad"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO, ECOTURISTICO Y
BIODIVERSO DE BUENAVENTURA
NIT. 890.399.045-3
OFICINA ASESORA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

f) Suelo de expansión Centro de Distribución.

Localizada en el sector nororiental del suelo urbano.

Referencia:	Norte:	Área de actividad industrial AEID-8 (expansión)
	Sur:	Área de actividad múltiple vial
	Occidente:	Área de actividad industrial AEID-8 (expansión)
	Oriente:	Suelos de protección (suburbano).

g) Suelo de expansión para actividad residencial.

Localizada en el sector suroriental

Referencia.	Norte:	Área de actividad residencial AR-14 y AR-15
	Sur:	Suelos de protección (suburbano)
	Occidente:	Áreas de actividad especializada AEITE-13 y AEITE-14.
		Área de actividad residencial AR-15
	Oriente:	Suelos de protección (suburbano).

h) Suelo de expansión para actividad agroindustrial - pesquera, AEID-7

Localizada en el sector sur estero San Antonio de por medio.

Referencia:	Norte:	Esteros San Antonio
	Sur:	Esteros Fabián
	Occidente:	Bahía de Buenaventura.
	Oriente:	Esteros San Antonio.

i) Suelo de expansión para actividad portuaria Delta del Dagua.

Localizada en el sector suroccidental en la desembocadura y el delta del río Dagua.

Referencia:	Norte:	Bahía de Buenaventura
	Sur:	Suelo Rural
	Occidente:	Bahía de Buenaventura
	Oriente:	Suelo Rural.

j) Suelo de expansión para la actividad de Ecoturismo

Localizada en el sector Occidental bahía de por medio.

Referencia	Norte:	Esteros Aguadulce
	Sur:	Bahía de Buenaventura
	Occidente:	Esteros Aguadulce.
	Oriente:	Bahía de Buenaventura.

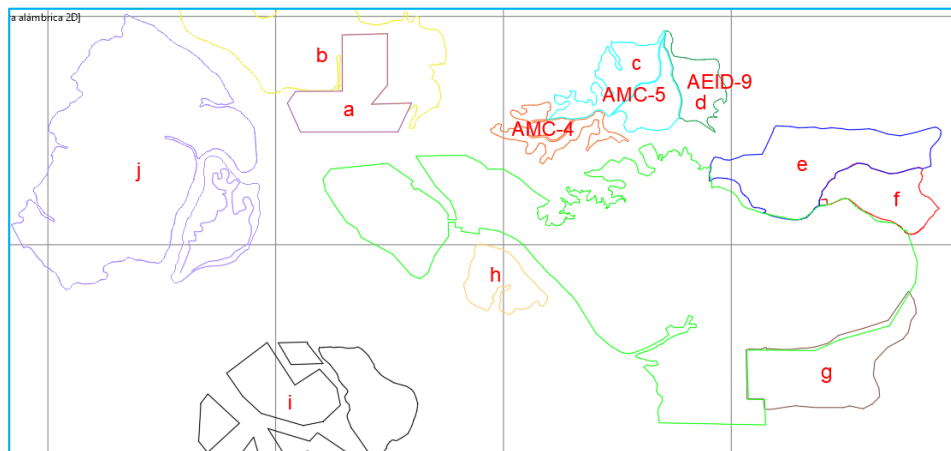
"Buenaventura
con Dignidad"

Parágrafo: La gradualidad para el desarrollo de las áreas de expansión en el horizonte del Plan, se hará en el siguiente orden:

1. Suelo de expansión centro de distribución. En un tiempo no mayor de dos años.
2. Suelo de expansión para actividad industrial AEID-9 y AEID-10. En un tiempo gradual y no mayor a cinco años.
3. Suelo de expansión para actividad industrial portuaria de Aguadulce, En un tiempo no mayor a cuatro años
4. Suelo de expansión para actividad industrial Aguadulce. En un tiempo no mayor a cinco años.
5. Suelo de expansión para actividad múltiple central AMC-4, AMC-5. En un tiempo no mayor a cinco años
6. Suelo de expansión para actividad agroindustrial pesquera. En un tiempo no mayor a seis años
7. Suelo de expansión para la actividad de ecoturismo. En un tiempo no mayor a diez años.
8. Suelo de expansión para la actividad portuaria en el Delta del Rio Dagua. En un tiempo no mayor a doce años.

Los textos no incluidos en esta descripción quedaran igual al del documento original, para su observación.

Gráfico 10.



Así mismo se anexa el esquema de los suelos de expansión con base en la cartografía base que es la del IGAC, del cual también se incluye un archivo digital en formato DWG y SHAPE, para su observación (ver gráfico 10).

ERVIN VALENCIA POTES

Profesional de Apoyo OAPOT

Anexo medio magnético del plano referente

Proyecto y elaboro: Ervin Valencia Profesional de apoyo OAPOT

Reviso: Harold S.

Copia: Archivo