

PROCEDIMIENTO ESTUDIOS DETALLADOS POT  
ÁREAS DE AMENAZA MEDIA Y ALTA - RIESGO ALTO | ÁREAS CON TRATAMIENTO GEOTÉCNICO

CONSIDERACIONES GENERALES

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** La expedición de Términos de Referencia para la elaboración de los Estudios Detallados de Amenaza y Riesgo, aplican **únicamente para los predios** que de conformidad con el POT -Acuerdo N° 0958 de 2017- o el que lo modifique, adicione o sustituya, presenten **áreas en condición de amenaza media o alta** (predios o lotes sin ocupar con construcciones o edificaciones), o cuando presenten **áreas en condición de riesgo alto** (predios con construcciones o edificaciones).

**RESPONSABILIDAD DE LA VIABILIDAD DEL TRÁMITE SEGÚN LAS CONDICIONES ESTRUCTURANTES Y NORMATIVAS DE LOS PREDIOS OBJETO DEL TRÁMITE:** Esta será asumida por el interesado. Antes de iniciar cualquier trámite, será responsabilidad del interesado conocer las condiciones estructurantes y normativas del predio o predios de interés, con la finalidad de tener la certeza de si los predios objeto del trámite son viables o no para desarrollos urbanísticos y/o constructivos de conformidad con el POT.

Por lo anterior, si bien no será un requisito exigible, se recomienda a los interesados, que antes de iniciar el trámite, soliciten un **concepto de norma urbanística ante los Curadores Urbanos** del municipio de Manizales.

La Administración Municipal NO adquiere ningún tipo de responsabilidad en los casos en que los interesados realicen estudios detallados de amenaza y riesgo sobre predios y estos no sean aptos para desarrollos urbanísticos y/o constructivos.

PROCEDIMIENTO

**ENCARGADOS / INTERESADOS EN LOS ESTUDIOS:** Los estudios podrán estar a cargo del gestor y/o promotor y/o urbanizador dentro del trámite de los instrumentos de planeamiento intermedio y de licenciamiento urbanístico.

INTERESADO

1. **CONSULTA TÉRMINOS DE REFERENCIA:** Consulte los **Términos de Referencia para la elaboración de los Estudios Detallados de Amenaza y Riesgo** en la página web de la Alcaldía de Manizales.

Link de descarga:

[https://alcaldiamanizales-my.sharepoint.com/:f/g/personal/paginaweb\\_manizales\\_gov\\_co/lgDbszFy9HwCCQ4R-Y7pvsN4ZAbHt7nswP8uun5wxaZT6LJc?e=olLzT0](https://alcaldiamanizales-my.sharepoint.com/:f/g/personal/paginaweb_manizales_gov_co/lgDbszFy9HwCCQ4R-Y7pvsN4ZAbHt7nswP8uun5wxaZT6LJc?e=olLzT0)

Allí encontrará de manera diferenciada los términos de referencia según la temática a estudiar:

- Amenaza y Riesgo por Deslizamiento y Áreas con Tratamiento Geotécnico
- Amenaza y Riesgo por Inundación
- Amenaza por Subsistencia

2. **ELABORACIÓN DEL ESTUDIO:** Con base en los Términos de Referencia, el interesado deberá **elaborar el estudio detallado** de amenaza y riesgo, mediante profesionales idóneos en las materias, quienes son responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de los diseños y las obras de mitigación. (De conformidad con el Decreto 1807 de 2014 compilado en el Decreto 1077 de 2015).
3. **REVISIÓN INDEPENDIENTE:** El estudio detallado de amenaza y riesgo deberá contar con la revisión, aprobación y **certificación** de un **revisor independiente**, el cual será un profesional particular, calificado para tal fin, de conformidad con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, diferente al profesional que elabora el estudio detallado e independiente laboralmente de él.

*“Artículo 31º.- Experiencia. El revisor de los diseños debe acreditar una experiencia mayor de cinco (5) años de ejercicio profesional, contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional, bajo la dirección de un profesional facultado para tal fin, en una o varias actividades tales como, diseño estructural, diseño de elementos no estructurales, trabajos geotécnicos, construcción, interventoría o supervisión técnica, o acreditar estudios de postgrado en el área de estructuras, geotécnica o ingeniería sísmica”.*

La revisión independiente podrá realizarse por un cuerpo colegiado o una persona jurídica que cuenten con personal calificado, acreditado y registrado que cumpla con los requisitos definidos.

En todo caso, la responsabilidad de los estudios detallados recaerá directamente sobre el profesional que elabora el estudio, como el profesional que certifica la revisión independiente.

#### ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

---

4. **AJUSTE CARTOGRÁFICO A REALIZAR:** Una vez se cuente con lo anterior, el interesado deberá radicar el estudio detallado ante la Unidad de Gestión del Riesgo -UGR- de la Alcaldía de Manizales, adjuntando la respectiva aprobación y **certificación** del **revisor independiente**, para que ésta, con base en el Plano de Zonificación Geotécnica de Aptitud del Suelo y Plano de Obras de Mitigación Propuestas del estudio detallado, emita un oficio dirigido a la Secretaría de Planeación, en el que le indicará acerca del ajuste cartográfico a realizar en los planos de Amenaza y Riesgo del POT.

En el evento en que el estudio detallado plantee **obras de mitigación que involucren predios de terceros**, el interesado deberá aportar junto con el estudio, la autorización por escrito otorgada por los propietarios de los predios involucrados, junto con los certificados de tradición actualizados.

5. **RESOLUCIÓN DE AJUSTE CARTOGRÁFICO:** Con base en lo anterior, la Secretaría de Planeación realizará la Resolución de Ajuste Cartográfico, con fundamento en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.8. “*Incorporación de los resultados de estudios detallados al POT*” del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 5 “*Sobre la Cartografía*” del POT -Acuerdo N° 0958 de 2017- o el que lo modifique, adicione o sustituya.

#### TIEMPOS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

Para los puntos 4 y 5 que corresponden a la Administración Municipal, el tiempo máximo previsto es de 15 días hábiles.