

**Análisis del Impacto Ambiental por Ocupación Irregular
en el corregimiento La Buitrera (2010-2025)**

Hernández Duque Cristhian Camilo

Escuela Superior de Administración Pública.

Facultad de Pregrado

Administración Pública Territorial

Cali, Colombia

Diciembre, 2025

**Análisis del Impacto Ambiental por Ocupación Irregular
en el corregimiento La Buitrera (2010-2025)**

Hernández Duque Cristhian Camilo

Tercer Informe de Trabajo de Grado Para Optar al Título de Administrador Público Territorial

Director

Javier Zorrilla Figueroa

Escuela Superior de Administración Pública.

Facultad de Pregrado

Administración Pública Territorial

Cali, Colombia

Diciembre, 2025

Nota de Aceptación

Presidente del Jurado

Jurado

Director del Trabajo de Grado

Cali, 09- diciembre- 2025

Dedicatoria

Este trabajo de monografía lo dedico en primer lugar a mi familia por su importante apoyo y comprensión, a mi hija Ariana Sofía por ser una motivación constante en mi vida, a mi señora Madre, quien siempre me apoyó y confió en que yo podía con esta carrera y con muchas más. A mis abuelos Hermes (nombre inspirado en el mensajero de los dioses de la mitología griega) y doña Dora, quienes ya partieron de este plano terrenal y me apoyaron mientras estuvieron en esta vida. A los tutores por su entrega en esta labor de ser docente, pero especialmente por enseñarnos a construir conocimiento de acuerdo con las experiencias de un grupo tan heterogéneo como el que fuimos. A los compañeros, de carrera por su dedicación y empeño en ser los mejores.

Cristhian Camilo Hernández Duque

Agradecimientos

A mis compañeros, compañeras, colegas del movimiento ambientalista de Cali, CVCinos y amigos; quienes siempre entendieron la dedicación, sacrificio y concentración que dispuse de mí, durante estos 5 años para mi superación personal y el giro de 180° que estoy dando, para ejercer esta noble profesión de la Administración Pública como próximo proyecto de vida, complementario a mi ser profesional en ciencias ambientales, será la mejor sinergia que viviré el resto de mi vida.

Cristhian Camilo Hernández Duque

Resumen

En las últimas décadas, la ocupación irregular sea de manera legal, informal o por Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto-ADHI, en el Corregimiento de La Buitrera, se ha consolidado como una problemática ambiental y social de creciente relevancia en esta zona del Distrito de Cali. La Cual, no es ajena al contexto que sucede en zonas rurales y periurbanas de ciudades latinoamericanas. Diversas investigaciones han abordado esta situación desde enfoques interdisciplinarios, destacando su impacto en la degradación ambiental, la vulnerabilidad de las comunidades y la presión sobre los Ecosistemas Estratégicos. A nivel local, estudios como el de Arízala Quiñones & Martis Rodríguez (2023) analizaron los asentamientos ilegales en zonas de ladera entre 2018-2021, identificando vacíos institucionales y falta de articulación entre las entidades responsables.

Para el caso del presente estudio, se ha analizado y espacializado la expansión de asentamientos informales en áreas periféricas en el Distrito de Cali, teniendo como referencia el corregimiento de La Buitrera; evidenciando una correlación directa entre la falta de control urbanístico por parte de las autoridades competentes, la migración rural-urbana y la presión sobre los recursos naturales. Por último, profundizar en la deficiencia de mecanismos de planificación territorial efectiva, así como la débil articulación institucional para la prevención de estas ocupaciones como problemática pública.

Palabras Clave: Ambiente, Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto – ADHI, Instrumentos de Planificación, Política Pública, Territorio.

Tabla de Contenido

Capítulo 1	13
Análisis del Impacto Ambiental por Ocupación Irregular en el corregimiento La Buitrera (2010-2025)	13
1.1. Planteamiento del Problema	13
1.2. Justificación	16
1.3. Antecedentes del Problema.....	19
1.4. Marco Referencial.....	21
1.5. Objetivos	25
1.5.1. Objetivo General.....	25
1.5.2. Objetivos Específicos.....	25
1.6. Metodología	25
Capítulo 2.....	28
Los Factores asociados a la ocupación Irregular en el corregimiento La Buitrera del Distrito de Cali.....	28
2.1 Caracterización Predial del Corregimiento de La Buitrera.....	29
2.2 Caracterización de las Construcciones de vivienda	31
2.3 Caracterización de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto en el Corregimiento de La Buitrera - AHDI.....	34
2.4 Evaluación de la deforestación en las Cuencas de los Ríos, Lili, Meléndez y Cañaveralejo en el corregimiento La Buitrera.	35
2.5 Articulación entre la Política de Gestión del Riesgo y los fenómenos causados por la ocupación irregular.	38

2.6 Evaluación de los impactos ambientales derivados de la ocupación irregular, estudio de caso: Finca Los Pomos - Guacharacas	41
2.7 Encuesta a representantes de autoridades, problemática ocupación irregular del territorio en el corregimiento de La Buitrera	46
Pregunta 10 Para finalizar, ¿qué propuesta concreta haría para mejorar la gobernanza en la gestión de AHDI en La Buitrera?	50
2.7.1. Consenso en causas estructurales:	51
2.7.2. Coordinación interinstitucional deficiente:.....	51
2.7.3. Limitación presupuestal como obstáculo central:.....	51
2.7.4 Brecha entre norma y práctica:	51
2.7.5 Preferencia por soluciones estructurales:.....	51
Capítulo 3.....	52
Propuesta de Lineamientos de Política Pública para la Restauración Ecológica Participativa y la Regularización Territorial en La Buitrera.....	52
3.1. Marco de Articulación con los Instrumentos de Planeación Nacional y Distrital	53
3.2. Lineamientos para la Restauración Ecológica Participativa (REP).....	54
3.4. Lineamientos para la Regularización Territorial y Habitacional	55
3.5. Fortalecimiento de Capacidades Locales y Comunitarias a través de Mecanismos de Gobernanza Multinivel y Articulación Institucional	57
3.6. Estrategia de Financiamiento y Sostenibilidad	58
Conclusiones	59
Anexos	65
Consentimiento Informado para Participantes de Investigación	65

Bibliografía	68
--------------------	----

Tabla de Figuras

Figura 1. Mapa Límites del Territorio en el corregimiento La Buitrera.....	29
Figura 2. Mapa de predios rurales del corregimiento de La Buitrera	30
Figura 3. Mapa de construcciones en el corregimiento de La Buitrera	33
Figura 4. Mapa Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto-AHDI en el corregimiento La Buitrera	35
Figura 5. Mapa de coberturas boscosas	37
Figura 6. Mapa Amenazas Y Riesgos.....	40
Figura 7. Ubicación Geográfica Del Predio Los Pomos - Guacharacas	41
Figura 8. Afectación A Suelos De Protección En Afp, Predio Los Pomos - Guacharacas	44
Figura 9. Vuelo Con Equipo Drone	44
Figura 10. Cronología De La Afectación A Los Recursos Naturales.....	45

Listado de Tablas

Tabla 1. Entidad a la que representa	47
Tabla 2. Desde su entidad, ¿cómo se define y clasifica un AHDI en el contexto de La Buitrera?	48
Tabla 3. ¿Existe un diagnóstico oficial actualizado (2020-2024)?.....	48
Pregunta 4: Según su experiencia, ¿cuáles son los principales factores que impulsan la expansión de AHDI en esta zona? (Puede marcar más de una).....	48
Tabla 5. En una escala del 1 al 5, ¿cómo califica la coordinación interinstitucional para atender esta problemática?.....	49

Tabla 6: Cuál ha sido el principal obstáculo para la implementación del Acuerdo 0411 de 2017 (“Mi Hábitat”) en La Buitrera?	49
Tabla 7: Desde su entidad, ¿se han realizado acciones de reubicación o mejoramiento integral en AHDI de La Buitrera entre 2020 y 2024?.....	49
Tabla 8: ¿Considera que los instrumentos de planificación (POT, POMCA) son suficientes para contener la expansión de AHDI en zonas de riesgo no mitigable?.....	50
Tabla 9: ¿Qué tipo de estrategia priorizaría para una solución estructural? (Ordene del 1 al 3, siendo 1 la mayor prioridad)	50

Introducción

Para la Administración Pública se constituye en un reto analizar la articulación jerárquica interinstitucional acontecida las últimas décadas, sobre la ocupación irregular del territorio. Por su parte, algunos estudios cualitativos exploran las dinámicas sociales que impulsan estos procesos, destacando factores como la falta de acceso a vivienda digna, la informalidad del mercado de tierras y la ausencia de alternativas habitacionales por parte del Estado. Para el caso de la presente monografía se subraya que la solución no solo depende del control ambiental, sino también de políticas integrales de inclusión social y ordenamiento territorial. Aunque existe un cuerpo significativo de literatura sobre ocupación informal y deterioro ambiental, son escasos los estudios que articulan datos cuantitativos y cualitativos con enfoque territorial específico y sin delimitar Indicadores Ambientales.

En cuanto al caso de esta investigación, se observa que son varias las acciones que se no se han adelantado por parte entidades como la CVC, Policía Nacional y la Alcaldía de Cali, que presuntamente, han permitido la proliferación de asentamientos irregulares (ADHI) en el Corregimiento de La Buitrera, exacerbando la degradación ambiental entre los años 2010 y 2025, tiempo en el que se ordenaron normas en materia de Administración Pública, Ordenamiento Territorial y de carácter sancionatorio. En contraste, se encuentra que, tanto la dirigencia y la gerencia pública encargadas de la toma de decisiones, en sus respectivos periodos que coinciden con el espacio temporal de este análisis, poco o nada han hecho por llevar a cabo las políticas públicas necesarias para resolver estas necesidades de oferta y demanda de vivienda rural. Este es el principal obstáculo para el ejercicio de la gobernabilidad en el territorio.

La presente investigación se encuentra fraccionada en tres capítulos, en los cuales el primero, tratará de manera descriptiva, de relatar la problemática de la Ocupación Irregular del Territorio en corregimiento de La Buitrera del Distrito de Cali. Además, de los antecedentes del problema, donde se destacan los autores que han aportado de manera significativa al estudio de caso. Al final de este capítulo, se encontrará el enfoque metodológico empleado para la obtención de los datos concernientes a la manera como se ha venido ocupando el territorio en el corregimiento. En el segundo capítulo se describe de manera detallada los impactos ambientales asociados a la mencionada ocupación, desde la perspectiva de la gobernanza en sus diferentes escalas. En el tercer capítulo se detalla la propuesta de restauración activa y pasiva para los ecosistemas que han venido siendo afectados, en articulación con los diferentes instrumentos de planificación.

Capítulo 1

Análisis del Impacto Ambiental por Ocupación Irregular en el corregimiento La Buitrera (2010-2025)

1.1. Planteamiento del Problema

El estudio de la ocupación irregular en el Corregimiento de La Buitrera, partiendo desde una construcción conceptual, se sustenta en tres ejes interconectados, el primero se trata de la Gobernanza Multinivel y Fragmentación Institucional, en él se explica cómo la articulación entre actores locales, regionales y nacionales incide en la gestión territorial. En el corregimiento de La Buitrera, la falta de coordinación entre las autoridades Distritales, Regionales y la comunidad, evidencia una fragmentación institucional que agrava la ocupación irregular. Según Pierre & Peters (2018), con base a la Nueva Administración Pública; la ausencia de mecanismos formales de cooperación deriva en vacíos de autoridad, generados por lo paquidérmico de la estructura del mismo Estado Colombiano, dado que se les atribuye distintas funciones, alcances y competencias a varias entidades. Además de, las políticas públicas de naturaleza contradictoria, las cuales dependen de la administración de turno, quienes tienen altas responsabilidades, pero en ejercicio de la gerencia pública, delegan de manera insistente sus funciones en servidores públicos de niveles inferiores, situación que genera confusión y una baja percepción de gobernabilidad en el ciudadano/a de a pie. Este marco ayuda a entender por qué las normativas como el Plan de Ordenamiento Territorial - POT Cali (2014) no se implementan efectivamente, a pesar de su amplio diseño técnico, operativo y una estructura normativa avanzada, ha enfrentado serias limitaciones en su implementación efectiva. Esta brecha entre lo planeado y lo ejecutado se explica por la convergencia de múltiples factores institucionales, políticos y sociales.

En primer lugar, existe una fragmentación institucional marcada por la falta de articulación entre las entidades responsables de su ejecución, como la Secretaría de Planeación, el DAGMA y la CVC. Esta descoordinación genera duplicidad de funciones, vacíos de responsabilidad y una aplicación inconsistente de las normas urbanísticas, lo que impide una gestión territorial integral. En segundo término, la debilidad en los mecanismos de control y seguimiento ha permitido que la dinámica de ocupación del territorio, especialmente en zonas de ladera y de protección ambiental, supere la capacidad de regulación estatal. La persistencia de intereses económicos y políticos detrás de la urbanización informal, sumada a la escasa capacidad de sanción, ha perpetuado la expansión de asentamientos ilegales en áreas de alto riesgo no mitigable. Es por ello, que se puede inferir que el POT ha carecido de una legitimación social efectiva. Muchas comunidades desconocen el instrumento o no se sienten representadas en sus determinaciones, lo que genera resistencia y desacato. La falta de participación ciudadana significativa durante su formulación e implementación ha profundizado esta desconexión, haciendo que el plan sea percibido como una imposición técnica ajena a las realidades y necesidades locales. En síntesis, la implementación deficiente del POT Cali 2014 no es un problema de diseño normativo, sino el resultado de un ecosistema institucional fracturado, intereses políticos contrapuestos y una insuficiente apropiación social del territorio planificado. Mientras no se aborden estas causas estructurales, el POT seguirá siendo un documento de buenas intenciones con un impacto limitado en la configuración sostenible del territorio caleño.

El segundo eje es la Ecología Política que consta de la triada Poder, Territorio y Recursos; en ella se cuestiona cómo las relaciones de poder determinan el acceso y control de los recursos naturales (Robbins, 2012). En el corregimiento, la expansión de estos asentamientos, a partir del presente estudio de caso, refleja conflictos entre los discursos oficiales, en cuanto a la

Conservación Ambiental vs. Ordenamiento Territorial, también entre las prácticas locales como la supervivencia y derecho al hábitat. La degradación ambiental no es un mero resultado técnico, sino una consecuencia de luchas por el territorio donde comunidades marginadas son criminalizadas, mientras se omiten responsabilidades institucionales. Este enfoque destaca como el uso persistente del lenguaje jurídico y técnico puede invisibilizar desigualdades estructurales.

En cuanto al tercer eje se plantea la Teoría del Actor-Red (Latour, 2005), esta propone que los fenómenos sociales se construyen mediante redes de actores humanos y no humanos (leyes, mapas, recursos hídricos). En el corregimiento, los ADHI son el resultado de una red donde interactúan: Actores Humanos: Comunidades, funcionarios, líderes y No Humanos, ya sea que se trate de Normativas - POT, como las herramientas cartográficas que se proveen desde los distintos medios de varias de las entidades estatales; entre estas herramientas se encuentran los visores GEOVC Avanzado, visor de Infraestructura de Datos Espaciales de Cali-IDESC, Visor Catastro Cali, entre otros. Esta teoría permite analizar cómo elementos como la falta de actualización de la cartografía oficial en periodos más cortos, a escala menor, con certeza en la información contenida en las diferentes capas operacionales, y a su vez, la rigidez del POT, habilitan o restringen prácticas de ocupación. La TAR evade dicotomías como "legal/ilegal" y se enfoca en prácticas de negociación cotidianas.

Finalmente, para llegar a la Integración de estos planteamientos, se encuentra que la articulación de estos marcos ofrece una visión holística; la cual consiste en que la gobernanza multinivel identifica fallas institucionales y que propone estrategias efectivas, y luego, la ecología política devela conflictos de poder. Al fin, la TAR revela cómo se materializan estas dinámicas en redes socio-técnicas. Juntos, explican por qué la ocupación irregular persiste pese a los esfuerzos normativos, y proponen que las soluciones deben incluir diálogos plurales entre

comunidad-instituciones y adaptabilidad normativa, tal es el caso de llegar a ordenar políticas de regularización predictivas.

En conclusión, la dimensión del análisis de la ocupación irregular en el corregimiento de La Buitrera entre los años 2010 a 2025, es un síntoma de: Gobernanza fragmentada y desigualdades socioeconómicas históricas. Por último, se encuentran marcos normativos rígidos que ignoran contextos locales, que la teoría no solo orienta el análisis de sus variables y la identificación de las distintas categorías, sino que sugiere que toda intervención debe ser co-diseñada con la comunidad, integrando saberes técnicos y locales, para una gestión territorial sostenible.

Al final, se plantea la siguiente pregunta problema: ¿De qué manera la articulación entre la normatividad y las competencias de las entidades del Estado ha facilitado la ocupación irregular del territorio en La Buitrera, y qué estrategias podrían implementarse para mitigar la problemática ambiental?

1.2. Justificación

La ocupación irregular del territorio en el corregimiento de La Buitrera-Cali entre 2010 y 2025 representa un problema crítico de gestión pública y ambiental que demanda atención académica y política. Esta investigación se justifica en tres dimensiones principales: ambiental, social-institucional y Administrativa. Al abordar una problemática que condensa los desafíos más críticos del desarrollo territorial en Santiago de Cali. Desde la perspectiva ambiental, el estudio es urgente y necesario porque la ocupación irregular en laderas, como las de La Buitrera, ha generado una degradación ecosistémica documentada pero insuficientemente cuantificada: deforestación acelerada, contaminación hídrica de Los Ríos Lili y Meléndez, y aumento del riesgo por

fenómenos de remoción en masa. Estos impactos no solo amenazan la biodiversidad y la seguridad hídrica, sino que comprometen la resiliencia ambiental de toda la ciudad frente al cambio climático. En el ámbito social, la investigación es pertinente porque visibiliza las condiciones de vida precaria de miles de habitantes de asentamientos informales, quienes enfrentan exclusión sistémica en el acceso a vivienda digna, servicios básicos y participación en la planificación de su territorio; quienes en su mayoría acreditan legalidad alguna en la propiedad. El estudio trasciende la mera descripción de la problemática para analizar sus causas estructurales, tales como la migración forzada, la especulación inmobiliaria y las fallas en las políticas de vivienda, ofreciendo así una base empírica sólida para diseñar intervenciones públicas con enfoque de derechos y equidad territorial. El aporte del presente trabajo para el campo de la Administración Pública, es analizar y espacializar la problemática; la cual, refleja fallas estructurales en la articulación interinstitucional entre entidades como la Alcaldía de Cali, la CVC y la Policía Nacional. La falta de coordinación, sumada a marcos normativos rígidos como el POT Cali (2014), que han perpetuado vacíos de gobernanza que facilitan la ocupación irregular. La investigación identificará estos cuellos de botella y propondrá mecanismos de gobernanza multinivel que integren a las comunidades en procesos de toma de decisiones, avanzando hacia políticas públicas más inclusivas y efectivas.

Teórica y metodológicamente, esta investigación integra enfoques innovadores como la ecología política, la teoría del actor-red y de como este enfoque permite ir más allá de la simple "degradación ambiental" para analizar el conflicto ambiental como un conflicto de distribución y acceso al poder generando una desigualdad socioambiental. Según Latour (2005):

A primera vista, "actor-red" debería ser un buen candidato para una solución de compromiso: la solución preestablecida sería considerar a la vez el actor y la red en la que

esta inserto, que justificaría el guion. Tal solución tibia se agregaría a las muchas otras que han sido propuestas para reconciliar las dos necesidades obvias de las ciencias sociales: las interacciones son desbordadas por algunas estructuras que les dan forma; esas estructuras mismas se mantienen demasiado abstractas mientras no se hayan concretado, movilizado, realizado o encarnado en algún tipo de interacción local y vivida. (p.243)

Con base a lo anterior, es fundamental para superar la visión de "articulación jerárquica" al demostrar que la gobernanza multinivel, permite una comprensión holística del problema, más allá de aproximaciones tradicionales. A su vez proporciona el marco analítico para estudiar la articulación jerárquica interinstitucional de manera dinámica, reconociendo que la solución requiere la coordinación de diferentes escalas, pues el nivel de toma de decisiones no reside en un solo nivel, ya que orgánicamente recae sobre la entidad territorial como lo es la Alcaldía de Cali, sino que también en la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca-CVC, Ministerio de Ambiente y Desarrollo Territorial, Policía Nacional a través de sus especialidades Ambiental y Carabineros, umata, etc., Pues ya que requiere una acción interinstitucional. También, es un resultado complejo de interacciones, donde objetos, informes, procedimientos, Actos Administrativos y protocolos, tienen tanta agencia como las personas. Esto es rompe la distinción entre actores humanos (CVC, alcalde, invasores para los cuales denominaremos "Ocupantes") y no humanos (los ríos Meléndez y Lili, el POT, los polígonos que delimiten Áreas Protegidas, Suelos de Protección y otros Determinantes Ambientales, el software de georreferenciación de la deforestación). Todos son actores o actantes que influyen en el resultado.

El uso de métodos mixtos (cualitativos y cuantitativos) y técnicas como observación participante, entrevistas semiestructuradas y análisis correlacional asegura rigor académico y relevancia práctica. Al identificar las brechas entre el diseño normativo y su ejecución, la investigación genera insumos valiosos para fortalecer la coordinación interinstitucional, mejorar la gestión del riesgo y promover un ordenamiento territorial participativo y sostenible. En un contexto donde la planificación urbana es clave para el futuro de Cali, este estudio no solo cumple con un requisito académico, sino que se erige como un aporte concreto a la construcción de una ciudad más justa, resiliente y bien gobernada.

1.3. Antecedentes del Problema

El estudio de la ocupación irregular del territorio en contextos periurbanos y rurales ha sido abordado desde múltiples perspectivas en América Latina. En el caso del corregimiento de La Buitrera, ubicado en la zona rural montañosa al occidente de Santiago de Cali, tiene una historia profundamente ligada a los procesos de colonización campesina, expansión urbana no planificada y conflictos socioambientales. Según la Alcaldía de Cali (2021):

Mediante la escritura pública No. 97 del 22 de enero de 1927, la señora Elodia Vásquez viuda de Posso aporta a la sociedad conformada con sus hijos, la finca La Buitrera, que se encontraba localizada en el corregimiento de Meléndez. En 1937, por medio de la Escritura Pública No. 552, de 23 de abril de la Notaría 2ª de Cali, ésta viuda y sus hijos le vendieron al Consejo Administrativo de Ferrocarriles Nacionales la finca La Buitrera. Con la escritura Pública No. 2264 de 18 de diciembre de 1941 de la Notaría 5ª de Bogotá, José Gómez Pinzón, en su calidad de Ministro de Obras Públicas, autorizado por la Presidencia de la República, y Hernán Cuellar Wallis como Administrador General de Los Ferrocarriles Nacionales, ceden a nombre de la Nación de manera gratuita y a

perpetuidad al Municipio de Cali el derecho de dominio. (...) A través de los acuerdos No. 421 de 1947 (diciembre 9), No. 36 de 1952 (junio 27) y No. 18 de 1956 (marzo 10) el Concejo de Cali autoriza la parcelación, venta y titulación de los predios de la Hacienda La Buitrera, venta que se realiza a familias prestantes de Cali y a la misma clase política, aun cuando en 1938, 1941 y 1943, este territorio había sido declarado zona de reserva forestal nacional mediante varias resoluciones del Ministerio de Economía (resoluciones que lamentablemente nunca se hicieron efectivas por parte de ninguna administración municipal). (P.18)

Su poblamiento moderno se consolidó a mediados del siglo XX, impulsado por la migración de familias provenientes de zonas rurales del departamento del Valle del Cauca y de otros territorios afectados por la violencia bipartidista y, posteriormente, por el conflicto armado interno, es en ese momento que mediante Acuerdo Municipal 049 de 1964 se consolida como corregimiento de La Buitrera. Estas comunidades se asentaron inicialmente en actividades agropecuarias de subsistencia y de minería de carbón, aprovechando las condiciones naturales de sus laderas y bosques. Hacia la década de los años 80 hasta mediados de los años 2000, predomina como la principal actividad económica la explotación de carbón mineral, generando los primeros indicios de contaminación por Drenajes Ácidos de Minería-DAM's a partir del concepto de Loredó, J., Soto, J., & Álvarez, R. (2008), coloquialmente conocidos como "Caparrosa", en el cauce del Río Lili; esta situación conllevó a que se suspendiera la explotación de Carbón por parte de la liquidada Empresa de Cementos de Valle (El Tiempo, 1997). El actual propietario Cementos Argos S.A, ha venido llevando a cabo un plan de cierre técnico de estos antiguos socavones. Posteriormente, una vez que no se continuó con las explotaciones, debido al bajo precio de la tonelada de carbón, después del año 2010, al intensificarse los operativos contra

la minería ilegal en la presidencia de Francisco Santos 2010-2018, donde se presentaron capturas y cierre de socavones por parte de la Policía, especialmente en los Sectores de El Rosario, Cerro la Bandera y Anchicayá (El País,2014). Es en esta escala de tiempo 2010-2025, donde comienza la especulación inmobiliaria en el corregimiento, a través de compra y venta parcial o total de terrenos donde antes existieron estos socavones, lo cual hace parte del objeto de la presente investigación.

1.4. Marco Referencial

En cuanto a las bases teóricas, esta investigación se sustenta en cuatro marcos teóricos interconectados: Gobernanza multinivel (Hooghe & Marks, 2003), que permite analizar la articulación (o falta de ella) entre actores locales, regionales y nacionales (Alcaldía de Cali, CVC, comunidad). Ecología política (Robbins, 2004), que devela cómo las relaciones de poder determinan el acceso y control de los recursos naturales, así como la criminalización de comunidades marginadas. Teoría del actor-red (Latour, 2005), que examina cómo actores humanos (funcionarios, habitantes) y no humanos (normativas como el POT Cali 2014, mapas, cuencas hídricas) co-construyen la realidad de la ocupación irregular. Finalmente, encontramos a la Nueva Administración Pública, que según Pierre & Peters (2018) se enfatiza en la eficiencia, gestión por resultados y descentralización del Estado.

Para el caso de la presente investigación y para llevar a cabo el estado del arte, fueron tomados ... documentos que son de orden, nacional, local, internacional, Es por ello que se tomó de consulta documentos rescatados de Google, Scielo, biblioteca CDIM de la ESAP, Dialnet, entre otras. Además de contar con el apoyo de la Inteligencia Artificial-IA a través del aplicativo Deepseek. Para la organización de estos documentos, se realizó de manera cronológica desde el año 2010 al 2025; logrando que sean de mayor ayuda. También, para lograr ahondar más en la

información de estas fuentes, se elevó la consulta de 3 revistas informativas, 6 libro investigativos, 4 artículos científicos, 2 tesis de grado y 1 tesis de máster, entre otros.

Además, para la incorporación del marco teórico, encontramos como la Ecología Política por Robbins (2004), ofrece un enfoque teórico poderoso para desentrañar las complejas relaciones entre poder, acceso a recursos y transformación ambiental. Esta perspectiva no se limita a analizar los impactos ecológicos como fenómenos técnicos o naturales, sino que los sitúa dentro de estructuras políticas, económicas y sociales desiguales. Esta aproximación es particularmente iluminadora para comprender la problemática de la ocupación irregular en las laderas de Cali, ya que permite trascender las explicaciones simplistas (como la necesidad de vivienda o el crecimiento poblacional) y revelar los conflictos de poder que subyacen a la degradación ambiental. postula que los cambios ambientales son, en esencia, el resultado de luchas por el acceso y el control de los recursos. En el caso de Cali, el recurso crítico es el suelo de las laderas. Estas áreas, definidas por el POT del año 2014 (Acuerdo del Concejo Municipal 373 de 2014) como "suelos de protección" o de "alto riesgo no mitigable", son codiciadas simultáneamente por diversos actores con intereses contrapuestos.

Por un lado, se encuentran las comunidades y habitantes de las viviendas rurales dispersas: Para ellos, el suelo de ladera representa un recurso de supervivencia y habilitación, el único disponible para ejercer su derecho a la vivienda ante la exclusión del mercado formal y la ausencia de alternativas estatales efectivas. Su acceso al recurso se da a través de prácticas de ocupación directa, basadas en la necesidad inmediata, la cual se satisface a través de la especulación Inmobiliaria por parte de Intermediarios Informales. Según el autor anteriormente mencionado, hablaría de "acaparadores de recursos" (claimants), estos actores, muchas veces vinculados a redes políticas o económicas locales, ven en los predios rurales como un recurso de

acumulación. Lotean, venden o subdividen terrenos de manera informal, obteniendo renta de la vulnerabilidad ajena por un mejor hábitat; por lo general, se trata de personas que tienen una mejor capacidad económica. Por otro lado, la pandemia del Covid 19 ocurrida a comienzos del año 2020, aceleró estos procesos de ocupación, dada la necesidad de habitar un mejor entorno y salir del cada vez más deprimente ambiente ciudadano que se vive en la ciudad de Cali.

Investigaciones como las de Domínguez (2020), cuya tesis de maestría señala que la ocupación irregular en las laderas de Cali no solo responde a la necesidad de vivienda, sino también a lógicas de resistencia y adaptación de comunidades excluidas, configurando un territorio marcado por la conflictividad, la segregación socioespacial y la ocupación por dinámicas legalmente establecidas. Se trata de un trabajo que aporta una mirada crítica que conecta la informalidad urbana con fallas sistémicas en la gobernanza territorial y la planificación pública. han evidenciado la correlación entre la expansión de asentamientos informales, la migración rural-urbana y la presión sobre los recursos naturales, destacando la deficiencia en los mecanismos de planificación territorial.

Por otro lado, la teoría de la Gobernanza multinivel de Hooghe & Marks (2003) propone un modelo de análisis que supera la visión jerárquica y centralizada del Estado, reconociendo que la toma de decisiones en políticas públicas ocurre en múltiples niveles de autoridad interconectados: supranacional, nacional, regional y local. Los autores identifican dos tipos ideales de gobernanza multinivel:

Tipo I: Estructuras estables y generalistas, con jurisdicciones claramente delimitadas (como Departamentos o municipios), que se asemejan a los niveles tradicionales de gobierno, pero operando en red.

Tipo II: Redes flexibles y funcionales, creadas para abordar problemas específicos (ej.: gestión de una Cuenca Hidrográfica), con membresía variable y jurisdicciones superpuestas. Esta perspectiva es crucial para analizar problemas complejos como la ocupación irregular del territorio, donde intervienen actores del orden nacional (políticas de vivienda), regional (Corporación Autónoma Regional – CVC), local (Alcaldía de Cali, DAGMA) y comunitario. La efectividad de la política pública depende de la coordinación horizontal (entre entidades del mismo nivel) y vertical (entre niveles de gobierno).

La falta de tal coordinación (lo que Hooghe y Marks llaman "fallas de articulación multinivel") explica en parte la implementación deficiente del POT en Cali: mientras la CVC prioriza la protección ambiental, la Alcaldía puede enfocarse en el control urbano, y las comunidades actúan por fuera de ambos marcos. Así, la gobernanza multinivel no solo describe una estructura, sino que ofrece una lente para diagnosticar fragmentación institucional, vacíos de responsabilidad y oportunidades para diseñar mecanismos de cooperación efectiva que integren conocimientos, recursos y legitimidades dispersas en el territorio.

En el caso específico del objeto de estudio, en el trabajo de monografía de Arízala Quiñones & Martis Rodríguez (2023) analizaron los asentamientos ilegales en zonas de ladera entre 2018-2021, identificando vacíos institucionales y falta de articulación entre las entidades responsables. No obstante, estos trabajos se han centrado principalmente en aspectos normativos o sociales de manera fragmentada, sin integrar dimensiones ambientales, institucionales y comunitarias en un marco temporal amplio (2010-2025). Por último, esta investigación busca llenar ese vacío al proponer un análisis integral que combine datos cuantitativos de degradación ambiental con narrativas cualitativas de gobernanza y poder.

1.5. Objetivos

1.5.1. Objetivo General

Analizar, desde un enfoque de gobernanza multinivel y ecología política, el impacto socioambiental de la ocupación irregular por Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto (ADHI) en el corregimiento de La Buitrera entre 2010 y 2025, para proponer ajustes a los instrumentos de planificación y Políticas Públicas.

1.5.2. Objetivos Específicos

- Caracterizar los ADHI en el corregimiento de La Buitrera, identificando su evolución espacial (2010-2025), y relación con marcos normativos locales y regionales.
- Evaluar los impactos ambientales derivados de la ocupación irregular, mediante indicadores de deforestación, contaminación hídrica y degradación de suelos, con datos cuantitativos y cualitativos de las Entidades competentes y percepción comunitaria.
- Proponer lineamientos de política pública para la Restauración Ecológica Participativa y la regularización territorial, articulados entre instrumentos de planeación con el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 y el Plan Distrital de Cali 2024-2027.

1.6. Metodología

En el caso de esta monografía se aplicarán ambos métodos, tanto el cualitativo, como el cuantitativo; En cuanto al método cualitativo, mediante entrevistas, explora percepciones y factores sociales de la ocupación irregular, además permite medir efectos ambientales con datos de las distintas entidades del Estado, tanto del orden local, como regional, y comprender las causas sociales. Mientras que el enfoque cuantitativo analiza datos sobre deforestación, suelos y cuerpos hídricos a través de las distintas fuentes de literatura tanto académica, como normativa.

En conclusión, se trata de un método mixto que permite comprender tanto los datos duros (degradación ambiental) como los procesos sociales e institucionales que explican la problemática, esencial para proponer estrategias de gobernanza efectivas.

El enfoque adoptado para la presente investigación es el interpretativo, también conocido como hermenéutico, que se centra en comprender (más que explicar) los fenómenos sociales a través de la interpretación de los significados que los actores asignan a sus prácticas y contextos. Para este estudio, implica analizar cómo los discursos de instituciones, comunidades y construyen realidades sobre la ocupación irregular en La Buitrera. Mediante el giro lingüístico, se examinan las narrativas detrás de políticas públicas, informes técnicos y testimonios locales para develar relaciones de poder: ¿Quiénes definen qué es "ilegal" o "insostenible"? ¿Cómo se legitiman o cuestionan las acciones institucionales? La hermenéutica permite identificar cómo el lenguaje estructura jerarquías, exclusiones y resistencias en la gestión territorial.

Este enfoque enriquece la investigación al revelar no solo los impactos ambientales cuantificables, sino los conflictos de significado que subyacen a la problemática: desde la percepción comunitaria sobre el derecho al territorio hasta los discursos técnicos que invisibilizan contextos sociales. Así, se aporta una crítica profunda a la Administración Pública, destacando la necesidad de diálogos plurales para transformar prácticas de gobernanza.

Para las Técnicas Cualitativas a emplear se optará por la Observación Participante, la cual está diseñada para involucrarse con la comunidad y registrar prácticas socioambientales in situ. Su ejecución requiere diarios de campo y consentimiento informado. La sistematización se realiza mediante categorías emergentes como: conflictos de uso del suelo, Catastro Multipropósito, acceso a saneamiento básico, etc. También, a través de Entrevistas

semiestructuradas, estas estarán dirigidas a actores institucionales clave; quienes deciden sobre la solución de las problemáticas de ocupación irregular.

Este diseño incluye guías temáticas ya sea, por las percepciones sobre Políticas Públicas y el Desarrollo Territorial. Su desarrollo es flexible, grabado y transcrito. La sistematización usaría análisis de contenido para identificar patrones discursivos. La ejecución implica cribado de fuentes primarias y secundarias. Sistematización mediante matrices de categorías, sean por marcos normativos o vacíos institucionales. Por último, se optará por el Análisis documental, que implicará la revisión de POT, informes técnicos de las autoridades ambientales y sentencias judiciales.

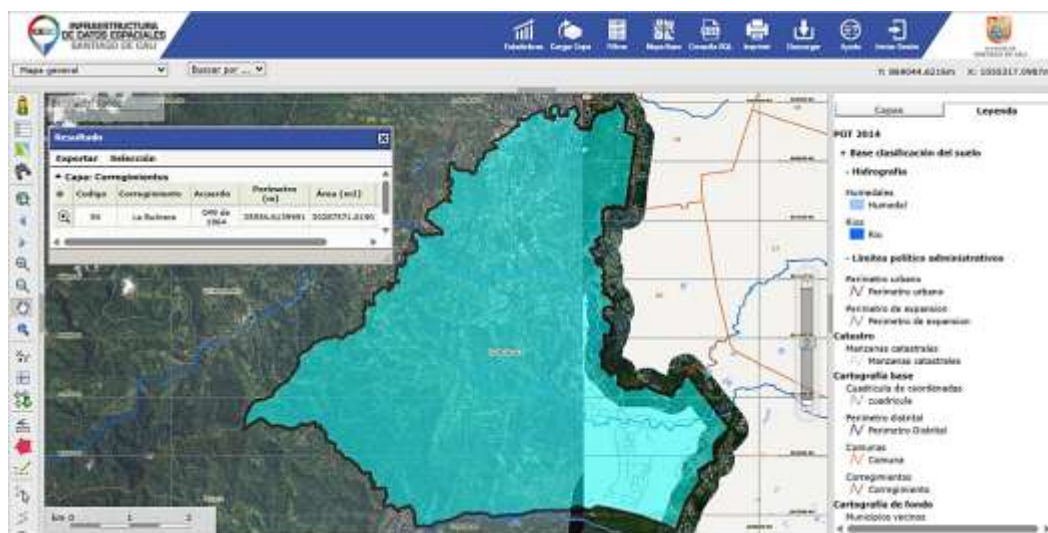
En el empleo de las Técnicas Cuantitativas, se dará alcance a la Estadística Descriptiva, para cuantificar deforestación, contaminación hídrica y crecimiento de los Asentamientos Humanos de Desarrollo incompleto - ADHI. Diseño con datos oficiales como la cartografía oficial del territorio que rige mediante los instrumentos de planificación y la sistematización con tablas de frecuencias y tendencias. También, se tendrá en cuenta el Análisis Correlacional, que permita examinar relaciones entre variables, un ejemplo de estas sería la expansión de ADHI vs. degradación ambiental. Elaborar un diseño con bases de datos espaciales y ambientales. Al final, sistematizar la captura de estos datos. Finalmente, la Pertinencia de estas técnicas, consiste en la triangulación de técnicas cuali-cuantitativas asegura rigor y profundidad para abordar complejidades socioadministrativas y ambientales.

Capítulo 2

Los Factores asociados a la ocupación Irregular en el corregimiento La Buitrera del Distrito de Cali.

La Buitrera es un corregimiento rural del municipio de Cali, compuesto por seis veredas (La Riverita, El Plan, Pueblo Nuevo, El Rosario, La Fonda y El Otoño), alrededor de 32 callejones, entre estos se encuentran: Argos, Caracol, Colinas, Rivera del Río, Mayorga, Alabama, Rajastan, Alabama, Nido de las Aguilas, Tabares, Vallejo, Gutiérrez, que abarcan 3.200 hectáreas que inician en el Club Campestre a 1.000 Metros Sobre el Nivel del Mar-MSNM y terminan al borde del Parque Natural Nacional (PNN) de Los Farallones a 1880 Metros Sobre el Nivel del Mar-MSNM, lindero con los corregimientos de Villa Carmelo y de Pance. Cuenta con alrededor de 12.000 habitantes según el Censo del DANE (2015). Geográficamente, se encuentra ubicado al suroeste del distrito de Cali, haciendo parte del entorno de la cordillera Occidental y en su territorio drenan las cuencas hidrográficas de los Ríos Lili y Meléndez. Finalmente, para la jurisdicción y competencia de las autoridades, se encuentra que la autoridad administrativa de Policía, recae sobre el corregidor, cuyo el alcance de ley está establecido mediante la ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía y Convivencia). En cuanto a la Autoridad Ambiental esta la asume la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca-CVC, conforme al artículo 31 de la Ley 99 de 1993 (por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones), ya que el DAGMA ejerce jurisdicción en el perímetro urbano de Cali, conforme al artículo de 66 de la mencionada ley. Sin embargo, por principio de concurrencia estas entidades deben actuar de manera coordinada (ver Figura 1).

Figura 1. Mapa Límites del Territorio en el corregimiento La Buitrera



Fuente. Geovisor IDESC. <https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php>, 2025.

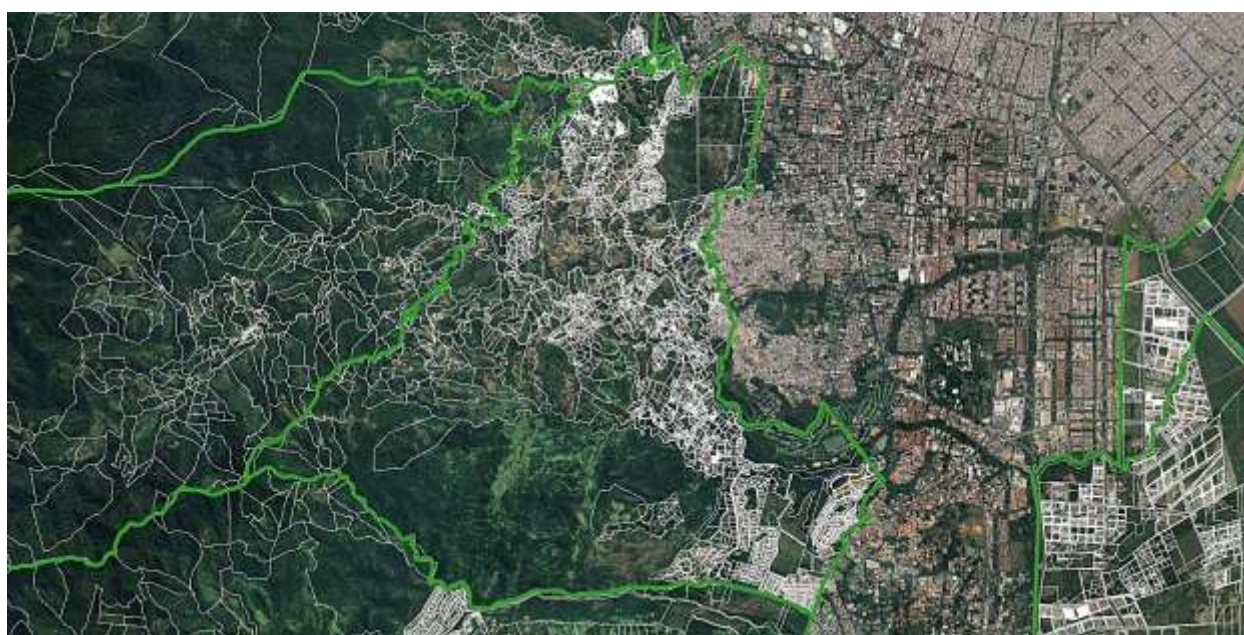
2.1 Caracterización Predial del Corregimiento de La Buitrera

El corregimiento de La Buitrera presenta un panorama predial complejo y en gran medida irregular, marcado por la superposición de títulos, la falta de formalización y la expansión de asentamientos informales. Según datos de Catastro y de Planeación Municipal-DAPM (2024), se estima que en el corregimiento existen aproximadamente 1.200 a 1.500 predios registrables con sus respectivas Cédulas Catastrales, aunque una proporción significativa cercana al 40%, carece de formalización total o presenta inconsistencias en su titularidad y en su división material. Esta situación se agrava en las zonas de ladera y expansión urbana, donde predominan los Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto (ADHI).

De acuerdo con el Geovisor IDESC de la Alcaldía de Cali (2025) y estudios de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC), se han identificado más de 20 sectores o núcleos de ocupación irregular dentro del corregimiento, siendo los más representativos La Choclona, Altos de la Cruz, Pampas del Mirador y sectores aledaños a las quebradas El Oro, los Ríos Lili y Meléndez. En estos polígonos, la densidad predial informal es

alta, con lotes que en muchos casos no superan los 100 m² y cuyos "títulos" derivan de negociaciones informales, herencias no legalizadas o ventas sin respaldo de registro notarial, además de la ausencia de registro ante la Oficina de Instrumentos Públicos, esta situación se constituye en otra arista, pero de carácter legal, de la situación predial en el corregimiento (ver Figura 2).

Figura 2. Mapa de predios rurales del corregimiento de La Buitrera



Fuente. Elaboración propia a partir de Geodatabase Catastral 2024. Tomado de <https://www.cali.gov.co/hacienda/publicaciones/147969/geoportal-catastral/>

Con base a lo anterior Nancy Motta (2014) detalla cómo la ocupación de las laderas a partir de la cuenca del Río Cali es analógica a la situación que se presenta en el corregimiento de La Buitrera, generando desde décadas pasadas una presión sobre los recursos hídricos y los ecosistemas de bosque, anticipando la degradación ambiental que hoy documentan entidades como la CVC y el DAGMA. Este enfoque histórico permite entender que la actual “ilegalidad”

de muchos asentamientos tiene raíces en fallas estructurales de planificación y tenencia de la tierra, más que en decisiones individuales recientes.

Esta fragmentación e informalidad predial constituye un obstáculo estructural para la planificación territorial, la prestación de servicios públicos y la ejecución de proyectos de reordenamiento o reubicación. La ausencia de un catastro actualizado y confiable dificulta la implementación del POT, la gestión del riesgo y el diseño de políticas de regularización o compensación ambiental, perpetuando un ciclo de vulnerabilidad socioeconómica y degradación del territorio.

A partir de la Pandemia del COVID-19 en el año 2020, se exacerbó la especulación inmobiliaria, situación que generó un acelerado crecimiento en la compra y venta total o parcial de predios. Esto a causa de la necesidad de muchas personas de supervivencia en un entorno urbano. Según reportes de la Secretaría de Vivienda y Hábitat de Cali y testimonios recogidos en campo (Arízala & Martis, 2023), durante este periodo se evidenció un repunte en la formación de nuevos asentamientos y la densificación de los ya existentes, como en los sectores de La Choclona y Pampas del Mirador. Paralelamente, la capacidad de respuesta institucional se vio limitada; la priorización de la emergencia sanitaria y las restricciones a la movilidad redujeron la presencia de entidades como la CVC, Secretaría de Seguridad y Justicia, y la Policía en operativos de control; creando un vacío temporal que fue aprovechado para estas ocupaciones irregulares.

2.2 Caracterización de las Construcciones de vivienda

Las construcciones de vivienda en el corregimiento de La Buitrera se caracterizan por ser predominantemente autoproducidas, informales y adaptativas, desarrolladas al margen de las

normas técnicas urbanísticas y de construcción vigentes. Se trata de un proceso de producción social del hábitat (Turner, 1976) donde algunas familias, ante la imposibilidad de acceder al mercado formal de vivienda, ejercen su derecho a la ciudad, otras simplemente tienen la oportunidad de hacerlo dado su nivel socioeconómico (Harvey, 2008). Pero un factor común, es mediante la autoconstrucción progresiva en terrenos ocupados, generalmente en zonas de ladera de amenaza y riesgo moderado o alto

Estas edificaciones suelen iniciar como cambuches o viviendas precarias (Durango, 1989), elaboradas con materiales desechados o de bajo costo; ya sean de madera, plástico, zinc, para luego consolidarse paulatinamente con bloques, ladrillos y techos de eternit en un proceso que puede durar años. Según Suavita (2016), este fenómeno responde a una lógica de urbanización por invasión que se ha normalizado en la periferia de Cali, donde la necesidad imperante de techo prevalece sobre cualquier consideración normativa o ambiental.

En esta dinámica, la necesidad imperante de techo prevalece sobre cualquier consideración normativa o ambiental, lo que explica por qué miles de familias optan por establecerse en laderas inestables, rondas de quebradas o áreas boscosas, a pesar de conocer los riesgos y la ilegalidad de su situación. Esta elección no es casual, sino el resultado de una racionalidad práctica de supervivencia ante la ausencia de alternativas habitacionales viables y la ineficacia de las políticas públicas de vivienda social.

El resultado se trata de áreas habitacionales altamente vulnerables, que carecen de Autorizaciones de Aprovechamiento Forestal, de explanaciones y apertura de vías, Concesiones de Aguas Superficiales, esto por parte de la CVC. Por otra parte, se encuentra la poca expedición de licencias de construcción emitidas por Curadurías Urbanas, estudios de suelo y diseños sismo-resistentes, y que dependen en gran medida de conexiones informales o clandestinas a servicios

públicos. Para Arízala y Martis (2023), estas viviendas no solo materializan la exclusión socioespacial, sino que también reproducen el riesgo al estar emplazadas en zonas de deslizamiento o inundación, configurando un hábitat de alta precariedad donde lo construido es, al mismo tiempo, un refugio y una amenaza constante para sus habitantes (ver Figura 3).

Figura 3. Mapa de construcciones en el corregimiento de La Buitrera



Fuente. Elaboración propia a partir de Geodatabase Catastral 2024. Tomado de

<https://www.cali.gov.co/hacienda/publicaciones/147969/geoportal-catastral/>

2.3 Caracterización de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto en el Corregimiento de La Buitrera - AHDI

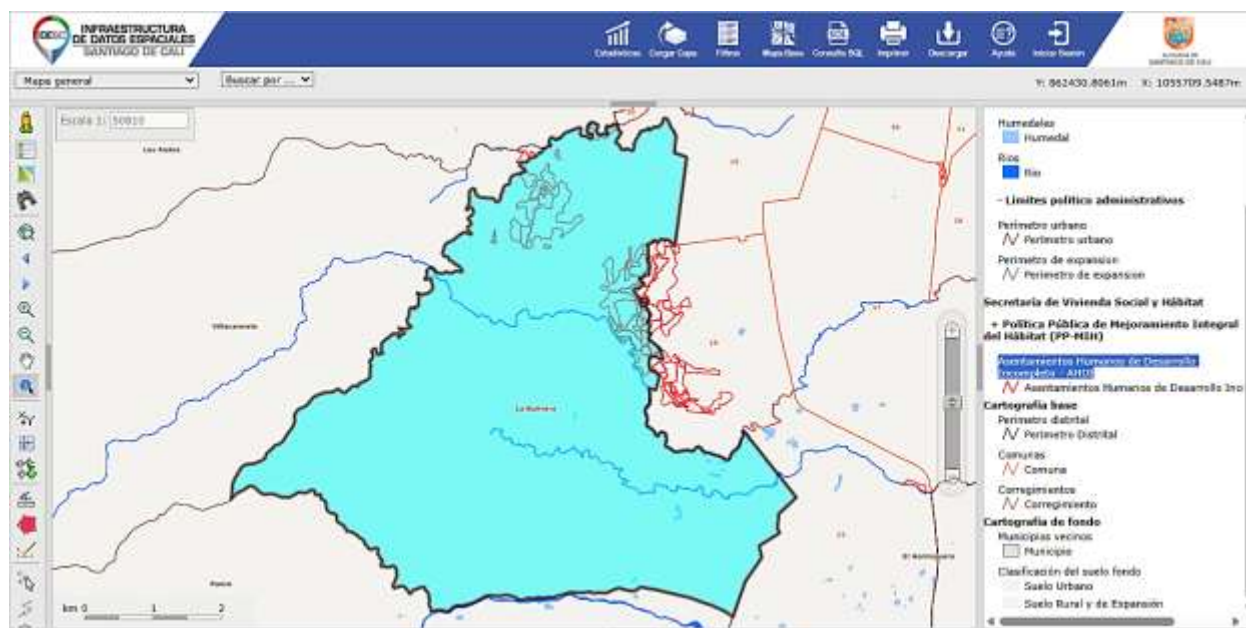
Los Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto (AHDI), en el contexto específico del corregimiento de La Buitrera en Santiago de Cali, constituyen la manifestación física y social más crítica del déficit habitacional estructural y de las fallas en la gobernanza territorial. Su definición y caracterización encuentran un marco normativo fundamental en el Acuerdo 0411 de 2017, (por el cual se adopta la política pública de mejoramiento integral del hábitat de los asentamientos humanos precarios del municipio de Santiago de Cali – Mi Hábitat). Este instrumento, a su vez, se articula con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Cali (Acuerdo 373 de 2014), especialmente en su artículo 497 referente a la gestión del riesgo. Con base en el Acuerdo 0411 de 2017, se puede definir un AHDI en La Buitrera como un asentamiento humano precario que cumple con las siguientes características determinantes:

Origen Informal: se origina por la ocupación no autorizada de suelo urbano o rural, de manera irregular, generalmente por personas excluidas del mercado formal. Esta apropiación, cuenta con legitimidad jurídica de quienes acreditan la propiedad, se sustenta en necesidades vitales de vivienda, generando un conflicto entre la propiedad legal y el derecho constitucional al hábitat y a un ambiente sano (artículo 79 de la Constitución Política).

Ilegal: Surge de procesos de ocupación del suelo sin título de propiedad legítimo, al margen de las normas urbanísticas y sin licencia de construcción. En La Buitrera, esto se traduce en la invasión de terrenos de ladera, muchos de los cuales se asientan en los denominados Suelos de Protección Ambiental, entre estos, se encuentran en las Áreas Forestales Protectoras de quebradas y ríos-AFP, o presentan altas pendientes, clasificados como suelos de protección o de alto riesgo no mitigable según el POT, en el capítulo de Estructura Ecológica Principal. En

cuanto a los identificados en el Acto Administrativo de la Política Pública se hallan once, entre estos se encuentran: La Esperanza-Escombros, Alto de los Mangos, Bella Suiza, El Planetario, La Choclona, Los Arrayanes, Los Pinos, Pampas del Mirador, San Agustín y otros dos que aparecen sin nombre. Sin embargo, se considera un hecho que existen muchos más, dado a que se nombran de manera nominal; esto obedece a dinámicas propias de las comunidades que los habitan (ver Figura 4).

Figura 4. Mapa Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto-AHDI en el corregimiento La Buitrera



Fuente. Geovisor IDESC. <https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php>, 2025.

2.4 Evaluación de la deforestación en las Cuencas de los Ríos, Lili, Meléndez y Cañaveralejo en el corregimiento La Buitrera.

Según reportes oficiales de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) a través de la metodología establecida por Lencinas (2009) para la espacialización y escalamiento

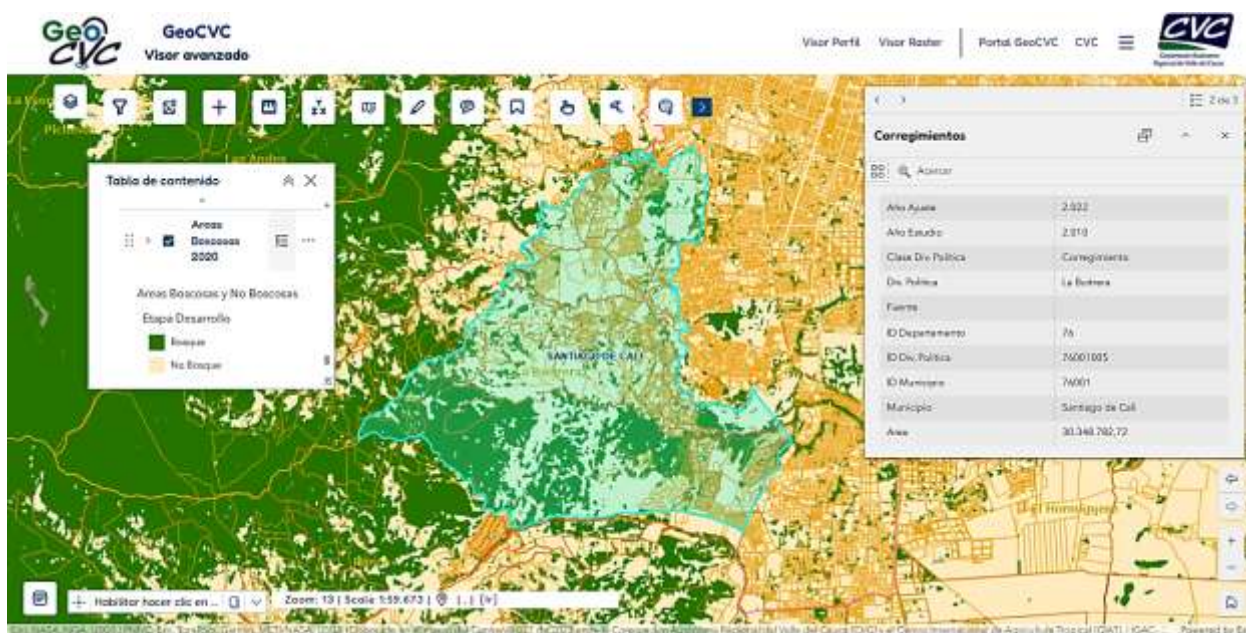
de las Coberturas Forestales, como parámetro que permite analizar el patrón de deforestación crítico y sostenido las cuencas de los ríos Lili, Meléndez y Cañaveralejo, que atraviesan el corregimiento de La Buitrera en sus cuencas alta y media; se presenta, directamente asociado a la expansión de asentamientos informales en zona de ladera. Los análisis de cambio de cobertura boscosa realizados por la CVC entre 2015 y 2023 mediante sensores remotos (Landsat, Sentinel) indican una pérdida neta de cobertura forestal de aproximadamente 95 hectáreas en la cuenca del río Meléndez y 65 hectáreas en la del río Lili dentro de los límites del corregimiento.

Estas cifras se traducen en una tasa de deforestación anual promedio de 10-12 hectáreas por año para la cuenca del Meléndez y 7-8 hectáreas para la del Lili. Los frentes de deforestación más activos se localizan en los sectores de Acueducto de La Reforma, Alto Los Mangos y La Choclona (cuenca Meléndez), y en Villa Lili, Los Pomos, El Rosario (cuenca Lili), coincidiendo geográficamente con los polígonos de mayor densidad de AHDI. La CVC identifica como causa principal (>85% de los casos) la conversión de bosque a usos urbanos informales: tala para lotificación, construcción de viviendas y apertura de vías de acceso no planificadas.

Los impactos ecosistémicos son severos. La CVC advierte en su Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Meléndez (Resolución CVC 0100 No 0520-1215 de 2019 POMCA Lili-Meléndez-Cañaveralejo) que esta deforestación compromete la regulación hídrica, reduce la oferta de agua para la ciudad, aumenta la erosión de los suelos que desencadenan en fenómenos de remoción en masa y elimina corredores biológicos clave (Ver Figura 5). Aunque la Corporación ejecuta programas de restauración activa y pasiva en áreas críticas (como la siembra de especies nativas en rondas hídricas), además de la declaratoria de Reservas de la Sociedad Civil San Judas, Cantaclaro y Club Campestre, las cuales suman alrededor de 56 hectáreas, además de las 880 hectáreas de restauración en el predio de Argos S.A., Lo cual equivale al 31%

del área total del corregimiento; por lo tanto, se reconoce que la efectividad de estas acciones es limitada mientras persista la presión antrópica por ocupación irregular. La solución, señala la CVC, requiere una estrategia integral intermunicipal y distrital que combine control a la expansión informal, reubicaciones en zonas aptas y restauración activa con participación comunitaria. Sin embargo, en el mencionado instrumento, como determinante ambiental, se encuentra la zonificación del POMCA.

Figura 5. Mapa de coberturas boscosas



Fuente. Geovisor Avanzado GeoCVC. https://geo.cvc.gov.co/visor-avanzado/#data_s=id%3AdataSource_1-18f1acfc13-layer-20-191b48d5def-layer-65-2%3A6,

2025.

2.5 Articulación entre la Política de Gestión del Riesgo y los fenómenos causados por la ocupación irregular.

El corregimiento de La Buitrera, por su localización en la zona de ladera de los Farallones de Cali, su compleja topografía y su dinámica socioambiental, está expuesto a múltiples amenazas naturales y antrópicas que generan un panorama de riesgo elevado y sistémico. Fenómenos como los movimientos en masa (deslizamientos, flujos de detritos), los incendios forestales, las inundaciones y avenidas torrenciales en quebradas, y los sismos, dada la cercanía a fallas geológicas activas, configuran un escenario de vulnerabilidad que demanda una articulación integral entre los instrumentos de planificación territorial y la política pública de gestión del riesgo. Esta observación describe dichos fenómenos conforme a los marcos establecidos por la Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (Ley 1523 de 2012) y su articulación con las determinantes del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Santiago de Cali (Acuerdo 373 de 2014).

En cuanto a los movimientos en masa, constituyen la amenaza más crítica y recurrente en La Buitrera. Su ocurrencia está asociada a factores naturales tales como: pendientes pronunciadas, suelos de estructura arcillosa e inestables, que generalmente son causados por la alta precipitación anual en las cuencas alta y media de los ríos Lili y Meléndez, que oscila entre los 1100 y 2000 mm/año. También, existe la probabilidad de ocurrencia de subsidencia, originada por eventos de hundimiento gradual o repentino de ciertas áreas, debido a antiguos socavones de minería de carbón, cuyas longitudes, profundidad y dirección, están poco o nada identificadas (POMCA, 2019); estos fenómenos ocurren de manera determinante, a factores antrópicos como la deforestación extensiva para expansión urbana informal, la excavación inadecuada de laderas para construcción de viviendas y vías, y la saturación de suelos por

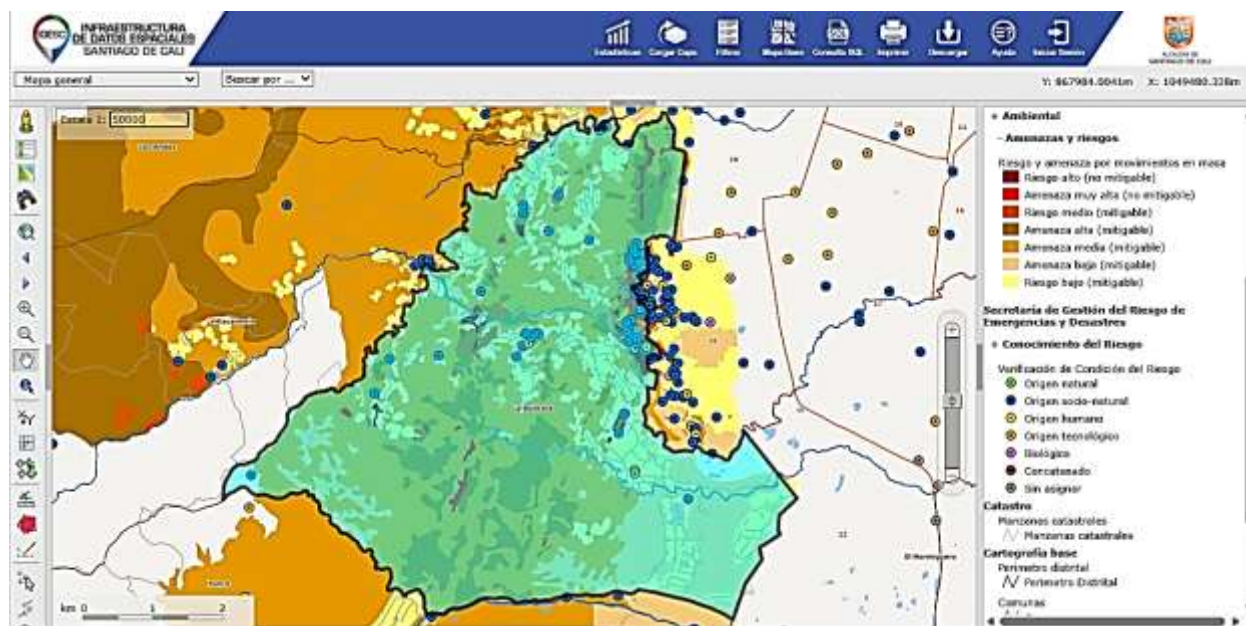
infiltración de aguas residuales y lluvias en zonas desprovistas de cobertura vegetal. El POT de Cali, en sus Mapas de Amenaza y Riesgo (Mapa 10 y subsiguientes del Acuerdo 373 de 2014), clasifica gran parte de las laderas del corregimiento como Zona de Alta Amenaza por Movimientos en Masa, catalogándola como Área de Riesgo No Mitigable, especialmente en las áreas donde se encuentran identificados los AHDI. Esto implica, conforme al Artículo 497 del POT, que la única medida de reducción del riesgo aceptable es la reubicación planificada de los asentamientos humanos, prohibiendo cualquier nuevo desarrollo urbano y ordenando la intervención para la relocalización de la población existente. Esta disposición entra en directa tensión con la realidad, donde la ocupación informal persiste y se expande.

Otro de los factores a tener en cuenta, para el conocimiento del riesgo, es los eventos por incendios forestales en, aunque de menor extensión que en otras regiones, son una amenaza creciente con impactos severos. Se presentan principalmente en épocas de verano intenso y tienen dos orígenes principales: 1) Natural/Accidental, por condiciones de sequía extrema; y 2) Antrópico, asociado a quemas para limpieza de terrenos para cultivo o lotificación, o por negligencia. El POT, en su componente de Estructura Ecológica Principal, define estas zonas de bosque como Suelos de Protección por su función de conservación de biodiversidad y regulación hídrica. Un incendio no solo destruye esta función ecológica, sino que aumenta la vulnerabilidad a deslizamientos posteriores, al eliminar la cubierta vegetal que estabiliza el suelo. La gestión del riesgo frente a incendios requiere, según el POT y los planes de la CVC, acciones de prevención por iniciativas ciudadanas, educación comunitaria, preparación de la brigada forestal de Bomberos y restauración post-evento para recuperar servicios ecosistémicos.

Por último, se presentan las situaciones por inundaciones, originadas por el desbordamiento de los cauces de los Ríos Lili, Meléndez y Cañaveralejo, que atraviesan el

corregimiento; estas fuentes de agua superficial son susceptibles a crecientes súbitas, especialmente durante eventos de lluvia intensa. Este riesgo se ve exacerbado por la ocupación irregular de sus rondas hídricas, la cual reduce la capacidad de conducción del cauce y aumenta la probabilidad de desbordamientos. Además, la deforestación aguas arriba incrementa la escorrentía y la carga de sedimentos, potenciando fenómenos de avenidas torrenciales. El POT establece para estas áreas la franja de ronda hídrica, definida técnicamente, usualmente entre 30 y 100 metros a cada lado del cauce, como zona de manejo y preservación ambiental, limitando los usos para estas áreas; donde se prohíbe cualquier tipo de construcción (Artículo 83 del Acuerdo 373 de 2014). La Política de Gestión del Riesgo ordena aquí acciones de protección y recuperación de rondas, sistemas de alerta temprana comunitaria y la reubicación de viviendas en zonas inundables (ver figura 6).

Figura 6. Mapa amenazas y riesgos



Fuente. Geovisor IDESC. <https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php>, 2025.

2.6 Evaluación de los impactos ambientales derivados de la ocupación irregular, estudio de caso: Finca Los Pomos - Guacharacas

Para la evaluación del impacto a los recursos Naturales, se tomó como estudio de caso una situación presentada con un predio, el cual se presentó por múltiples denuncias elevadas ante las autoridades competentes. Para ello se procedió a realizar la visita al lugar, identificando las afectaciones a los Suelos de Protección establecidos mediante Acuerdo Municipal 373 de 2014 POT-Cali y demás instrumentos de planificación. Se debe tener en cuenta los marcos de Georreferenciación establecidos como el Marco Geocéntrico Nacional MAGNA. Según el informe de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC (2025):

Jurisdicción del Distrito de Cali, Corregimiento de La Buitrera, Sector Finca Los Pomos y Finca Guacharacas, Cédula Catastral No. Y002005930000 con Número Predial Nacional-NPN 760010000540000050797000000000 y No. Y001509240001 con Número Predial Nacional-NPN 760010000540000050813500000001, en inmediaciones de las coordenadas geográficas Latitud $3^{\circ}22'09.059''$ N Longitud $76^{\circ}34'32.348''$ W y Sistema MAGNA-SIRGAS planas X=1055771 Y=864331, altitud 1196 m.s.n.m (ver Figura 7).

Figura 7. Ubicación geográfica del predio Los Pomos - Guacharacas



Fuente. Elaboración propia a partir de Geodatabase Catastral 2024. Tomado de

<https://www.cali.gov.co/hacienda/publicaciones/147969/geoportal-catastral/>

En visita para la atención a quejas por presunta afectación al recurso Suelo, se observó que se estaba realizando aperturas de vías y ampliación de otras existentes, presuntamente con equipo tipo Retroexcavadora. Al verificar las dimensiones de la presunta afectación al recurso Suelo, se encontró que se trata de la apertura de varias vías perimetrales con alrededor de 1436 metros de longitud por 3 metros de ancho y cortes de 0.50 metros de altura aproximadamente; para un área de alrededor de 300 m² y volumen de suelo removido de alrededor de 994 m³ (...) La visita se realizó en compañía de la Corregidora y Policía. Además, al revisar el registro de radicaciones de trámites ante esta corporación, no se encontró solicitud alguna y no se cuenta con los respectivos permisos u autorizaciones expedidos por parte de esta suscrita entidad para realizar lo mencionado (...) Además, se intentó ingresar por el sector del callejón Colinas, donde se ubica una portería, en la cual en visitas anteriores, algunas personas indeterminadas que han atendido a los funcionarios, manifiestan no permitir el ingreso a la propiedad sin orden judicial expedida por un Juez de la República. Por lo tanto, se ingresó por el predio colindante propiedad de Cementos Argos S.A y desde ese lugar observar que se han construido viviendas dentro del predio “Los Pomos”. Lo cual se constató mediante consulta de los polígonos prediales en aplicativo Google Earth para las imágenes satelitales de los años 2021,2022 y 2023 (...) Al final, se verificó el registro de coordenadas del área de recurso Suelo afectado, en los aplicativos IDESC POT 2014 para identificar los determinantes ambientales estipulados en el acuerdo 373 de 2014 POT-Cali. Además, en el aplicativo GEOVC, para identificar Categoría Ordenación de la

Cuenca, estipulada en la Resolución CVC 0100 No 0520-1215 de 2019 Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica- POMCA Lili-Meléndez-Cañaveralejo; donde se constató que la presunta afectación se presenta en Suelos de Protección así:

Áreas Forestales Protectoras de Recurso Hídrico AFP: Se pudo verificar que presuntamente se afectó este suelo de protección, dentro del polígono declarado. El cual se encuentra consagrado mediante artículo 83 del Acuerdo 373 POT 2014.

Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica- POMCA Lili-Meléndez-Cañaveralejo: en cuanto al Modelo de Ordenación de la Cuenca Hidrográfica y conforme a lo establecido en la Resolución CVC 0100 No 0520-1215 de 2019 POMCA Lili-Meléndez-Cañaveralejo; se encontró que la presunta afectación, se presentó en una zona declarada en Categoría de Ordenación en Conservación y Protección Ambiental. En cuanto al uso y Manejo Ambiental, se debe propender por la Restauración Ecológica. (P.3 y 4)

Del caso anterior se demuestra que, a pesar de las actuaciones de las autoridades competentes, se ha continuado con la afectación, haciendo caso omiso a los requerimientos, para ello se ha procedido a realizar las investigaciones correspondientes que permitan identificar a quienes hayan afectado el recurso Suelo, para este caso de estudio se debe proceder a efectuar las respectivas medidas preventivas conforme al artículo 15 de la ley 1333 de 2009 (Procedimiento Sancionatorio Ambiental), por la presunta afectación al recurso Suelo. En la siguiente figura se puede observar los suelos de protección declarados en el POT, que hacen parte del polígono del predio, además de una imagen obtenida mediante vuelo con Drone. Finalmente, se puede observar la cronología de la afectación al recurso suelo y a su vez, la

pérdida de las Áreas Forestales, en consecuencia, esto generará impacto ambiental sobre la cuenca del Río Lili y a futuro la contaminación por aguas residuales que no sean tratadas (ver Figuras 8,9 y 10).

Figura 8. Afectación a suelos de protección en AFP, predio Los Pomos - Guacharacas



Fuente. Elaboración propia a partir de Geodatabase Catastral 2024 y Capa de Áreas Forestales Protectoras-AFP de la Estructura Ecológica Principal. Tomado de <https://www.cali.gov.co/hacienda/publicaciones/147969/geoportal-catastral/>

Figura 9. Vuelo con equipo Drone



Figura 10. Cronología de la afectación a los Recursos Naturales



2021



2022

2023



Fuente. Elaboración propia a partir de Geodatabase Catastral 2024 en aplicativo Google Earth.

Tomado de <https://www.cali.gov.co/hacienda/publicaciones/147969/geoportal-catastral/>

Por ultimo y como se ha venido analizando anteriormente, en donde se infiere que la especulación inmobiliaria tiene legalidad a partir del registro ante la oficina de instrumentos públicos. Por lo tanto, es en este caso, que se demuestra que existe una figura legal denominada “proindiviso” artículos 1374, 2322 y 2323 del Código Civil Colombiano (Ley 57 de 1887), la cual es común en el derecho de propiedad en Colombia, permitiendo a varias personas compartir la propiedad de un bien sin la necesidad de una división física. Sin embargo, esta forma de

propiedad puede presentar desafíos, especialmente cuando se trata de la gestión y uso del bien. Resolver el estado de proindiviso de manera equitativa y legal es crucial para mantener relaciones armoniosas entre copropietarios y para la correcta administración de los bienes compartidos (ConceptosJurídicos.com, s.f.). Finalmente, con base a esta figura, lograr que a futuro se pueda concretar la división material del predio de mayor extensión. En consulta del certificado de tradición de la matrícula 370-597626, se puede observar el registro del porcentaje de derechos de Cuota, se reserva el derecho de mención de las personas que intervienen en el acto (ver Figura 8).

Figura 11. Certificado de Tradición del predio con matrícula 370-597626

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada superintendencia.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: Nro Matrícula: 370-597626
 Pagina 3 TURNO: 2025-

Impreso el 16 de Marzo de 2025 a las 04:39:06 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.)-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-01-2022 Radicación: 2022-4662
 Doc: ESCRITURA 8920 del 22-12-2021 NOTARIA CUARTA de CALI VALOR ACTO: \$1,700,000
 ESPECIFICACION: COMRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 1.75%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.)-Titular de dominio incompleto)

DE:
 A:

ANOTACION: Nro 808 Fecha: 18-04-2022 Radicación: 2022-30543
 Doc: ESCRITURA 0921 del 22-12-2021 NOTARIA CUARTA de CALI VALOR ACTO: \$3,200,000
 ESPECIFICACION: COMRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 3.21% QUE TIENE EN COMUN Y PROINDIVISO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.)-Titular de dominio incompleto)

2.7 Encuesta a representantes de autoridades, problemática ocupación irregular del territorio en el corregimiento de La Buitrera

La problemática de la ocupación irregular del territorio en el corregimiento de La Buitrera representa un desafío multidimensional, que demanda una comprensión integral desde la perspectiva de las entidades con injerencia directa en su gestión. Con el propósito de recopilar

percepciones oficiales, identificar obstáculos estructurales y evaluar los mecanismos de coordinación interinstitucional vigentes, se diseñó e implementó una encuesta dirigida a representantes de las autoridades competentes. Este instrumento se aplicó a actores clave de la Alcaldía de Cali, el DAGMA, la CVC y la Policía Nacional, entre otros, buscando capturar una mirada transversal sobre las causas, las respuestas institucionales y las alternativas de solución frente a la proliferación de Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto (AHDI).

Los resultados de esta consulta permiten trascender el diagnóstico técnico y adentrarse en la percepción institucional sobre la gobernanza del territorio, revelando consensos, contradicciones y vacíos críticos en la implementación de políticas públicas como el Acuerdo 0411 de 2017 (“Mi Hábitat”) y el Plan de Ordenamiento Territorial. A continuación, se presentan y analizan estos hallazgos, organizados en torno a cuatro ejes centrales: caracterización del fenómeno, coordinación interinstitucional, obstáculos para la acción pública y priorización de estrategias de intervención. Este análisis no solo enriquece la comprensión del problema, sino que proporciona insumos concretos para el diseño de una estrategia de gestión territorial más articulada, efectiva y socialmente justa en La Buitrera y en contextos análogos en la periferia de Santiago de Cali. Una vez obtenida la información por parte de los participantes encuestados, se procedió a sistematizarla y mediante método de Estadística descriptiva se organizó de la siguiente manera:

Tabla 1. Pregunta 1. Entidad a la que representa

Entidad	Participantes	Porcentaje
Alcaldía de Cali / Secretaría de Vivienda	1	20%
Alcaldía de Cali / DAGMA	1	20%
CVC	1	20%
Policía Nacional	1	20%
Otra (Personería)	1	20%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos de encuesta realizada a representantes de las autoridades competentes

Tabla 2. Pregunta 2. Desde su entidad, ¿cómo se define y clasifica un AHDI en el contexto de La Buitrera?

Asentamiento	Invasión	Ocupación
3	1	1

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos de encuesta realizada a representantes de las autoridades competentes

Tabla 3. Pregunta 3. ¿Existe un diagnóstico oficial actualizado (2020-2024)?

Respuesta	Participantes	Porcentaje
Sí, puede consultarse	2	40%
No, está desactualizado	2	40%
No existe	1	20%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos de encuesta realizada a representantes de las autoridades competentes

Tabla 4. Pregunta 4: Según su experiencia, ¿cuáles son los principales factores que impulsan la expansión de AHDI en esta zona? (Puede marcar más de una)

Factor	Menciones
Presión migratoria y desplazamiento forzado	4
Falta de oferta de vivienda social	5
Débil control territorial y seguimiento	3
Intermediación ilegal de lotes	3
Otro (específico: corrupción en trámites)	1

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos de encuesta realizada a representantes de las autoridades competentes

Tabla 5. Pregunta 5: En una escala del 1 al 5, ¿cómo califica la coordinación interinstitucional para atender esta problemática?

Puntuación	Participantes	Porcentaje
1 (Nula)	1	20%
2 (Baja)	2	40%
3 (Regular)	1	20%
4 (Buena)	1	20%
5 (Excelente)	0	0%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos de encuesta realizada a representantes de las autoridades competentes

Tabla 6. Pregunta 6: Cuál ha sido el principal obstáculo para la implementación del Acuerdo 0411 de 2017 (“Mi Hábitat”) en La Buitrera?

Obstáculo	Participantes	Porcentaje
Limitación presupuestal	3	60%
Falta de claridad en procedimientos	1	20%
Resistencia comunitaria	0	0%
Superposición de competencias	1	20%
Otro (lentitud administrativa)	0	0%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos de encuesta realizada a representantes de las autoridades competentes

Tabla 7. Pregunta 7: Desde su entidad, ¿se han realizado acciones de reubicación o mejoramiento integral en AHDI de La Buitrera entre 2020 y 2024?

Respuesta	Participantes	Porcentaje
Sí	2	40%
No	2	40%
En planeación	1	20%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos de encuesta realizada a representantes de las autoridades competentes

Tabla 8. Pregunta 8: ¿Considera que los instrumentos de planificación (POT, POMCA) son suficientes para contener la expansión de AHDI en zonas de riesgo no mitigable?

Respuesta	Participantes	Porcentaje
Sí, pero falta implementación	4	80%
No, requieren actualización urgente	1	20%
No son aplicables a la realidad	0	0%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos de encuesta realizada a representantes de las autoridades competentes

Tabla 9. Pregunta 9: ¿Qué tipo de estrategia priorizaría para una solución estructural? (Ordene del 1 al 3, siendo 1 la mayor prioridad)

Estrategia	Puntos Totales	Prioridad Promedio
Reubicación planificada con vivienda digna	13	1.4 (Alta prioridad)
Legalización y mejoramiento in situ	9	2.0 (Prioridad media)
Fortalecimiento del control y vigilancia	8	2.6 (Prioridad baja)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos de encuesta realizada a representantes de las autoridades competentes

Pregunta 10 Para finalizar, ¿qué propuesta concreta haría para mejorar la gobernanza en la gestión de AHDI en La Buitrera?

Las respuestas aportadas fueron de trabajar en equipo entre las Entidades del estado y el aumento de sus capacidades, en talento humano, logísticas y administrativas.

Finalmente, se pudo constatar que al analizar las tendencias se pueden observar las siguientes situaciones:

2.7.1. Consenso en causas estructurales:

Todos los encuestados (100%) señalan la falta de vivienda social como factor principal, seguido por presión migratoria (90%). Esto refleja una percepción unánime sobre el origen socioeconómico del problema.

2.7.2. Coordinación interinstitucional deficiente:

El 60% califica la coordinación como baja o nula, lo que sugiere fragmentación en la gestión pública territorial.

2.7.3. Limitación presupuestal como obstáculo central:

El 70% identifica restricciones financieras como la mayor barrera para implementar el Acuerdo 0411 (“Mi Hábitat”).

2.7.4 Brecha entre norma y práctica:

El 80% considera que los instrumentos de planificación (POT, POMCA) son suficientes en el papel, pero fallan en la implementación, destacando una crítica a la capacidad operativa institucional.

2.7.5 Preferencia por soluciones estructurales:

La reubicación planificada es priorizada (60%) frente a la legalización in situ, indicando que, desde la institucionalidad, se reconoce que muchos asentamientos están en zonas de riesgo no mitigable donde el mejoramiento y la implementación de servicios públicos no es viable.

Capítulo 3.

Propuesta de Lineamientos de Política Pública para la Restauración Ecológica Participativa y la Regularización Territorial en La Buitrera

El presente capítulo tiene como iniciativa, proponer lineamientos de política pública dirigidos a lo que se le denominaría “Restauración Ecológica Participativa (REP)” y la regularización territorial en el corregimiento de La Buitrera, articulados con los instrumentos de planeación vigentes, en particular con la Ley Ley 2294 de 2023 (Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”) y el Acuerdo 0578 DE 2024) Plan Distrital de Desarrollo de Cali 2024-2027), y la revisión y Ajuste del Acuerdo 373 de 2014 (Plan de Ordenamiento Territorial de Cali-POT). Estos lineamientos buscan responder a la problemática socioambiental derivada de la ocupación irregular, integrando enfoques de gobernanza multinivel, participación comunitaria y sostenibilidad ambiental.

Con base en los hallazgos de los capítulos anteriores, donde se evidenció la fragmentación institucional, la degradación ambiental, la precariedad habitacional y la falta de articulación entre la normativa y su implementación. Se parte de la premisa de que cualquier intervención debe ser co-diseñada con la comunidad, reconociendo sus saberes, necesidades y derechos, y debe articularse de manera coherente con las políticas nacionales y locales en materia ambiental, territorial y de vivienda, para el desarrollo del presente capítulo.

La propuesta de política pública para la restauración ecológica participativa y la regularización territorial en el corregimiento de La Buitrera se enmarca en una reflexión crítica sobre las tensiones entre los modelos oficiales de planificación y las territorialidades vivas que configuran el espacio habitado. Inspirada en la categorización propuesta por David Millán Orozco (2021) en “Los tres órdenes territoriales o el síndrome de Procusto y otros mitos”, este

capítulo reconoce que la ocupación irregular en La Buitrera no puede comprenderse (ni atenderse) desde una lógica reduccionista que privilegie únicamente el ordenamiento territorial como instrumento técnico-normativo del Estado (segundo orden), ni desde la política pública de desarrollo territorial que desde él se deriva (tercer orden). Por el contrario, es fundamental partir del reconocimiento del territorio como espacio vivido (primer orden), es decir, como producto geo-socio-histórico de las comunidades que lo habitan, con sus prácticas, conflictos, saberes y necesidades concretas. Millán Orozco advierte sobre el “síndrome de Procusto” del Estado colombiano, que intenta ajustar (cuando no mutilar) las múltiples territorialidades a un modelo centralista y uniformante. En el caso de La Buitrera, este síndrome se manifiesta en la desconexión entre las normas urbanísticas, la gestión institucional fragmentada y la realidad cotidiana de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto (AHDI). Por ello, los lineamientos que aquí se presentan buscan superar esa fractura, promoviendo un diálogo genuino entre los tres órdenes: integrando los saberes y la agencia comunitaria (primer orden) con los instrumentos de planificación existentes (segundo y tercer orden), en un ejercicio de gobernanza multinivel que permita una restauración ecológica con sentido de justicia espacial y una regularización que no implique desarraigo, sino dignificación del hábitat.

3.1. Marco de Articulación con los Instrumentos de Planeación Nacional y Distrital

El PND 2022-2026 establece como pilares la justicia ambiental, la protección de la biodiversidad y el ordenamiento territorial alrededor del agua. En su componente de “Transformación Ambiental”, promueve la restauración ecológica participativa y la regularización de tierras en contextos de ocupación informal. Los lineamientos propuestos se alinean con las iniciativas de “Pacto por la Justicia Ambiental”, en cuanto a la restauración de Ecosistemas Estratégicos y gestión participativa del territorio. Otra iniciativa sería la de “Pacto

por la Seguridad Alimentaria y Nutricional”. Esto por medio de la recuperación de suelos y cuencas para la sostenibilidad. Entre tanto, se podría llevar a cabo una estrategia de Ordenamiento Territorial, la cual articularía los planes de manejo de cuencas (POMCA) con planes de desarrollo local y el POT de Cali.

Asimismo, El Plan Distrital de Desarrollo de Cali enfatiza la Cali Biodiversa y Sostenible, la gobernanza participativa y la integración rural-urbana. Los lineamientos se vinculan con los ejes Ambiental y de Adaptación Climática, a través de Restauración de la Estructura Ecológica Principal y gestión del riesgo. Otro de los ejes de Hábitat y Vivienda Digna, esto a realizar con la Regularización y mejoramiento de asentamientos informales. Por último, encontramos el eje de Gobernanza y Participación, por medio del fortalecimiento de la articulación interinstitucional y la veeduría ciudadana.

3.2. Lineamientos para la Restauración Ecológica Participativa (REP)

Para adelantar esta iniciativa, es necesario tener como punto de partida la realización de la cartografía social con las comunidades para identificar áreas degradadas y zonas de alto valor ecosistémico; es importante mencionar, que esta una metodología participativa que busca representar espacialmente los saberes, percepciones y relaciones de una comunidad con su territorio, visibilizando conflictos, identidades y memorias colectivas. Como señala Nates Cruz (2011), este proceso “implica la territorialización del conocimiento, donde la comunidad se convierte en sujeto activo de la construcción cartográfica” (p. 45), superando así las representaciones oficiales y técnicas del espacio. Además de, priorizar intervenciones en cuencas de los ríos Lili y Meléndez, rondas hídricas, zonas de deslizamiento y áreas forestales protectoras por parte de iniciativas como la Implementación de Herramientas de Manejo del Paisaje-HMP, orientadas a la conservación y restauración ecológica de los corredores biológicos, las áreas

protegidas regionales y las franjas de protección de ríos y quebradas. Estas herramientas buscan integrar la gestión ambiental con la planificación territorial, promoviendo la conectividad ecosistémica, la mitigación del riesgo y la participación comunitaria en la gestión sostenible del paisaje (CVC,2022). Por último, llevar a cabo estas acciones, Incorpora saberes locales sobre especies nativas, prácticas de conservación y manejo de los recursos Naturales en el corregimiento de La Buitrera. Otra de las iniciativas sería la declaratoria de nuevas áreas de protección y conservación, tales como la declaratoria de nuevas Reservas de la Sociedad Civil, mediante el incentivo que realizar el DAGMA, en cumplimiento del artículo 111 de la Ley 99 de 1993, que consiste en el Esquema de Pago por Servicios Ambientales-PSA, esto alineado con el cumplimiento de las metas y compromisos asumidos en el Marco de la COP 16; para lograr la declaratoria de alrededor de 250 a 880 hectáreas en la vereda El Otoño, en el predio ARGOS.

3.4. Lineamientos para la Regularización Territorial y Habitacional

Para adelantar esta iniciativa, se propone establecer acciones de Clasificación y Estrategias Diferenciadas por Tipología de Asentamientos. En su debido orden, se podría iniciar con aquellos asentamientos en zonas de riesgo no mitigable (reubicación planificada), priorizando reasentamientos con oferta de vivienda digna en zonas seguras, con compensaciones justas y participación en el diseño. Otra de las acciones a proponer, es que aquellas ocupaciones que se han consolidado en zonas recuperables (regularización in situ), se proceda a realizar la legalización predial, acompañada de un plan mejoramiento integral de viviendas y dotación de servicios públicos con enfoque de sostenibilidad; esto permitiría implementar un esquema de regularización catastral, de Supernotariado y Registro, por medio de la Implementación de un Programa de Formalización Predial con Enfoque Social, al simplificar trámites y reducir costos de legalización para familias de bajos ingresos. Para llevarlo a cabo, se propone la Creación de

una mesa interinstitucional (Alcaldía, CVC, Personería, comunidad) para resolver conflictos de tenencia. Por último, se propone incorporar la figura de “proindiviso social” para regularizar propiedades colectivas con acuerdos de uso sostenible, para aquellos predios que se puedan realizar anotaciones en los folios de matrículas y que no presenten inconvenientes por “falsa tradición”.

Por último, incluir un programa para permitir la regularización la prestación de servicios públicos, dada las pérdidas, inconvenientes técnicos e intermitencia que han asumido por parte de prestadores de estos servicios, tales como los acueductos rurales, entre estos Acuabuitrera, La Sirena, Alto Los Mangos. Además, de los prestadores de servicios como la Gerencia de Energía de EMCALI, Gases de Occidente, Internet Spacom, entre otros. Otra de las situaciones a incluir en el marco de esta política pública, es la prevención de nuevas ocupaciones, por medio del fortalecimiento de los controles con uso de tecnología (drones, imágenes satelitales) y vigilancia comunitaria; esto se podría realizar a corto plazo, fortaleciendo la actual “Mesa De Gobernanza del corregimiento de La Buitrera” con la formulación, implementación y/o fortalecimiento del Geovisor del Observatorio Ambiental (Mesabuitrera, 2025). Se propondría que este aplicativo cumpliera función multicapa (Multilayer), como plataforma digital única con información predial, ambiental, de riesgos y proyectos en curso. Por último, es de resaltar que se debe contar preferencialmente el uso de estas tecnologías geoespaciales como herramientas para toma de decisiones basada en evidencia. Al final, no se puede descartar el uso de la Inteligencia Artificial – IA, que permita parametrizar la gestión de una manera, sencilla, expedita y eficiente, mediante aplicativos como Chat GTP, Deepseek, entre otros.

3.5. Fortalecimiento de Capacidades Locales y Comunitarias a través de Mecanismos de Gobernanza Multinivel y Articulación Institucional

Para la implementación de esta iniciativa, se propondría la creación del Comité de Gestión Territorial de La Buitrera, por medio de la Integración multiactor: Alcaldía, CVC, DAGMA, Policía, líderes comunitarios, academia, ONG. Por consiguiente, se propondría la legalización de sus funciones y establecer manuales de procedimientos, decretando a través de actos administrativos regulados por normas especiales o generales, a partir de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo-CPACA). Entre estos procedimientos, se establezca la planificación conjunta, el monitoreo de intervenciones en territorio, la resolución de conflictos, gestión de recursos, reuniones periódicas y rendición de cuentas públicas.

Otra de las propuestas de esta iniciativa sería la implementación de los proyectos ciudadanos de educación ambiental-PROCEDA, en el marco de la Ley 1549 de 2012 (Política Nacional de Educación Ambiental – PNEA), la cual se encuentra regulada a nivel local, a través del Acuerdo 0422 de 2017 “Por el cual se adopta la política pública de Educación Ambiental”; para ello se adelantarían acciones que permitan cumplir con aspectos relevantes de esta política, tales como los Proyectos Ciudadanos de Educación Ambiental-PROCEDA, mediante acciones de capacitación en gestión ambiental, derechos territoriales, resolución de conflictos y participación ciudadana, fomento de liderazgos comunitarios con enfoque de género e inclusión. Por consiguiente, se decretaría que para esta Política Pública se cuente con el acompañamiento técnico permanente por parte de la Escuela Superior de Administración Pública, universidades y demás entidades públicas que tengan el alcance y competencia en el territorio.

3.6. Estrategia de Financiamiento y Sostenibilidad

Como en toda política pública, es importante contar con un marco fiscal de corto, mediano o largo plazo; el cual alinee los gastos de funcionamiento de las entidades en sus distintos niveles, ya sean territoriales, autónomas, descentralizadas, de servicios públicos. La propuesta sería la de crear fondos mixtos, que cuenten con recursos públicos (nacionales, distritales), de cooperación internacional, responsabilidad social empresarial, entre otros. También, crear otros incentivos fiscales para propietarios que participen en restauración o cedan terrenos para protección y/ restauración. Para la implementación de esta estrategia, se acompañaría de un espacio cronológico en varias fases, la primera fase sería entre los años 2027-2031, que comprendería el diagnóstico participativo, la conformación del Comité, diseño de proyectos piloto. Luego, se tendría la segunda fase entre los años 2032-2036, con la implementación del Implementación de la Restauración Ecológica Participativa (REP), con programas de regularización, fortalecimiento institucional. Al final se tendría la tercera fase entre los años 2037 – 2041, con el Monitoreo, ajustes y escalamiento de estrategias exitosas. Finalmente, es importante tener en cuenta, que por regla general, las políticas públicas se declaran en un espacio temporal a 10 años.

Conclusiones

A lo largo de esta investigación se ha analizado la compleja y multifacética problemática de la ocupación irregular en el corregimiento de La Buitrera, en el Distrito de Cali, durante el periodo 2010-2025. El estudio, fundamentado en marcos teóricos interdisciplinarios como la gobernanza multinivel, la ecología política y la teoría del actor-red, ha permitido comprender que este fenómeno no es un simple resultado de decisiones individuales o de dinámicas poblacionales aisladas, sino la manifestación de fallas estructurales profundas en la gestión pública, la planificación territorial y la justicia socioambiental. La ocupación irregular, materializada en los Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto (AHDI), se presenta como un síntoma de una gobernanza fragmentada, de marcos normativos rígidos y desconectados de las realidades locales, y de históricas desigualdades socioeconómicas que empujan a comunidades enteras hacia los márgenes territoriales y la informalidad.

El análisis evidenció que la expansión de los AHDI en las laderas de La Buitrera tiene una correlación directa y cuantificable con la degradación ambiental. La pérdida neta de aproximadamente 95 hectáreas de cobertura forestal en la cuenca del río Meléndez y 65 hectáreas en la del río Lili entre 2015 y 2023, con tasas anuales preocupantes, es un indicador contundente del impacto. Esta deforestación, impulsada principalmente por la conversión de bosques para usos urbanos informales, ha comprometido la regulación hídrica, aumentado la erosión de los suelos, elevado el riesgo de movimientos en masa y afectado la biodiversidad. El estudio de caso del predio Los Pomos-Guacharacas ejemplifica de manera cruda cómo, a pesar de la existencia de instrumentos de planificación como el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCA), la afectación

a suelos de protección, como las Áreas Forestales Protectoras, continúa ante la debilidad en el control, la supervisión y la aplicación efectiva de las normas.

Uno de los hallazgos centrales de esta monografía radica en la identificación de la fragmentación institucional como un eje causal primordial. La falta de articulación efectiva y de coordinación horizontal y vertical entre las entidades con competencia en el territorio. Entre estas, la Alcaldía de Cali, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC), el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA), la Policía Nacional, entre otras, genera vacíos de responsabilidad, duplicidad de funciones y una aplicación inconsistente de la normativa. Los resultados de la encuesta aplicada a representantes de estas entidades confirman esta percepción, donde el 60% calificó la coordinación interinstitucional como baja o nula. Este desacople institucional no solo facilita la ocupación irregular, sino que también explica la brecha abismal entre el diseño técnico-normativo avanzado de instrumentos como el POT Cali 2014 y su implementación deficiente en el terreno. El plan, a pesar de su solidez conceptual, carece de legitimación social efectiva y se percibe como una imposición ajena a las necesidades y dinámicas locales, lo que genera resistencia y desacato.

Desde la perspectiva de la ecología política (Robbins, 2004), se pudo develar que la degradación ambiental en La Buitrera es el resultado de luchas por el acceso y control del recurso suelo. En estas laderas, definidas como de protección o de alto riesgo no mitigable, confluyen intereses en conflicto: por un lado, comunidades que ejercen prácticas de ocupación directa como estrategia de supervivencia y de exigencia de su derecho a la vivienda y al hábitat; y por otro, actores con mayor poder económico y político que ven en estos terrenos un recurso para la especulación y la acumulación, mediante la intermediación ilegal de lotes. Esta dinámica no solo criminaliza a las poblaciones más vulnerables, sino que omite las responsabilidades

institucionales y de aquellos actores que lucran con la informalidad. La teoría del actor-red (Latour, 2005), permitió, a su vez, complejizar este análisis al demostrar que la red que sostiene la ocupación irregular está conformada tanto por actores humanos (comunidades, funcionarios, intermediarios) como no humanos (leyes como el POT, mapas oficiales desactualizados, herramientas de georreferenciación, los mismos ríos). La rigidez de la normativa y la falta de actualización cartográfica en escalas útiles para el control territorial actúan, paradójicamente, como facilitadores de la ocupación, al crear zonas grises y espacios de negociación cotidiana que el Estado no logra regular.

La evaluación de los impactos ambientales trasciende la mera cuantificación de hectáreas deforestadas. Se configura un círculo vicioso donde la ocupación en laderas y rondas hídricas aumenta la vulnerabilidad de las propias comunidades asentadas, exponiéndolas a amenazas de deslizamientos, inundaciones e incendios forestales. La política de gestión del riesgo, aunque contemplada en el POT, choca frontalmente con la realidad de la expansión informal. La clasificación de amplias zonas como de "riesgo no mitigable" donde la única medida viable es la reubicación, contrasta con la inexistencia de una oferta sustancial de vivienda social digna y con la incapacidad institucional para ejecutar reasentamientos planificados. Esto perpetúa un hábitat de alta precariedad, donde la vivienda autoconstruida es al mismo tiempo refugio y amenaza constante.

La situación de riesgo en La Buitrera es el resultado de la confluencia de amenazas naturales con un modelo de ocupación territorial insostenible e informal. El POT de Cali y la Política de Gestión del Riesgo proporcionan un marco normativo sólido y coherente que, de aplicarse, permitiría reducir significativamente la vulnerabilidad. Sin embargo, la crisis humanitaria y habitacional subyacente exige ir más allá del control: se requiere una estrategia

integral que combine el acatamiento estricto de la norma urbanística (reubicación en zonas seguras) con políticas sociales activas (vivienda digna, generación de ingresos), restauración ambiental agresiva y un sistema de gobernanza multinivel que garantice la coordinación efectiva entre la Alcaldía, la CVC, el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo y las comunidades (Hooghe & Marks, 2003). Solo así se podrá transitar de un territorio en riesgo crónico hacia un hábitat seguro, legal y sostenible.

Los lineamientos propuestos buscan transitar de un modelo de ocupación irregular y degradación ambiental hacia un modelo de gobernanza participativa, restauración ecológica y regularización con enfoque de derechos. Su viabilidad depende de la voluntad política, la articulación interinstitucional y la participación activa de la comunidad. La articulación con el PND y el PDD de Cali ofrece una oportunidad única para integrar estas acciones en marcos de política pública con recursos y legitimidad.

Frente a este diagnóstico complejo, la investigación propone una serie de lineamientos de política pública que buscan superar la lógica fragmentada y reactiva. La propuesta central se articula alrededor de dos pilares complementarios: la Restauración Ecológica Participativa (REP) y la Regularización Territorial con enfoque diferencial. Estos lineamientos se enmarcan en una visión que integra los "tres órdenes territoriales" de Millán Orozco, reconociendo al territorio como espacio vivido por las comunidades (primer orden), para dialogar de manera genuina con los instrumentos de planificación (segundo orden) y las políticas de desarrollo territorial (tercer orden). La REP propone intervenciones prioritarias en las cuencas de los ríos Lili y Meléndez, basadas en cartografía social que incorpore los saberes locales, y en herramientas de manejo del paisaje que promuevan la conectividad ecosistémica. Se sugiere, además, ampliar los incentivos como el Pago por Servicios Ambientales y la declaratoria de nuevas Reservas de la Sociedad Civil.

En cuanto a la regularización, se plantea una estrategia diferenciada que distinga entre asentamientos en zonas de riesgo no mitigable, donde se debe priorizar la reubicación planificada con compensaciones justas y participación comunitaria, y aquellos en zonas recuperables, donde se puede proceder a una legalización predial in situ acompañada de mejoramiento integral de viviendas y dotación de servicios públicos sostenibles. Para ello, es crucial simplificar trámites catastrales y notariales, e incluso explorar figuras jurídicas innovadoras como el "proindiviso social" para propiedades colectivas. La prevención de nuevas ocupaciones requiere fortalecer los controles con tecnología geoespacial (drones, sensores remotos, visores avanzados) y vigilar a través de la comunidad organizada.

Con base al marco teórico analizado, para la implementación de estas propuestas, demanda inexorablemente, un fortalecimiento radical de la gobernanza multinivel (Hooghe & Marks, 2003), que permite analizar la articulación (o falta de ella) entre actores locales, regionales y nacionales (Alcaldía de Cali, CVC, comunidad). Se propone la creación formal de un Comité de Gestión Territorial de La Buitrera, con participación de todas las entidades estatales, líderes comunitarios, academia y ONG, dotado de manuales de procedimientos claros y mecanismos de rendición de cuentas. Paralelamente, es esencial un programa sostenido de fortalecimiento de capacidades locales, mediante Proyectos Ciudadanos de Educación Ambiental (PROCEDA), que forme a la comunidad en gestión ambiental, derechos territoriales y participación. La financiación de esta estrategia integral debe provenir de fondos mixtos que combinen recursos públicos, cooperación internacional y responsabilidad social empresarial, con una visión de ejecución por fases a corto, mediano y largo plazo (2027-2041). Por último, La implementación de los lineamientos para la Política Pública de Restauración Ecológica, no solo contribuirá a la recuperación ambiental de La Buitrera, sino también a la construcción de un territorio más justo, resiliente y sostenible, alineado

con los principios de la Nueva Administración Pública, que según Pierre & Peters (2018) se enfatiza en la eficiencia, gestión por resultados y descentralización del Estado. De esta manera cumplir con los compromisos nacionales e internacionales en materia ambiental y social.

Finalmente, esta monografía demuestra que la ocupación irregular en La Buitrera entre 2010 y 2025 es un problema nodal que condensa los mayores desafíos de la administración pública territorial contemporánea: la incapacidad para coordinar acciones entre múltiples actores, la rigidez de la planificación frente a dinámicas sociales complejas, y la dificultad para conciliar la protección ambiental con la garantía de derechos sociales básicos como la vivienda. La solución no reside en medidas únicas o en el simple endurecimiento de los controles, sino en la construcción de una gobernanza adaptativa, participativa y multinivel que reconozca las territorialidades existentes, articule saberes técnicos y locales, y asuma la restauración ecológica y la regularización habitacional como dos caras de una misma moneda: la construcción de un territorio justo, sostenible y resiliente. El caso de La Buitrera, así, se erige como un espejo crítico para Cali y para muchas ciudades latinoamericanas, interpelando a sus instituciones a innovar en la gestión pública para evitar que la planificación siga siendo un documento de buenas intenciones, y se convierta, finalmente, en una práctica transformadora del hábitat y del ambiente.

Anexos

Consentimiento Informado para Participantes de Investigación

El presente formulario cuenta con consentimiento informado previo, garantizando la confidencialidad de los datos bajo la Ley 1581 de 2012 (Habeas Data). La participación es voluntaria y la información será usada únicamente con fines académicos, con la finalidad de recopilar percepciones y datos oficiales sobre la gestión, coordinación y desafíos en la atención a la problemática Ocupación Irregular del Territorio en el corregimiento de La Buitrera, Cali. Puede retirar su consentimiento en cualquier momento sin consecuencia alguna. Está de acuerdo con realizar la presente encuesta Si ___ No___.

Instrucciones: Marque con una (X) o responda brevemente según corresponda.

1. Entidad a la que representa:

- Alcaldía de Cali / Secretaría de Vivienda y Hábitat
- DAGMA
- CVC
- Policía Nacional / Inspección de Policía
- Otra, ¿cuál? _____

2. Desde su entidad, ¿cómo se define y clasifica un AHDI en el contexto de La Buitrera?

3. ¿Existe un diagnóstico oficial actualizado (2020-2024) sobre el número de AHDI, familias y hectáreas afectadas en La Buitrera?

- Sí, puede consultarse en: _____
- No, está desactualizado
- No existe

4. Según su experiencia, ¿cuáles son los principales factores que impulsan la expansión de AHDI en esta zona? (Puede marcar más de una)

- Presión migratoria y desplazamiento forzado
- Falta de oferta de vivienda social
- Débil control territorial y seguimiento
- Intermediación ilegal de lotes
- Otro, ¿cuál? _____

5. En una escala del 1 al 5, ¿cómo califica la coordinación interinstitucional para atender esta problemática?

- 1 (Nula)
- 2 (Baja)
- 3 (Regular)
- 4 (Buena)
- 5 (Excelente)

6. ¿Cuál ha sido el principal obstáculo para la implementación del Acuerdo 0411 de 2017 (“Mi Hábitat”) en La Buitrera?

- Limitación presupuestal
- Falta de claridad en los procedimientos
- Resistencia comunitaria
- Superposición de competencias institucionales
- Otro, ¿cuál? _____

7. Desde su entidad, ¿se han realizado acciones de reubicación o mejoramiento integral en AHDI de La Buitrera entre 2020 y 2024?

- **Sí, especifique:** _____
- **No**
- **En planeación**

8. ¿Considera que los instrumentos de planificación (POT, POMCA) son suficientes para contener la expansión de AHDI en zonas de riesgo no mitigable?

- Sí, pero falta implementación
- No, requieren actualización urgente
- No son aplicables a la realidad del territorio

9. ¿Qué tipo de estrategia priorizaría para una solución estructural? (Ordene del 1 al 3, siendo 1 la mayor prioridad)

- Reubicación planificada con oferta de vivienda digna
- Legalización y mejoramiento integral in situ
- Fortalecimiento del control y vigilancia territorial

10. Para finalizar, ¿qué propuesta concreta haría para mejorar la gobernanza en la gestión de AHDI en La Buitrera?

Agradecimiento:

Su contribución es fundamental para el diagnóstico y la construcción de políticas públicas basadas en evidencia.

Bibliografía

- Alcaldía de Santiago de Cali. (2024.). Geodatabase Catastral de Cali año 2024. Geoportal Catastral de Cali. Disponible en <https://www.cali.gov.co/hacienda/publicaciones/147969/geoportal-catastral/>
- Arízala Quiñones, M.; Martis Rodríguez, M. (2023). Los asentamientos ilegales en zonas de ladera y desarrollo territorial del distrito de Santiago de Cali (2018-2021). [Tesis de pregrado]. Cali, Colombia: Escuela Superior de Administración Pública. Facultad de pregrado. Administración Pública Territorial. Disponible en: <https://repositoriodim.esap.edu.co/handle/20.500.14471/27002>
- Bruno Latour. Reassembling the social: An introduction to actor-network-theory. Oxford,. OUP, 2005, 316 páginas. Redes, 12(24), 151-161. Disponible en <https://www.sciencedirect.com/topics/social-sciences/actor-network-theory>
- ConceptosJurídicos.com. (s.f.). ¿Qué es el proindiviso y cómo funciona en Colombia? Recuperado el [diciembre 02 de 2025], de <https://www.conceptosjuridicos.com/co/proindiviso/>
- CONTAMINACIÓN MINERA, MUERTE PAULATINA DEL LILI. (1997, 20 de febrero). El Tiempo. Recuperado el [diciembre 02 de 2025], de <https://www.eltiempo.com/archivo/documento/mam-558143>
- Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC. (2022). Informe de seguimiento a la cobertura forestal y dinámicas de deforestación en las cuencas de los ríos Lili y Meléndez, jurisdicción del corregimiento La Buitrera, Santiago de Cali (Informe Técnico No. CVC-SUBDIR-AMB-2022-015). Dirección de Gestión Ambiental-DGA.
- Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC. (2022). Lineamientos para el manejo integrado del paisaje en la jurisdicción CVC. Dirección de Gestión Ambiental-DGA.

- Recuperado el [diciembre 02 de 2025], de https://www.cvc.gov.co/sites/default/files/Fondo_Participativo_Para_la_Accion_Ambiental/Anexos-Guia-de-formulacion-FPAA-2016/Anexo-7-Consideraciones-implementacion-HMP-CVC2016.pdf
- Deepseek. (2025). chat.deepseek (versión del 02 de diciembre) [Modelo de lenguaje de gran tamaño]. <https://chat.deepseek.com/a/chat/s/6e3e7e66-4d2b-45d5-b744-63eaf734227d>
- Domínguez, F. (2020). Conflictos territoriales por la producción del espacio urbano en la periferia de Cali [Tesis de maestría]. Recuperado de <https://repositorio.flacosandes.edu.cc/handle/10469/16837>
- Durango, M. C. (1989). Los asentamientos subnormales en Cali: Herramienta para la planificación regional. Tesis de pregrado, Universidad Autónoma de Occidente.
- El Lili, un río destruido por las minas y los vertimientos sanitarios. (2014, 14 de septiembre). El País Cali. Recuperado el [diciembre 02 de 2025], de <https://www.clpais.com.co/cali/el-lili-un-rio-destruido-por-las-minas-y-los-vertimientos-sanitarios.html>
- Fundación Univalle & Secretaría de Cultura de la Alcaldía de Santiago de Cali. (2021). Proyecto de recuperación de la memoria cultural y artística del corregimiento de La Buitrera de Cali [Cartilla]. Disponible en <https://lacasadelguatin.co/wp-content/uploads/2022/09/La-Buitrera-cartilla.pdf>
- Harvey, D. (2008). El derecho a la ciudad. *New Left Review*, (53), 23–39.
- Hooghe, L., & Marks, G. (2003). Unraveling the central state, but how? Types of multi-level governance. *American Political Science Review*, 97(2), 233–243. Disponible en <https://doi.org/10.1017/S0003055403000649>

- Lencinas, J. D., & Siebert, A. (2009). Relevamiento de bosques con información satelital: Resolución espacial y escala. *Quebracho - Revista de Ciencias Forestales*, 17(1–2), 101–105.
- Loredo, J., Soto, J., & Álvarez, R. (2008). Drenajes ácidos de minería: generación, prevención y tratamiento. En J. Loredo & F. Pendás (Eds.), *Mineralogía ambiental: aplicaciones a la minería y medio ambiente* (pp. 119-148). Instituto Geológico y Minero de España. Disponible en <https://www.igme.es/Publicaciones/publicaciones.htm>
- Mesa Ambiental Buitrera. (2005). Inicio. Recuperado el [diciembre 02 de 2025], de <https://mesabuitrera.org/>
- Millán Orozco, D. (2021). Los tres órdenes territoriales o el síndrome de Procusto y otros mitos de la relación espacio-sociedad-tiempo en el Estado colombiano. *Territorios*, (44), 1-24. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.8052>
- Motta Gonzáles, Nancy. “OCUPACIÓN Y POBLAMIENTO DE LA CUENCA HIDROGRÁFICA DEL RÍO CALI.” *Historia y espacio* 10.42 (2014): 91–115.
- Nates Cruz, Beatriz. (2011). La territorialización del conocimiento. categorías y clasificaciones culturales como ejercicios antropológicos. P 45. Recuperado el [diciembre 02 de 2025], de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=727929>
- Pierre, J., & Peters, B. G. (2018). El enfoque de la Nueva Administración Pública. En J. Pierre & B. G. Peters (Eds.), *Handbook of Public Administration* (3.^a ed., pp. 45-58). SAGE Publications.
- Robbins, P. *Political ecology: a critical introduction*. 2nd ed. J. Wiley & Sons. 2012. 288 p. Disponible en

<https://we.riscup.net/assets/309792/%28Critical+Introductions+to+Geography%29+Paul+Robbins-Political+Ecology+A+Critical+Introduction%2C+2nd+Edition-Wiley-Blackwell+%282011%29.pdf>

Suavita, M. (2016). Tipología de invasiones urbanas. Una propuesta a partir del caso de Cali, Colombia. *Entorno Geográfico*, (12), 70–100. <https://doi.org/10.25100/eg.v0i12.2065>

Turner, J. F. C. (1976). *Vivienda: todo el poder para los usuarios*. H. Blume Ediciones.