

### ESQUEMA BÁSICO

Número de Radicación: **SOU-12750-DAP-2013**

Fecha de Expedición: **Octubre 22 de 2013**

Vigencia de dos (2) años a partir de la fecha.

Interesado:	<b>CONSTRUCORA SINTAGMA LTDA</b>	CC/NIT:	<b>900156253</b>
Barrio o Urbanización:	<b>Parcelaciones Pance Comuna: 22</b>	Manzana:	<b>No aplica</b>
Localización del predio:	<b>Carrera 121 entre Calles 20 y 22A</b>	Lote:	<b>No aplica</b>
Número Predial:	<b>F079300140000</b>	Polígono Normativo:	<b>PCS-PN-96-CCP-EP</b>
Área de Actividad:	<b>RN - Residencial Neta</b>	Subárea:	<b>2</b>
Tratamiento:	<b>CCP-EP - Consolidación con Cambio de Patrón en el Espacio Público</b>		
Polígono Plano Levantamiento Topográfico: <b>1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,1</b>		Área (m <sup>2</sup> ):	<b>3.000,00</b>

Concepto Ambiental expedido por: **DAGMA Oficio 2013413300246721 de septiembre 10 de 2013**

### OBSERVACIONES

#### 1. ZONA VERDE Y EQUIPAMIENTO (Cesión y Adecuación)

Dado que mediante escritura pública No. 114 de enero 31 de 1.969 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, la Parcelación el Retiro, a la cual pertenece el lote del presente estudio, efectuó la respectiva cesión de zonas verdes, no se hacen exigencias de cesión por este concepto. Debe adecuar el área de zona verde correspondiente, según las normas estipuladas por la Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles de la Dirección de Desarrollo Administrativo del Municipio de Santiago de Cali. Para el proyecto de adecuación deberá efectuar consulta previa a la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico.

#### 2. VÍAS PÚBLICAS

Teniendo en cuenta la visita de inspección al terreno y dado que mediante escritura pública No. 114 de enero 31 de 1.969 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, la Parcelación el Retiro, a la cual pertenece el lote del presente estudio, efectuó la cesión de vías y que el planteamiento vial inicial para la parcelación fue modificado, por el Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000 "Por el cual se expide el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cali" (P.O.T.), debe ceder a título gratuito y por escritura pública al Municipio de Cali el área correspondiente de la carrera 121, proyectada al interior del lote, hasta completar los 12 metros de sección transversal total. Debe construir el andén de la calle 20 y carrera 121 en longitud y proporción igual al frente del lote por estos costados, siguiendo especificaciones de construcción dadas por la Secretaría de Infraestructura y Valorización del Municipio.

#### 3. SERVICIOS PÚBLICOS

Para la aprobación del proyecto urbanístico arquitectónico a desarrollar en el lote, se debe cumplir con los requisitos establecidos en las posibilidades de servicios públicos, expedidas por las entidades prestadoras de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, teléfono. Gas y aseo (Numeral 3 del Artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2.010).

#### 4. OTRAS OBSERVACIONES

Para la adecuación del espacio público (vías y zonas verdes), se debe dar aplicación del MECEP (Manual de Elementos Constitutivos del Espacio Público), Decreto Municipal 0816 de 2.010. Se deben seguir las indicaciones establecidas en el parágrafo 1 del artículo 329 de del Plan de Ordenamiento Territorial (Requisitos para urbanizar).

Este documento y el plano corresponde a una información técnica referida al lote donde se localiza el predio, elaborado con base en la información suministrada por el interesado y sin tener conocimiento sobre la titularidad del inmueble.

La expedición de este documento no implica pronunciamiento alguno sobre alguno de los linderos del predio, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión (Artículo 3 del Decreto Nacional 1319 de 1993)

La Información sobre el (los) frente(s) del predio, solo sirve(n) de base para la liquidación del derecho de expedición de este documento

Este Esquema Básico NO autoriza construcción alguna y por tanto debe presentarse para aprobación ante una de las curadurías urbanas de Municipio de Cali el proyecto arquitectónico correspondiente.

**ESTE DOCUMENTO SOLO TIENE VIGENCIA A PARTIR DE LA FECHA DE CANCELACIÓN DEL DERECHO DE EXPEDICIÓN**

**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN  
SUBDIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO

Previo a la solicitud de alguna licencia ante cualquiera de las tres Curadurías Urbanas de la ciudad, se deberán tramitar los permisos ambientales ante la autoridad ambiental competente, DAGMA.

Se debe dar cumplimiento a lo establecido en el oficio No. 2013413300246721 del 10 de septiembre de 2013 suscrito por el DAGMA.

El trámite de la Resolución de aprobación de obras de construcción, de urbanismo, ampliación, modificación y demolición de edificios, debe adelantarse en cualquiera de las tres Curadurías Urbanas de la ciudad.

Como requisito previo para la obtención de la Licencia respectiva en alguna de las tres (3) Curadurías Urbanas del Municipio, es obligación del urbanizador, constructor o propietario de la obra a desarrollar en el predio, presentar la correspondiente declaración y liquidación privada del Impuesto de Delineación con base en el presupuesto estimado de la obra, conforme lo establecen los Artículos 156 al 163 del Acuerdo 321 de Diciembre 30 de 2.011 y presentar el correspondiente comprobante de pago, debidamente cancelado.

El plano del Esquema Básico expedido se considera sólo como una información técnica referida al predio, para lo cual no se exigen ni se estudian los títulos de propiedad del mismo.

Con el presente Esquema Básico no se autoriza la subdivisión y venta del predio por lotes, ya que esto solo se obtiene con la aprobación del proyecto urbanístico respectivo, y la autorización del Departamento administrativo de Planeación Municipal.

Los profesionales de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico que suscriben este documento, darán las instrucciones para obtener las copias del plano autorizado con el sello respectivo, el cual conjuntamente con este oficio constituyen el Esquema Básico que se autoriza.

**LEYTER GERARDO VILLA P.**  
Profesional Universitario

**JUAN FERNANDO VALLEJO LOPEZ.**  
Subdirector de Ordenamiento Urbanístico

Proyecto: **LIZETTE GRAJALES Q.**  
Copia: **Folder Radicado 12750/13**  
Plano de Ref.: **7'-G; 7'-H**

Recibo de Pago Radicación: 1066788 Valor: \$39.300,00  
Recibo de Pago Expedición: 1069712 Valor: \$59.000,00

**3.2. APROVECHAMIENTOS (1)**

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)											
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2			SUB-AREA 3		SUB-AREA 4			
		AGRUPACIONES			AGRUPAC.		NO AGRUP.	AGRUP.	NO AGRUP.	AGRUPACIONES			NO AGRUP.
		MULTIF.	UNIF.	OTROS USOS	MULTIF.	UNIF.	GRAL.	OTROS USOS	GRAL (4)	MULTIF.	UNIF.	OTROS USOS	GRAL (4)
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,40	0,35	0,30	0,40	0,40	0,35	0,40	0,30	0,40	0,35	0,40
INDICE DE MAX. CONSTRUCCION (I.C)	2,88	2,40	...	2,40	1,50	...	...	1,50	...	1,50	...	1,50	...
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	8	3	8	5	3	5	5	5	5	3	5	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	CINCO (5) PISOS o 15 METROS SOBRE LA CALLE 25 y TRES (3) PISOS o 9 METROS SOBRE LA CALLE 18											
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...			...		25,00	...	25,00	...			25,00
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	3000	1500	5000	3000	1500	1500	5000	1500	3000	1500	5000	1500
AISLAMIENTOS, LATERALES Y POSTERIORES	*	Del 1o. al 5o. piso = 5,00 metros Del 6o. al 8o.piso = 8,00 metros Del 9o. al 12o. piso = 10,00 metros Desde el primer piso											

(1).- Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S. no V.I.S y otros usos  
(2).- Sobre Area Neta (A.N.) (3).- Sobre Area Util (A.U.); (\*) Aplica las condiciones definidas por el Plan Parcial.  
(4).- Para proyectos comerciales o de servicios independientes destinados a los usos permitidos en esta área de actividad su área mínima será de : 3.000 Mts2.

Este documento y el plano corresponde a una información técnica referida al lote donde se localiza el predio, elaborado con base en la información suministrada por el interesado y sin tener conocimiento sobre la titularidad del inmueble.

La expedición de este documento no implica pronunciamiento alguno sobre alguno de los linderos del predio, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión (Artículo 3 del Decreto Nacional 1319 de 1993)

La Información sobre el (los) frente(s) del predio, solo sirve(n) de base para la liquidación del derecho de expedición de este documento Este Esquema Básico NO autoriza construcción alguna y por tanto debe presentarse para aprobación ante una de las curadurías urbanas de Municipio de Cali el proyecto arquitectónico correspondiente.

**ESTE DOCUMENTO SOLO TIENE VIGENCIA A PARTIR DE LA FECHA DE CANCELACIÓN DEL DERECHO DE EXPEDICIÓN**