

LUIS ALEJANDRO SALAMANCA  
Calle 29 Norte 6BN-22  
E-mail: luis.salamanca@cbolivar.com  
Bogotá D.C.

\* Recibi: *Vincent Arango*  
20/08/2025  
11:25 am

Asunto: Respuesta a su solicitud de esquema básico.

Cordial saludo.

En atención a la solicitud con radicado 202541730100436222 de marzo 5 de 2025, esta Subdirección se permite expedir el siguiente Esquema Básico:

Corregimiento:	Pance	Barrio: Parcelaciones Pance	Comuna: 22
Clasificación del predio:	Suelo rural (Aprox. 52% del área total) Suelo urbano (Aprox. 48% del área total)		
Áreas de manejo rural:	Suelo suburbano (Aprox. 29% del área total) Zona rural de regulación hídrica (Aprox. 23% del área total)		
Localización del polígono:	Entre ejes coordenados N: 860602, N: 859812; E: 1058954, E: 1058293 del sistema de coordenadas Magna Sirgas Origen Cali.		
Números prediales nacionales:	760010000530000062633000000000 760010100229600530002000000000 760010100229600530022000000000	Área(m <sup>2</sup> ):	320.490,78

Polígono Plano Levantamiento Topográfico: P1, P2, P3, ..., P94, P95, P1.

**OBSERVACIONES**

**1. ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS (Cesión y Adecuación)**

Por este concepto, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 0373 del 01 de diciembre de 2014, "Por el cual se adopta la revisión extraordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali", para el área del predio localizado sobre la zona urbana, deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al Distrito, el área correspondiente para espacio público y equipamientos indicada en el artículo 327 del Acuerdo 0373 de 2014. Así mismo, se deben tener en cuenta las disposiciones de los artículos 328 a 330 del citado acuerdo. Debe adecuar el área para zonas verdes y equipamientos. El diseño de parques y zonas verdes deberá responder a un proyecto integral, el cual debe contar con licencia de intervención y ocupación de espacio público otorgada por la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico.

Para el área del predio localizada sobre en el área de manejo rural Suelo Suburbano, debe ceder a título gratuito y por escritura pública al Distrito de Santiago de Cali, el área correspondiente para espacio público y equipamientos. En cuanto al área ubicada en Zona Rural de Regulación Hídrica, no se hacen exigencias de cesión, ni adecuación por este concepto. Se debe seguir lo indicado en los Artículos 393, 398, 416, 425, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440 y 441 del Acuerdo 0373 de 2014.

**2. VIAS PÚBLICAS**

Vía	Obligación de cesión	Obligación de pavimentación
Calle 5	- Debe ceder a título gratuito	- Debe pavimentar el área





(vía arteria principal)	y por escritura pública al distrito de Santiago de Cali el área correspondiente, que se encuentra proyectada al interior del predio.	correspondiente a la totalidad de la calzada occidental, conformando medio separador central e igualmente debe construir y/o conformar el andén respectivo a esta vía en longitud y proporción igual al frente de los lotes.
Calle 2 (vía local)	- Debe ceder a título gratuito y por escritura pública al distrito de Santiago de Cali el área correspondiente, que se encuentra proyectada al interior del predio.	- Debe pavimentar el área correspondiente a la totalidad de la calzada, e igualmente debe construir y/o conformar los andenes respectivos a esta vía en longitud y proporción igual al frente de los lotes.
Carrera 125 (vía local)	- Debe ceder a título gratuito y por escritura pública al distrito de Santiago de Cali el área correspondiente, que se encuentra proyectada al interior del predio.	- Debe construir y/o conformar el andén sur respectivo a esta vía en longitud y proporción igual al frente de los lotes.
Carrera 127 (vía local)	- Debe ceder a título gratuito y por escritura pública al distrito de Santiago de Cali el área correspondiente, que se encuentra proyectada al interior del predio.	- Debe pavimentar el área correspondiente a la totalidad de la calzada, e igualmente debe construir y/o conformar los andenes respectivos a esta vía en longitud y proporción igual al frente de los lotes.

**Nota:** El diseño de la Calle 5 proyectado en el plano adjunto a este Esquema Básico, corresponde a lo aprobado en el Comité de Norma No. 12 de 2025.

Se deben seguir las especificaciones de construcción dadas por las Secretarías de Infraestructura y Movilidad del Distrito, DAGMA y CVC.

### 3. OTRAS OBSERVACIONES

- De acuerdo con el conocimiento disponible sobre la distribución y grados de severidad de las amenazas naturales, le comunico que se presentan en el predio zonas de Amenaza y Riesgo por movimientos en masa (deslizamientos). Por lo tanto, para el desarrollo del predio, deberá solicitar ante la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación, el concepto sobre condiciones de riesgo para predios individuales.
- Previo a la solicitud de alguna licencia ante cualquiera de las tres Curadurías Urbanas de la ciudad, se deberán tramitar los permisos ambientales antes las autoridades ambientales competentes, CVC para la zona rural y DAGMA para la zona urbana.
- El trámite de aprobación de obras de construcción, de urbanismo, ampliación, modificación y demolición, debe adelantarse en cualquiera de las tres Curadurías Urbanas de la ciudad.



SC-CER82815





- Como requisito previo para la obtención de la Licencia respectiva en alguna de las tres (3) Curadurías Urbanas del Distrito, el urbanizador, constructor o propietario de la obra a desarrollar en el predio, deberá liquidar y pagar el Impuesto de Delineación Urbana, conforme lo establecen los Artículos 159 al 166 del Decreto No. 4112.010.20.0416 del 2021.
- El plano adjunto con radicado 202541320300068441 hace parte integral del presente Esquema Básico que se autoriza.
- La información suministrada, la materialización y amojonamiento de los puntos y linderos del predio y demás elementos que se encuentren sobre el espacio, son responsabilidad del interesado.
- El área reportada para la expedición del esquema básico, corresponde a la registrada mediante el levantamiento topográfico realizado por José Alirio Posso, identificado con Licencia Profesional No. 01-3294 C.P.N.T.
- En caso de presentar diferencias en las áreas contenidas en los folios de matrícula inmobiliaria y las reportadas en el levantamiento topográfico, será obligación de los propietarios de los predios, previo a la obtención de licencias, realizar frente a la Subdirección de Catastro Municipal o la entidad quien haga sus veces, la rectificación de áreas de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado para este fin.

Este oficio y su correspondiente plano de esquema básico solo corresponde a una información técnica referida al predio, elaborado con base en la información suministrada por el interesado, lo cual no implica pronunciamiento sobre sus linderos, ni sobre la titularidad del derecho de dominio, su posesión o tenencia, ni constituye prueba de propiedad. (Artículo 3 Decreto Nacional 1319 de 1993). Así mismo no reconoce ni otorga derechos de construcción y desarrollo ni reconoce construcciones existentes, por lo tanto, no decide definitivamente sobre la actuación administrativa, no autoriza la división y venta del predio por lotes, lo cual solo se obtiene con la aprobación de la respectiva licencia urbanística, ante una de las curadurías del distrito de Santiago de Cali en caso de ser factible su desarrollo. Este documento solo tendrá validez junto con su correspondiente plano de esquema básico y tendrá una vigencia de dos (2) años a partir de su fecha de expedición.

Fuente: Acta de Comités de Norma No. 10 y 12 – 2025, planos de esquemas básicos No. 202341730102407712, 202341730100154542, 202341730102054552, 202241730101785932 y 202241730101107492, E.B. 055 de 1999, Archivo de Planoteca Digital No. 1\_1229631\_2044 "Proyecto Urbanístico Villas de California" y Acuerdo 0373 de 2014.

Planos de Referencia: 1 – F', 1 – I', 2 – D'.

Atentamente,

  
MARIO DUQUE CARVAJAL

Subdirector

Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico

Proyectó: Miguel Ángel Jurado Barco –Contratista. <sup>M</sup>  
Revisó: Ángela Mariana Rojas Cruz –Contratista. <sup>A</sup>  
Ana Milena Montoya Dávila – Contratista. <sup>A</sup>

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas de Gestión y Control Integrados le solicito comedidamente diligenciar la encuesta accediendo al siguiente enlace: [http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas\\_ciudadano/view\\_encuesta\\_satisfaccion.php](http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php)



SC-CER052015

