



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 079

DE 2024

(Septiembre 10)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN LOS MAPAS  
37 Y 38 ADOPTADOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN, en uso de las facultades constitucionales y legales, especialmente las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 209 de la Constitución Política dispone que: *“La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.”*

Que de conformidad con lo establecido en el párrafo 3 del artículo 12 *“Contenido del componente general del Plan de Ordenamiento”* de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012, *“Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”*, se dispone el modo de resolver las inconsistencias entre lo señalado en el Acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial y su cartografía oficial así:

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

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

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

Que el Concejo de Santiago de Cali, en uso de sus facultades constitucionales y legales expidió Plan de Ordenamiento Territorial vigente de Santiago de Cali, en adelante POT, adoptado mediante el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 *“Por medio del cual se adopta la*



RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 079

DE 2024

(Septiembre 10)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN LOS MAPAS 37 Y 38 ADOPTADOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

*revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali”.*

Que el Decreto extraordinario 0516 de 2016, “*Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias*”, señala en su artículo 79 que el Departamento Administrativo de Planeación de Cali - DAP es competente para: “1. *Liderar la planificación del Municipio de Santiago de Cali y su articulación intersectorial. 2. Dirigir y coordinar la formulación, seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial (...)*”. Asimismo, el artículo 80 ibídem señala que la Subdirección de Planificación del Territorio está facultada para: “(...) 3. *Liderar la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial (...)* 6. *Interpretar, cuando generen dudas, las normas urbanísticas generales y complementarias, que garanticen el cumplimiento de los objetos de ordenamiento y el modelo de ciudad propuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial (...)*”.

Que el señor Steven Picón Rengifo identificado con cédula de ciudadanía n.º 1.127.803.236, mediante radicados 202341730102235632 y 202341730102235642 del 24 de noviembre de 2023, solicitó a la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación revisar la posible imprecisión cartográfica para los predios identificados como se relaciona a continuación en la tabla 1, teniendo en cuenta que “(...) *en el POT se clasifican como espacio público, pero son predios privados.*”;

#	NÚMERO PREDIAL	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA
1	B102300090000	760010100019600500009000000009	370-109375
2	B102300080001	760010100019600500008500000001	370-276284
3	B102300080002		
4	B102300080003		
5	B102300080004		

Tabla 1. Identificación predial aportada por el peticionario

Que, como soporte de la solicitud citada anteriormente, el señor Steven Picón Rengifo anexó la siguiente documentación:

- Certificado de tradición para la matrícula inmobiliaria 370-109375, expedido el 24 de noviembre de 2023, en el que se evidencia que el predio es de propiedad privada.
- Certificado de tradición para la matrícula inmobiliaria 370-276284, expedido el 26 de abril de 2023, en el que se evidencia que el predio es de propiedad privada.

Que, como parte del análisis del caso, la SPT solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, mediante oficio con radicado n.º 202341320500010964 del 28 de noviembre de 2023, que indique si los predios identificados en la tabla 1 “(...) *corresponden a inmuebles del Distrito, además de la información que el organismo a su cargo considere pertinente para el estudio del caso*”.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACION

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 079

DE 2024

(Septiembre 10)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN LOS MAPAS  
37 Y 38 ADOPTADOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

Que, con el fin de brindar respuesta preliminar al usuario, mediante oficio con radicado número 202341320500087241 del 28 de noviembre de 2023, la Subdirección de Planificación del Territorio brindó respuesta al señor Steven Picón Rengifo, donde indicó que *“(...) se encuentra realizando una revisión integral y detallada del caso. En este sentido, se solicitó la calidad del bien de los predios a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios – UAEGBS. Por lo tanto, con la respuesta brindada por este organismo y el análisis la información de la norma urbanística y la suministrada por usted, se procederá a darle una respuesta de fondo indicando la norma aplicable al predio.”*

Que el día 1 de diciembre de 2023 se realizó consulta de los folios de matrícula inmobiliaria n.º. 370-109375 con referencia catastral 760010100019600500008500000001 y n.º 370-276284 con referencia catastral 760010100019600500009000000009 en la Ventanilla Única de Registro – VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro, encontrando que los predios consultados son de propiedad privada.

Que, con el propósito de continuar con el estudio del caso, la SPT solicitó a la Subdirección de Catastro, mediante oficio con radicado n.º 202341320500011144 del 5 de diciembre de 2023, *“(...) las fichas catastrales y/o fichas prediales, además de la información que el organismo a su cargo considere pertinente para el estudio del caso”* de los predios identificados en la tabla 1.

Que mediante oficio con radicado n.º 202341310500012294 del 17 de diciembre de 2023, la Subdirección de Catastro Distrital en respuesta al requerimiento de la Subdirección de Planificación del Territorio envió copia de las fichas requeridas, en las que se evidencia que los predios y/o construcciones identificados con números prediales B102300090000, B102300080001, B102300080002, B102300080003 y B102300080004 son de propiedad privada.

Que mediante oficio con radicado n.º 202341810100057724 del 19 de diciembre de 2023, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, en respuesta al requerimiento del Departamento Administrativo de Planeación, informó que *“(...) los predios motivo de solicitud no aparecen registrados como parte del patrimonio inmobiliario de Santiago de Cali y por lo tanto no tiene el carácter de bien fiscal, ejidal o bien de uso público propiedad de este Distrito.”*

Que, como parte del análisis realizado por la SPT, se encontró en la planoteca del Departamento Administrativo de Planeación, dos planos en los que se señalan los predios objeto de consulta como zona verde, por lo tanto, mediante oficio con radicado 202441320500000194 del 23 de enero de 2024 se solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios lo siguiente:



RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 079

DE 2024

(Septiembre 10)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN LOS MAPAS  
37 Y 38 ADOPTADOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

En atención al oficio mencionado, su Organismo emitió respuesta mediante radicado 202341810100057724 en el que indicó que dichos predios “(...) no aparecen registrados como parte del patrimonio inmobiliario de Santiago de Cali y por lo tanto no tienen el carácter de bien fiscal, ejidal o bien de uso público propiedad de este Distrito.”

No obstante, en el análisis realizado por este Despacho se encontraron algunos planos con la información relacionada a continuación, en los que se indica que los predios objeto de consulta corresponden a una zona verde:

- Plano de proyecto: Regularización vial y regularización urbanística.  
Programa: Comuna 1 – Sector 2  
Expedido por la Subsecretaría de Mejoramiento Urbano y Regularización de predios  
Contenido: planta general, curvas de nivel  
Fecha: enero de 2003  
(...)

- Plano de proyecto: Regularización vial y regularización urbanística.  
Programa: Comuna 1 – Sector 2  
Expedido por la Subsecretaría de Mejoramiento Urbano y Regularización de predios  
Contenido: cesión de áreas  
Fecha: septiembre de 2003  
(...)

En este sentido, de conformidad con las competencias asignadas por el Decreto Municipal 0516 de 2016, cordialmente y de manera urgente esta Subdirección le solicita a su despacho se corrobore la información emitida en el oficio con radicado 202341810100057724, de modo que se aclare lo indagado por esta Subdirección.

Que, en respuesta a la comunicación citada, mediante oficio con radicado 202441810100005274 del 13 de febrero de 2024 la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios informó lo siguiente:

(...) este despacho se ratifica en el concepto emitido mediante el oficio radicado No. 202341810100057724, una vez realizado nuevamente las validaciones técnicas y jurídicas a lugar con base en la información suministrada por las oficinas a su cargo.

Es oportuno precisar que, revisada la información relacionada por ustedes en el oficio, se llevó a cabo el montaje cartográfico de los planos de fecha de enero de 2003 y septiembre 2003, encontrando que los polígonos determinados en ellos como “ZONA VERDE”, efectivamente recaen espacialmente sobre los predios objeto de solicitud, tal y como se observa en la imagen detallada más adelante. (...)

Sin embargo, al consultar la Planoteca Digital, donde reposan los planos por ustedes relacionados en su oficio, además de otros, también se encuentra el archivo “Plano de código 2\_1010200\_12475 referencia 10WF Comuna 01 Sector Patio Bonito”, en relación al predio ID Predio 190036 (B102300090000) que asocia el plano “Regularizaciones viales y urbanísticas” (...) (Lote Familia Palacios), con fecha de 07 de diciembre de 2009 y dentro del cual se especifica que la misma porción de terreno que en los planos de 2003 estaba



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 079

DE 2024

(Septiembre 10)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN LOS MAPAS 37 Y 38 ADOPTADOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

referenciada como “ZONA VERDE” en este aparece señalado como “LOTE FAMILIA PALACIOS”.

Que de acuerdo a lo anterior, y revisando la tradición jurídica de los predios objeto de solicitud, encontramos efectivamente que los negocios jurídicos iniciales registrados sobre los folios asociados a estos predios, versan sobre personas con apellido Palacios, encontrando una correlación entre la información del plano de fecha 2009 con la realidad jurídica actual,

Teniendo en cuenta lo anterior, y en cumplimiento del artículo 9 de la Ley 1755 de 2015 el cual indica que, respecto de las peticiones reiterativas ya resueltas, la autoridad podrá remitirse a las respuestas anteriores; este despacho mediante la presente respuesta procede a remitir copia del oficio de respuesta emitido anteriormente.

(...)

Que, adicional a la consulta citada, se solicitó a la Subsecretaría de Mejoramiento Integral y Legalización – SMIL de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, mediante oficio con radicado 202441320500002424 del 20 de marzo de 2024, lo siguiente:

- (...) (i) Informe sobre cuáles son las áreas destinadas a espacio público en el marco de la legalización y regularización de las que hacen parte los predios objeto de análisis,  
(ii) Informe, dado el caso, si las áreas que se destinaron para espacio público en dicha legalización y regularización fueron cedidas, y,  
(iii) Si dichos predios hacen parte de las zonas verdes objeto de la legalización y regularización en cuestión.

Asimismo, se solicita que sea aportada copia de la Resolución SGM-GV-023 de septiembre 04 de 2003, por la cual se aprueba el reordenamiento urbanístico para el sector 2 de la Comuna 1, de la que trata uno de los planos encontrados como se relacionó antes.

Que, adicionalmente, se solicitó a la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico – SEPOU del Departamento Administrativo de Planeación – DAP, por medio del oficio con radicado 202441320500002434 del 20 de marzo de 2024, lo siguiente:

(...) 1. La información relacionada con (i) las áreas destinadas y cedidas de espacio público en el marco de la legalización y regularización de las que hacen parte los predios objeto de análisis y (ii) la relacionada con la legalización y regularización del sector en cuestión.

2. Asimismo, se sirva aportar el Esquema Básico “REF. 10 W C – RAD. 12706/07 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2008” citado antes. (...)

Que, con el fin de informar al usuario sobre el estado del análisis del caso, mediante oficio con radicado número 202441320500025821 del 20 de marzo de 2024, la Subdirección de Planificación del Territorio brindó respuesta parcial al señor Steven Picón Rengifo, donde indicó que “(...) una vez se cuente con las respuestas a las consultas realizadas, se continuará con el análisis del caso, con el fin de proceder a brindar una respuesta de fondo a su solicitud.”



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACION

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 079

DE 2024

(Septiembre 10)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN LOS MAPAS  
37 Y 38 ADOPTADOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

Que, en atención a la solicitud citada, por medio del radicado 202441320300002894 del 4 de abril del presente año, la SEPOU indicó que el área de licencias urbanísticas revisó los antecedentes urbanísticos de los predios objeto de consulta, encontrando las Resoluciones n.º SGM-GV-023 del 4 de septiembre de 2003, “*Por la cual se aprueba el reordenamiento urbanístico de la Comuna 1 Sector 2 (...)*” y n.º 4132.3.21-SOU-050 del 1 de abril de 2011, “*Por la cual se aprueba la regularización vial y reordenamiento urbanístico del sector vista hermosa y reordenamiento*”, de lo que además indicó que:

(...) Teniendo en cuenta lo anterior ambas Resoluciones de Regularización se encuentran vencidas, y en la actualidad dichos predios según el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 0373 de 2014, se encuentran en condición de asentamiento humano de desarrollo incompleto para el cual no hay procesos de legalización urbanística en curso.

Por último, remito copia del Esquema Básico N° E.B. – SOU-012706-DAP-2007 en el cual se cita el oficio N° TOP-077-2008 del 10 de marzo del 2008 de la Subsecretaría de Mejoramiento Urbano y Regularización de Predios y memorando N° 5736 del 16 de mayo de 2008 de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico donde se aclara que los predios objeto de consulta corresponden a predios privados.

Que, por su parte, mediante el oficio con radicado 202441470400002684 del 12 de abril del presente año, la SMIL indicó que:

Una vez realizada la consulta cartográfica de terrenos administrados por este organismo, se evidenció que los predios en mención se encuentran dentro del terreno Fiscal de mayor extensión denominado Vista Hermosa, con Escritura Pública No. 2055 de 13-11-1997 notaría 15, registrado el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 370-589143.

Adicionalmente, al consultar la información catastral de los predios B102300090000 y B102300080001 ambos se encuentran registrados a nombre de la Sra. PALACIOS NAVARRETE AURA, Escritura Pública No. 7329 de notaría 9, registrado el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 370-276284.

Es necesario aclarar respecto a la solicitud de planos de los predios antes mencionados, que se realizó la consulta con predios de la base catastral vigente y cartografía de sectores regularizados los cuales se encuentran alojados en el geoportal de la IDESC, en este caso corresponde a la regularización vial y urbanística aprobada mediante resolución 4132.3.21-SOU-050 del 01 abril de 2011. Al referir una posible identificación de zona verde errada respecto de las regularizaciones, desde este organismo no se cuenta con la validez requerida para determinarla o establecer la existencia de la misma zona verde, debido a que las regularizaciones en su momento se aprobaban adoptaban por parte de planeación municipal.

Que, teniendo en cuenta la información aportada, por medio del oficio con radicado 202441320500004114 del 21 de mayo de 2024, se citó a mesa de trabajo a la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico – SEPOU, a la Subsecretaría de Mejoramiento Integral y Legalización – SMIL y a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios – UAEGBS, con el fin de definir si lo predios corresponden o no a una zona verde y establecer si es procedente o no la corrección de imprecisión cartográfica y brindar una respuesta de fondo al ciudadano.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 079 DE 2024

(Septiembre 10)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN LOS MAPAS 37 Y 38 ADOPTADOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

Que, a la mesa citada, asistieron profesionales de la SPT, la SEPOU y la UAEGBS, y se obtuvieron las siguientes conclusiones y compromisos adquiridos:

La abogada María Camila López indicó que es pertinente que la SPT solicite la información de los pagos de impuesto predial de los predios objeto de consulta a la Subdirección de Impuestos y Rentas del Departamento Administrativo de Hacienda – DAH.

El arquitecto Edwin Segura reiteró que se debe realizar la solicitud a la Subsecretaría de Mejoramiento Integral y Legalización de la Secretaría de Vivienda, relacionada con los estudios del proceso de legalización y su aclaración o modificación.

Igualmente, la SEPOU se comprometió a revisar la información y aportar a la SPT los demás documentos que se encuentren relacionados con el caso y que sirvan de apoyo para el análisis.

En este sentido, la SPT se comprometió a que, en cuanto se tenga la información completa por parte de los Organismos y las Escrituras Públicas solicitadas a las Notarías, se realizará el análisis jurídico y, si es el caso, se convocará a otra reunión en la que, ojalá, puedan participar todos los organismos citados.

Igualmente, el equipo de la SPT adquirió la tarea de enviar un oficio al ciudadano en el que se indique que su caso continúa en análisis por parte de diferentes organismos de la Administración, asimismo, citar a una reunión presencial con el fin de exponerle el análisis realizado.

Que, posteriormente, por medio de correo electrónico del 28 de mayo de 2024 se solicitó a la planoteca del DAP los planos firmados y/o sellados que forman parte de la Resolución n.º 4132.3.21-SOU-059 de 2011.

Que, en respuesta, por medio de correo electrónico del 29 de mayo, la planoteca informó que no se encontró ningún plano relacionado con la Resolución ibidem.

Que, por medio de los oficios con radicados 202441320500047661 y 202441320500047671 del 28 de mayo de 2024, se solicitó a la Notaría Novena del Círculo de Cali la Escritura Pública n.º 7329 del 14 de diciembre de 1993, registrada en los folios de matrícula inmobiliaria n.º 370-276284 y 370-109375, y a la Notaría Quince del Círculo de Cali la Escritura Pública n.º 2055 del 13 de noviembre de 1997, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria n.º 370-589143.

Que, teniendo en cuenta los compromisos adquiridos en la mesa de trabajo citada previamente, por medio del oficio con radicado 20244132050004994 del 7 de junio de 2024, se solicitó a la Subsecretaría de Mejoramiento Integral y Legalización – SMIL “(...) la información relacionada con lo estudios realizados por la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat en el marco de los procesos de regularización aprobados mediante las Resoluciones n.º SGM-GV-023 del 4 de septiembre de 2003 y n.º 4132.3.21-SOU-050 del 1 de abril de 2011, así como



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACION

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 079

DE 2024

( Septiembre 10 )

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN LOS MAPAS 37 Y 38 ADOPTADOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

*en los demás procesos que su organismo conozca, a partir de los que se pueda obtener información que permita determinar si los predios objeto de consulta corresponden o no a zonas verdes (...).”*

Que, adicionalmente, por medio del oficio con radicado 202441320500005004 del 7 de junio se solicitó a la Subdirección de Impuestos y Rentas del Departamento Administrativo de Hacienda – DAH “(...) *la información relacionada con el cobro y pago del impuesto predial de los predios objeto de consulta, en el periodo comprendido entre los años 2000 y 2023, además de la información que el organismo a su cargo considere pertinente para el estudio del caso*”.

Que, en el marco de los compromisos adquiridos en la mesa de trabajo relacionada, mediante oficio con radicado número 2024413205000050891 del 7 de junio de 2024, la Subdirección de Planificación del Territorio invitó a reunión presencial al señor Steven Picón Rengifo, con el fin de informar al peticionario sobre el estado de avance de su caso.

Que, por medio del oficio con radicado 2024413104000035664 del 26 de junio de 2024, La Subdirección de Impuestos y Rentas envió la relación de liquidación y pagos de los predios y construcciones objeto de consulta desde el año 2013.

Que, por medio del oficio con radicado 202441470400006454 del 25 de julio de 2024, la Subsecretaría de Mejoramiento Integral y Legalización – SMIL informó lo siguiente:

Revisado de manera minuciosa el archivo inventariado a la fecha del área de planoteca de esta Subsecretaría, se encuentra un expediente que contiene el contrato de consultoría No.177-06 sobre la Regularización Vial de la Comuna 1, contratista Carlos Conrad Pfizenmayer, donde fueron remitidos a la planoteca 7 planos que corresponden a Regularización vial, 7 planos que corresponden a Reordenamiento Urbanístico y 7 planos que corresponden a Cesión de áreas, copia de la Resolución No. 4132.3.21-SOU-291 de 2007 de fecha 23 de noviembre de 2007 “Por la cual se aprueba el reordenamiento urbanístico de los polígonos 2 y 7 de la Comuna 1, comprendidos entre los ejes de coordenadas N:110.600, N:111.400, E:107.000 E:108.600, ligadas al sistema de coordenadas CMT del Municipio de Cali” y copia de la Resolución No. 4132.3.21-SOU-290- de 2007 de fecha 23 de noviembre de 2007 “*Por la cual se aprueba la regularización vial y de parámetros de los polígonos 2 y 7 de la Comuna 1, comprendidos entre los ejes de coordenadas N:110.600, N:111.400, E:107.000 E:108.600, ligadas al sistema de coordenadas CMT del Municipio de Cali*”.

Es importante mencionar que dentro del expediente se encontró, copia del recibido por parte de Planeación Municipal de la entrega de planos de Regularización vial de los sectores 2 y 7 de la Comuna 1 detallados en el párrafo anterior y 3 CD con la información completa del proyecto, con fecha 05 de diciembre de 2007, no se encontró documentación referente al proceso de Regularización, solo se encontró el producto final.

Por último, frente a las Resoluciones No. SGM-GV-023 del 04 de septiembre de 2003 y No. 4132.3.21.SOU-050 del 01 de abril de 2011, esta subsecretaría informa que no cuenta con información relacionada a estudios en el marco de los procesos de regularización que se adelantaron.



RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 079

DE 2024

( Septiembre 10 )

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN LOS MAPAS 37 Y 38 ADOPTADOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

Que, con el análisis realizado, la consulta en VUR y las fichas catastrales aportadas por la Subdirección de Catastro, se evidenció: (i) que los predios objeto de la solicitud son 2, los que se identifican en la tabla 2 a continuación, (ii) que el predio 2 cuenta con algunas construcciones, las cuales cuentan con números prediales adicionales y (iii) que los folios de matrícula inmobiliaria en la solicitud del usuario se encuentran trocados entre los dos predios, siendo los correctos como se muestran en la tabla 2.

# DE TERRENO FICHA CATASTRAL	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	NÚMERO PREDIAL CONSTRUCCIONES	DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA
0009	76001010001960050000900000009	B102300090000	AV 6 Oeste	370-276284
0008	7600101000960050000800010008	B102300080001	AV 6 Oeste # 34-45	370-109375
	7600101000960050000800020008	B102300080002	AV 6 Oeste # 34-35	-
	7600101000960050000800030008	B102300080003		-
	7600101000960050000800040008	B102300080004		-

Tabla 2. Identificación de predios objeto de análisis

Que, esta Subdirección procedió a realizar la revisión y análisis del caso con base en la cartografía aprobada en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) mediante el Acuerdo 0373 de 2014; en particular los mapas: 37. “Sistema de espacio público”, 38. “Escalas del sistema de espacio público”, 42. “Áreas de Actividad”, 43. “Tratamientos Urbanísticos”, 45. “Índice de Construcción Base” y 46 “Índice de Construcción adicional”, evidenciando que los predios objeto de consulta a pesar de ser de propiedad privada se clasifica así:

ESPACIO PÚBLICO	ESCALAS DEL SISTEMA DE E.P.	ÁREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	ÍNDICE DE CONST. BASE	ÍNDICE DE CONST. ADICIONAL
Zona verde	Escala zonal	Residencial predominante	Consolidación 2 – Consolidación básica (C2)	3	1

Tabla 3. Norma aplicable actualmente a los predios analizados

Que el artículo 245 del Plan de Ordenamiento Territorial de Cali, definió el espacio público y el sistema de espacio público en los siguientes términos:

Artículo 245. Definición de Espacio Público y Sistema de Espacio Público. (Aclarado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.007128 del 8 de septiembre de 2015). El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

El Sistema de Espacio Público está compuesto por elementos estructurantes de escala urbana y regional,



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 079

DE 2024

(Septiembre 10)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN LOS MAPAS 37 Y 38 ADOPTADOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

principalmente elementos de la Estructura Ecológica Principal como los Corredores Ambientales y Ecoparques, y los elementos de la Estructura Ecológica Complementaria, como canales y separadores viales adecuados como parques lineales; y por elementos de escala zonal y local, como parques, plazas y plazoletas que generan elementos de encuentro ciudadano de menor escala, y demás elementos señalados en el Artículo 246 del presente Acto, correspondiente al cuadro de clasificación de espacio público, que enriquecen las diferentes partes de ciudad y acercan estos espacios a la comunidad, en general. La estructura del Sistema de Espacio Público, que incluye los proyectos propuestos para éste, se encuentra identificada en el Mapa N° 37 “Sistema de Espacio público”, el cual hace parte integral del presente Acto”.

Que, en el mismo sentido, el POT en su artículo 247 establece la clasificación por escalas del sistema de espacio público y los elementos del mismo se encuentran georreferenciados en el mapa n° 38 “Escalas del Sistema de Espacio Público”.

Que según los artículos 287 y 288 ibídem, las áreas de actividad: “Son áreas del suelo con condiciones socioeconómicas similares y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo, en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos y la intensidad para su aprovechamiento” y se clasifican así:

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las Áreas de Actividad se clasifican en:

1. Área de Actividad Residencial Neta.
2. Área de Actividad Residencial Predominante.
3. Área de Actividad Mixta.
4. Área de Actividad Industrial.

Parágrafo. La delimitación de las Áreas de Actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 “Áreas de Actividad”, el cual hace parte integral del presente Acto. Los usos asignados para cada Área de Actividad, y vocación en el caso de las Áreas de Actividad Mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 “Matriz CIU de Usos del Suelo Urbano”, el cual hace parte integral del presente Acto.

Que igualmente, el artículo 290 del POT define el área de actividad residencial predominante en los siguientes términos:

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.

De igual forma, se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores zonales de actividad que se definan en las Unidades de Planificación Urbana.

Que de conformidad con el literal a, “Área de Patio Bonito y Terrón Colorado” del numeral 2 “Zonas con núcleos de vivienda concentrada” del artículo 1 de la Resolución n.° 0126 de 1998, “Por medio de la cual se hace unas sustracciones de las áreas de Reserva Forestal del río Cali y del río Meléndez, creadas mediante Resoluciones números 9 de 1938, 5 de 1943 y 7 de 1941



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACION

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 079

DE 2024

*Septiembre 10 )*

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN LOS MAPAS 37 Y 38 ADOPTADOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

*respectivamente, proferidas por el Ministerio de Economía Nacional”,* los predios objeto de precisión se encuentran dentro del área de sustracción definitiva de la Reserva Forestal Protectora Nacional.

Que es deber del Departamento Administrativo de Planeación liderar la planificación en Santiago de Cali y garantizar la consistencia de los mapas y salidas cartográficas con las disposiciones normativas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, así como la concordancia que deben tener entre sí los distintos planos normativos que, a diferentes escalas, ha adoptado el Acuerdo Municipal 0373 de 2014.

Que con base en el soporte documental aportado, las comunicaciones oficiales remitidas por los diferentes organismos en el marco del presente caso, y el análisis técnico realizado y recopilado en las presentes consideraciones, el Departamento Administrativo de Planeación considera que las condiciones normativas aplicables en el marco del POT vigente a los predios identificados en la tabla 2 deben ser objeto de corrección por corresponder a una imprecisión cartográfica, por haberse asignado a dichos predios la condición de espacio público; zona verde de escala zonal, teniendo en cuenta que corresponden a predios de propiedad privada, tal y como lo arguye la UAEGBS mediante oficio con radicado 202441810100005274 del 13 de febrero de 2024.

Que las condiciones normativas aplicables en el marco del POT vigente a los predios identificados en la tabla 2, con respecto al área de actividad, tratamiento urbanístico e índices de construcción base y adicional continúan siendo los determinados por dicho instrumento, como se indica en la tabla 3, teniendo en cuenta que corresponden a predios de propiedad privada y no corresponden a un espacio público.

Que, por lo expuesto, este Despacho en los términos del artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012, encuentra procedente realizar las correcciones cartográficas del caso.

Que, como resultado del análisis del caso, los predios deben ser objeto de aclaración dentro de la cartografía aprobada mediante el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, en el sentido de corregir el señalamiento de espacio público en los mapas 37 y 38, zona verde de escala zonal, toda vez que corresponden a predios privados.

Que el presente acto administrativo no es certificación de la entrega efectiva del cumplimiento de obligaciones urbanísticas ni acredita el título de dominio de los predios objeto de corrección de imprecisión cartográfica.

En virtud de lo anteriormente expuesto,



RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. *079*

DE 2024

*(Septiembre 10)*

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN LOS MAPAS 37 Y 38 ADOPTADOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. – Corregir la imprecisión cartográfica de los predios identificados en la tabla 4, en el mapa n.º 37 “*Sistema de espacio público*”, de tal forma que se le retire la condición de zona verde.

# DE TERRENO FICHA CATASTRAL	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	NÚMERO PREDIAL CONSTRUCCIONES	DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA
0009	76001010001960050000900000009	B102300090000	AV 6 Oeste	370-276284
0008	7600101000960050000800010008	B102300080001	AV 6 Oeste # 34-45	370-109375
	7600101000960050000800020008	B102300080002	AV 6 Oeste # 34-35	-
	7600101000960050000800030008	B102300080003		-
	7600101000960050000800040008	B102300080004		-

Tabla 4. Predios objeto de corrección de imprecisión cartográfica

ARTÍCULO SEGUNDO. – Corregir la imprecisión cartográfica de los predios identificados en la tabla 4, en el mapa n.º 38. “*Escalas del sistema de espacio público*”, de tal forma que se retire la condición de espacio público de escala zonal.

ARTÍCULO TERCERO. – Incorporar las precisiones cartográficas contenidas en el presente acto en los mapas n.º 37 “*Sistema de espacio público*”, n.º 38. “*Escalas del sistema de espacio público*” del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, de conformidad con los planos que se anexan a la presente Resolución.

ARTÍCULO CUARTO. – La norma urbanística aplicable a los predios referenciados en la tabla 4 continúa siendo la establecida, principalmente, en los artículos 290, 293, 311, 313, 346, 347 y 352 y demás del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, así como en los mapas n.º 42. “*Áreas de Actividad*”, 43. “*Tratamientos Urbanísticos*”, 45. “*Índice de Construcción Base*” y 46 “*Índice de Construcción adicional*”, como se relaciona a continuación en la tabla 5:

ÁREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	ÍNDICE DE CONST. BASE	ÍNDICE DE CONST. ADICIONAL
Residencial predominante	Consolidación 2 – Consolidación básica (C2)	3	1

Tabla 5. Norma aplicable a los predios analizados



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACION

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 079 DE 2024

(Septiembre 10)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN LOS MAPAS 37 Y 38 ADOPTADOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

ARTÍCULO QUINTO. – Publicar el contenido de la presente Resolución en la Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali – IDESC.

ARTÍCULO SEXTO. – Comunicar para su conocimiento y aplicación el presente acto administrativo a los Curadores Urbanos de Santiago de Cali.

Dado en Santiago de Cali, a los diez (10) días del mes de Septiembre del 2024.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

*Jhon Quinchua*  
JHON QUINCHUA CEBALLOS  
DIRECTOR

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Elaboró: María Juliana Torres Soto – Contratista *MS*  
Karent Sánchez Barreto – Contratista *MS*  
Oscar Endo - Contratista *OEEN*  
Revisó: Martha Isabel Bolaños Mesa – Contratista *A*  
María Camila López – Contratista *C*  
Ricardo Efraín Santacruz Benavides – Contratista *MS*  
Alexandro Banda – Contratista *ABE*  
Edwin Segura Guerrero – Contratista *A*  
*A* Diego Andrés Giraldo Arboleda – Subdirector de Planificación del Territorio



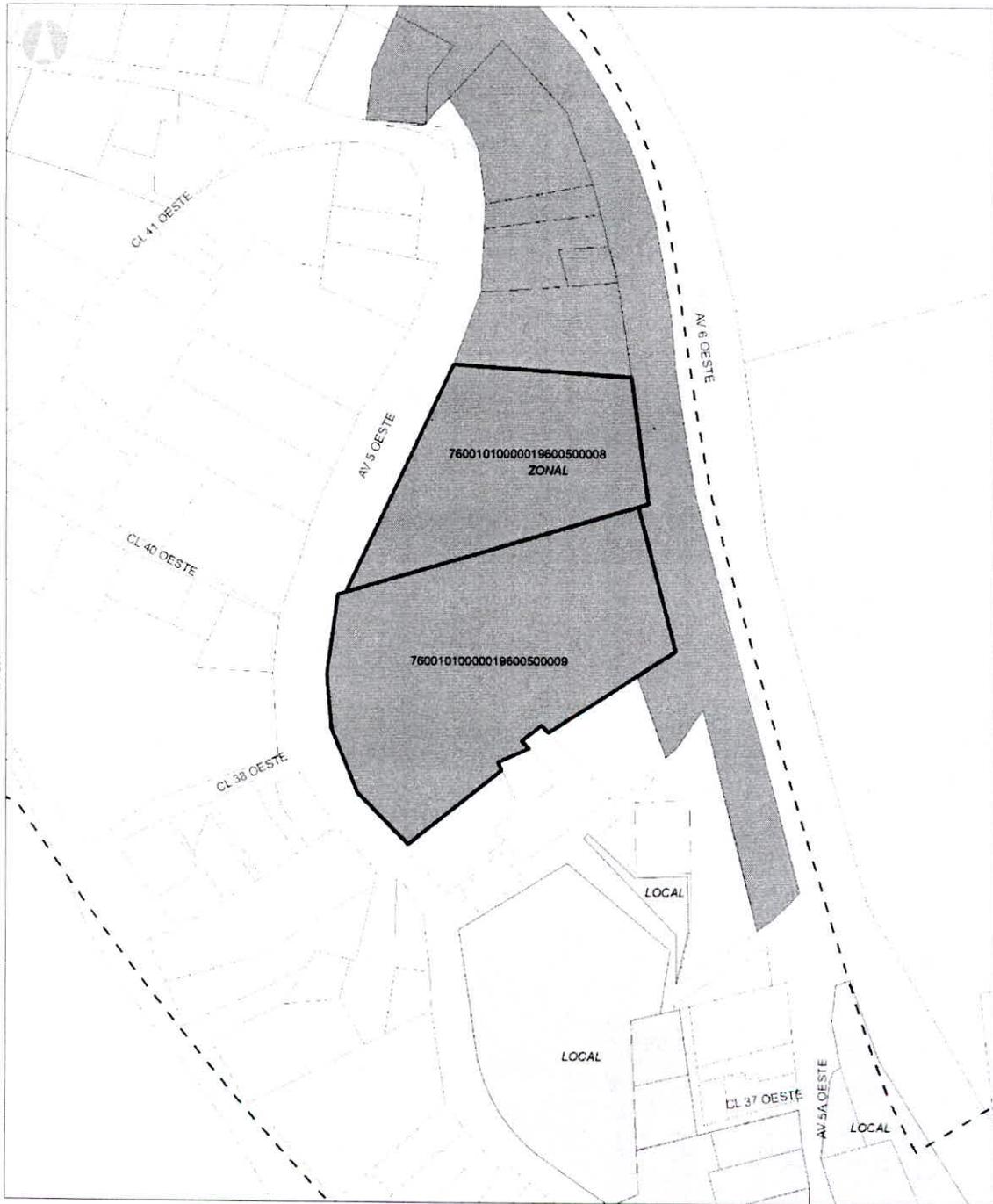
ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACION

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 079

DE 2024

( Septiembre 10 )

“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN LOS MAPAS 37 Y 38 ADOPTADOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”



<p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION</p>	<p>Contenido: Mapa N° 38 Escalas del sistema de espacio público</p> <p>Fuente: Departamento Administrativo de Planeación</p>	<p>Escala: 1 : 1.000</p> <p>Fecha: 6/09/2024</p>	<p>Leyenda</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Espacio Público - Escala</li> <li>□ Local</li> <li>■ ZONAL</li> <li>— Perimetro urbano</li> </ul>	<p>Referencia espacial</p> <p>Elaboro: </p> <p>Localización: </p>
	<p>Escala Gráfica</p> <p>0 10 20 Metros</p>		<p>Referencia espacial</p> <p>Elaboro: </p> <p>Localización: </p>	



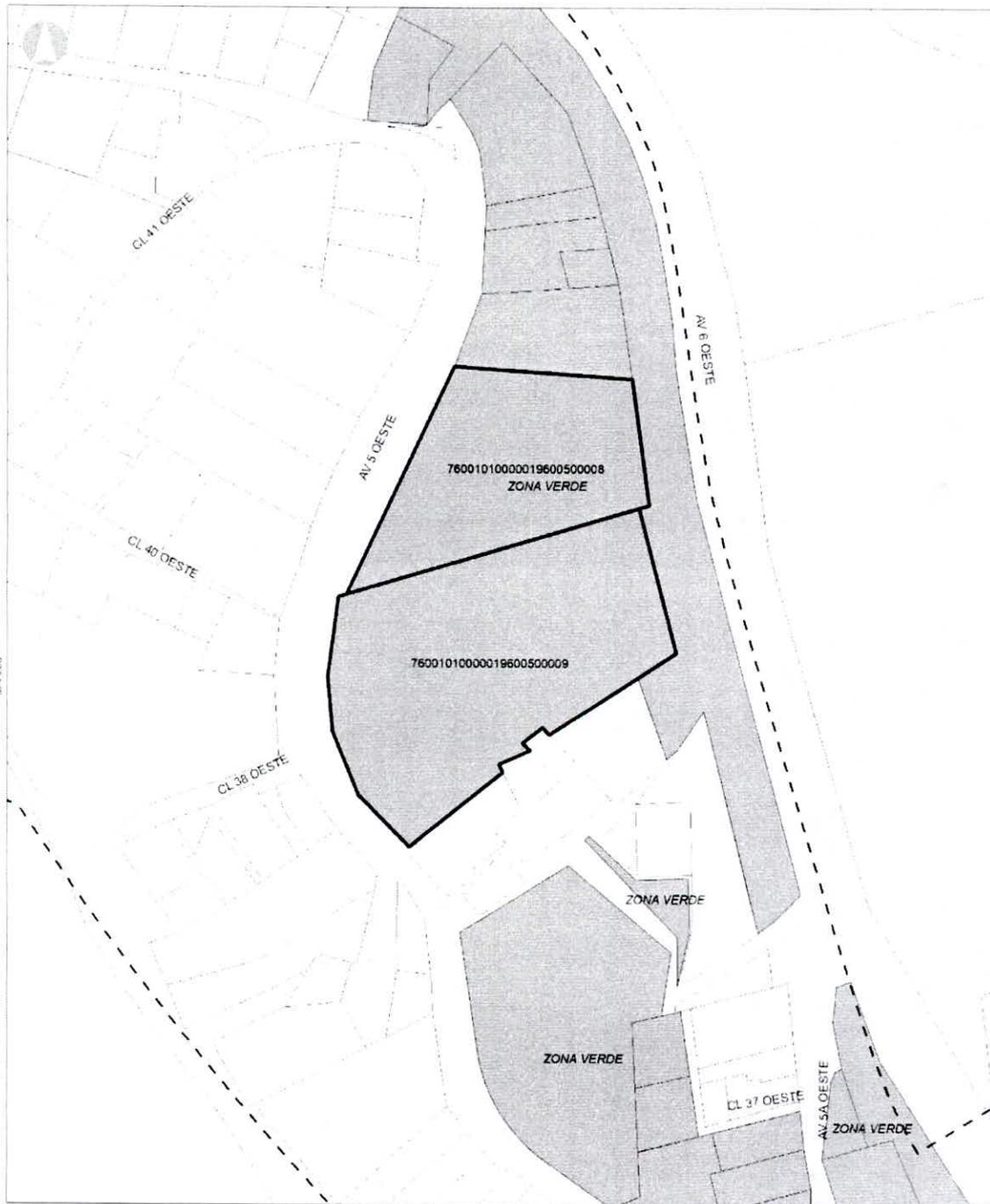


ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACION

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. *079* DE 2024

*Septiembre 10)*

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN LOS MAPAS 37 Y 38 ADOPTADOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**



 <b>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI</b> <small>CONSEJO LOCAL DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</small>	Contenido:	Escala:	Fecha:	<b>Leyenda</b> Zona Verde Perímetro urbano	<b>Referencia espacial</b> <small>El territorio de Santiago de Cali, Colombia, está dividido en departamentos, municipios y distritos. El territorio de Santiago de Cali, Colombia, está dividido en distritos, zonas y sectores. Este mapa muestra el territorio de Santiago de Cali, Colombia, dividido en distritos, zonas y sectores. Este mapa muestra el territorio de Santiago de Cali, Colombia, dividido en distritos, zonas y sectores.</small>	<b>Elaboro:</b>  <b>POT</b> <small>Plan de Ordenamiento Territorial</small>	<b>Localización</b> 
	Mapa N° 37 Sistema de Espacio Público Fuente: Departamento Administrativo de Planeación	1:1.000 Escala Gráfica 0 10 20 Metros	8/09/2024				



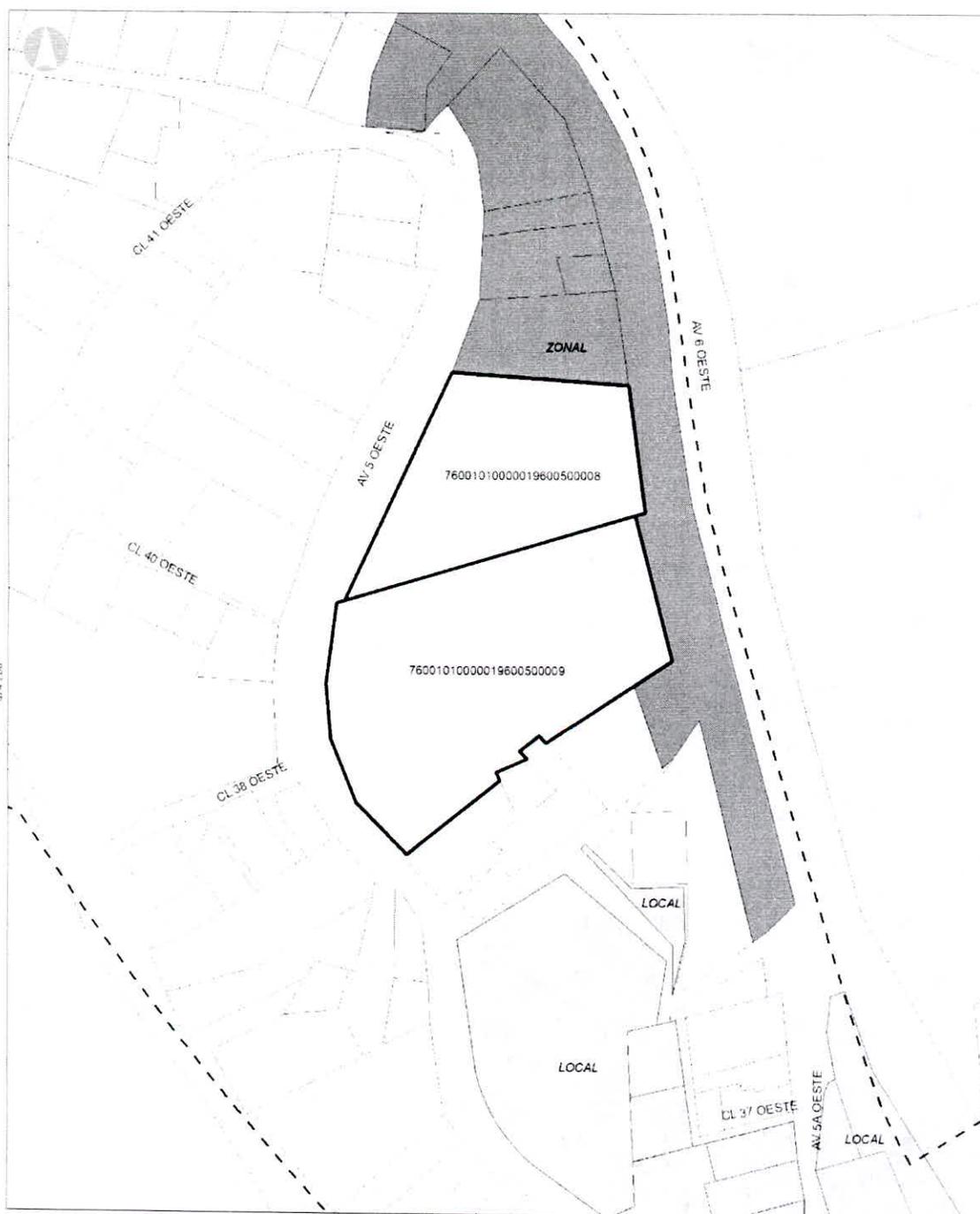
ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACION

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 079.

DE 2024

(Septiembre 10)

“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN LOS MAPAS  
37 Y 38 ADOPTADOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”



<p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION</p>	<p>Contenido: Corrección Mapa N° 38 Escalas del sistema de espacio público</p>	<p>Escala: 1:1.000</p>	<p>Fecha: 6/10/2024</p>	<p>Leyenda</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Espacio Público - Escala</li> <li>□ Local</li> <li>■ Zonal</li> <li>— Perimetro urbano</li> </ul>	<p>Referencia espacial:</p> <p>Escuela de la Cruz Roja Barrío de San Antonio Calle 37 y Calle 38 Calle 39 y Calle 40 Calle 41 y Calle 42 Calle 43 y Calle 44 Calle 45 y Calle 46 Calle 47 y Calle 48 Calle 49 y Calle 50 Calle 51 y Calle 52 Calle 53 y Calle 54 Calle 55 y Calle 56 Calle 57 y Calle 58 Calle 59 y Calle 60 Calle 61 y Calle 62 Calle 63 y Calle 64 Calle 65 y Calle 66 Calle 67 y Calle 68 Calle 69 y Calle 70 Calle 71 y Calle 72 Calle 73 y Calle 74 Calle 75 y Calle 76 Calle 77 y Calle 78 Calle 79 y Calle 80 Calle 81 y Calle 82 Calle 83 y Calle 84 Calle 85 y Calle 86 Calle 87 y Calle 88 Calle 89 y Calle 90 Calle 91 y Calle 92 Calle 93 y Calle 94 Calle 95 y Calle 96 Calle 97 y Calle 98 Calle 99 y Calle 100</p>	<p>Elaboró:</p>	<p>Localización:</p>
	<p>Fuente: Departamento Administrativo de Planeación</p>	<p>Escala Gráfica</p> <p>0 10 20 Metros</p>					