



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCION No. 4132.010.21.0. 83

DE 2023

( Agosto 09 )

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

LA DIRECTORA (e) 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 Municipal 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 revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali".



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCION No. 4132.010.21.0. 83

DE 2023

( Agosto 09 )

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

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 ibidem 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 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, 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 plazuelas 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 por los elementos, los cuales se encuentran georreferenciados en el mapa n° 38.

Que la señora Ana Milena Cortés Castillo identificada con cedula de ciudadanía n°. 66.856.715, mediante escrito radicado bajo número 202341730101165542 del 20 de junio de 2023, solicitó al Departamento Administrativo de Planeación la corrección cartográfica para el predio localizado en la calle 80D con carrera 26F del barrio Los Naranjos II, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 370-469796, número predial R076700010000 y número predial nacional 760010100149900020001000000001, con el propósito de realizar procesos de construcción.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCION No. 4132.010.21.0. 83

DE 2023

( Agosto 09 )

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

Que, como soporte de la solicitud citada anteriormente, se anexó la siguiente documentación:

- Documento de cobro del Impuesto Predial Unificado del año 2023 para el predio con ID 0000314690 localizado en la calle 80D con carrera 26F.
- Certificado de tradición, expedido el 3 de mayo de 2023, para la matrícula inmobiliaria 370-469796, en el que en la anotación 4 se evidencia al señor Luis Alfonso Castellanos Escobar como titular de derecho real de dominio del predio.

Que, para la revisión integral del caso, mediante radicado n.º 202341320500005694 del 22 de junio de 2023, el Departamento Administrativo de Planeación solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios informar si el predio identificado con número predial R076700010000, ubicado en la calle 80 D # 26F del barrio Los Naranjos II, “(...) corresponde a un bien inmueble del Municipio, y las demás que considere la dependencia a su cargo para el estudio del caso”.

Que mediante oficio con radicado n.º 202341810100028284 del 12 de julio de 2023, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios informó:

El predio identificado en la base de datos catastral bajo el número predial R076700010000 y número predial nacional 760010100149900020001000000001 ubicado en la Carrera 26F con Calle 80D, corresponde al lote de terreno denominado como “ÁREA COMERCIAL”, el cual se encuentra delimitado dentro del proyecto urbanístico LOS NARANJOS II, registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-469796 con un área de terreno de 180,50 m<sup>2</sup> y está sustentado en la Escritura Pública N.º. 3944 del 30 de junio de 1994 (...) en el sentido de indicar los linderos especiales del área comercial, lo cuales se omitieron por error en la Escritura pública No. 3985 mediante la cual se realiza el loteo del lote desarrollado el proyecto urbanístico LOS NARANJOS II, por lo cual se crea la unidad jurídica privada aquí descrita.

Si bien el loteo del proyecto urbanístico Los Naranjos II Etapa, se registró con la Escritura Pública No. 3985, se omitieron los linderos especiales del AREA COMERCIAL, para la cual el título aclaratorio describe los linderos del terreno así:

“(...) Linderos Área comercial de 180.50 m<sup>2</sup> que estaba ubicada dentro de un globo de terreno que se loteo. Lote comercial que es de forma triangular que tiene los siguientes linderos (...)”.

Definido lo anterior, es de precisar que el predio no corresponde a los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio inmobiliario propiedad del Distrito Especial de Cali y por lo tanto no tiene el carácter de bien fiscal, ejido o bien de uso público propiedad de este Distrito.

Finalmente, el equipo de Investigación Predial adscrito a esta Unidad, adelantó una visita a la zona ante las presuntas afectaciones y/o ocupaciones en los terrenos contiguos al predio que fueron cedidos al municipio mediante el marco del proyecto urbanístico los Naranjos II Etapa y en proceso de investigación predial como lo son la



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCION No. 4132.010.21.0. 83

DE 2023

( Agosto 09 )

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

Calle 80D, la Carrera 26F, la Carrera 26E continua a una Zona Verde.

Resultado de esa visita técnica, se evidenció que el lote de la denominada “Área Comercial” está totalmente encerrada en muro en ladrillo con altura aproximada de 2 metros y se encuentra conforme a las medidas proporcionadas del plano del proyecto urbanístico donde se define que su cabida es de 180.50 m<sup>2</sup>. De igual forma, se constata que el lindero Norte descrito en el título justificativo como “Vía pública” colindante con el Lote Comercial corresponde a la CARRERA 26E en planos, la cual actualmente no se construyó, sin embargo, la sección de vía actualmente en un lote de terreno contiguo a zona verde.

Ahora bien, de acuerdo a la visita realizada el 29 de junio del 2023. El predio denominado como “Área Comercial” no se ha excedido del perímetro definido para su cabida y no se traslapa con terrenos propiedad del Distrito Especial de Cali.

Que el día 24 de julio de 2023 se realizó consulta del folio de matrícula inmobiliaria 370-469796 en la Ventanilla Única de Registro – VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro, encontrando en su anotación n.º 4 que el predio es de propiedad del señor Luis Alfonso Castellanos Escobar con cédula de ciudadanía n.º. 16.699.106, razón por la cual el Departamento Administrativo de Planeación a través de la Subdirección de Planificación del Territorio, mediante radicado 202341320500050791, brindó respuesta preliminar a la señora Ana Milena Cortés Castillo, indicando que se encuentra realizando una revisión integral del caso y le solicitó aportar la autorización del propietario del predio con el fin de continuar con el respectivo trámite.

Que por medio del radicado 202341730101456092 del 1 de agosto de 2023, la señora Ana Milena Cortés Castillo aportó autorización por parte de la señora Alexandra Moreno Murillo, identificada con cédula de ciudadanía 66.841.988, en la cual manifiesta: “(...) autorizo a la señora ANA MILENA CORTES identificada con cedula de ciudadanía 66.856.715 de Cali – Valle para que adelante todo lo relacionado con la solicitud de corrección cartográfica, línea de demarcación y concepto de EIR, respecto del predio ubicado en la carrera 26F no. 80D del barrio Los Naranjos 2, identificado con número de matrícula 370-469796 (...)” así como la Escritura Pública n.º 0170 del 28 de enero de 2022 de la Notaria Sexta del Circuito de Cali, en la que el señor Luis Alfonso Castellanos Escobar propietario del inmueble, confiere poder general amplio y suficiente a la señora Alejandra Moreno Murillo identificada para que en su nombre y representación ejecute los actos determinados en dicha Escritura, dentro de los que se encuentra la administración de los bienes de su propiedad.

Que, esta Subdirección procedió a realizar la revisión y análisis del caso con base en la cartografía aprobada 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 el predio objeto de consulta a pesar de ser de propiedad privada se clasifica así:



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCION No. 4132.010.21.0. 83

DE 2023

( Agosto 09 )

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

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

Tabla 1. Norma aplicable actualmente al predio analizado

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 aprobado el Acuerdo Municipal 0373 de 2014.

Que con base en el soporte documental aportado y el análisis técnico realizado y recopilado las presentes consideraciones; el Departamento Administrativo de Planeación considera que, las condiciones normativas aplicables en el marco del POT vigente al predio localizado en la calle 80D con carrera 26F del barrio Los Naranjos II, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 370-469796, número predial R076700010000 y número predial nacional 760010100149900020001000000001, deben ser objeto de corrección por corresponder a una imprecisión cartográfica, por haberse asignado a dicho predio la condición de espacio público, zona verde de escala local, teniendo en cuenta que corresponde a un predio de propiedad privada, por lo cual, este Despacho en los términos del artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012, encuentra procedente realizar la corrección cartográfica del caso.

Que, como resultado del análisis del caso, el predio debe ser objeto de aclaración dentro de la cartografía normativa 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 local, toda vez que corresponde a un predio privado.

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

En virtud de lo anteriormente expuesto,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** – Corregir la imprecisión cartográfica del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 370-469796, número predial R076700010000 y número predial nacional 760010100149900020001000000001 en el mapa n.º 37 “Sistema de espacio público”, de tal forma que se le retire la condición de zona verde.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCION No. 4132.010.21.0. 83

DE 2023

( Agosto 09 )

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

ARTÍCULO SEGUNDO. – Corregir la imprecisión cartográfica del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 370-469796, número predial R076700010000 y número predial nacional 760010100149900020001000000001 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 local.

ARTÍCULO TERCERO. – La norma urbanística aplicable continúa siendo la establecida, principalmente, en los artículos 290, 293, 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”, así:

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

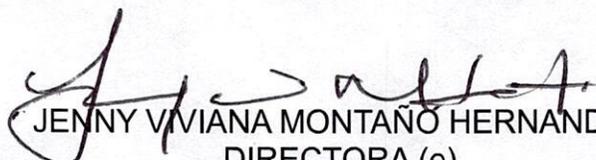
ARTÍCULO CUARTO. – Incorporar las precisiones cartográficas contenidas en el presente acto en los mapas n.º 37 Sistema de espacio público y 38. Escalas del sistema de espacio público del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, de conformidad con los planos que se anexan a la presente Resolución.

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

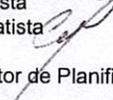
ARTÍCULO SEXTO. – Comunicar para su conocimiento y aplicación el presente acto administrativo a los Curadores Urbanos de Santiago de Cali.

Dado en Santiago de Cali, a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ del 2023.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

  
JENNY VIVIANA MONTAÑO HERNÁNDEZ  
DIRECTORA (e)

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Elaboró: María Juliana Torres Soto - Contratista  
Ricardo Efraín Santacruz Benavides – Contratista   
Karent Sánchez Barreto – Contratista  
Alexandro Banda – Contratista   
Revisó: Martha Isabel Bolaños Mesa – Contratista   
Ximena Aguillón Mayorga – Contratista  
María Camila López Aguirre - Contratista  
Edwin Segura - Contratista   
Jean Paul Archer Bernal – Subdirector de Planificación del Territorio 



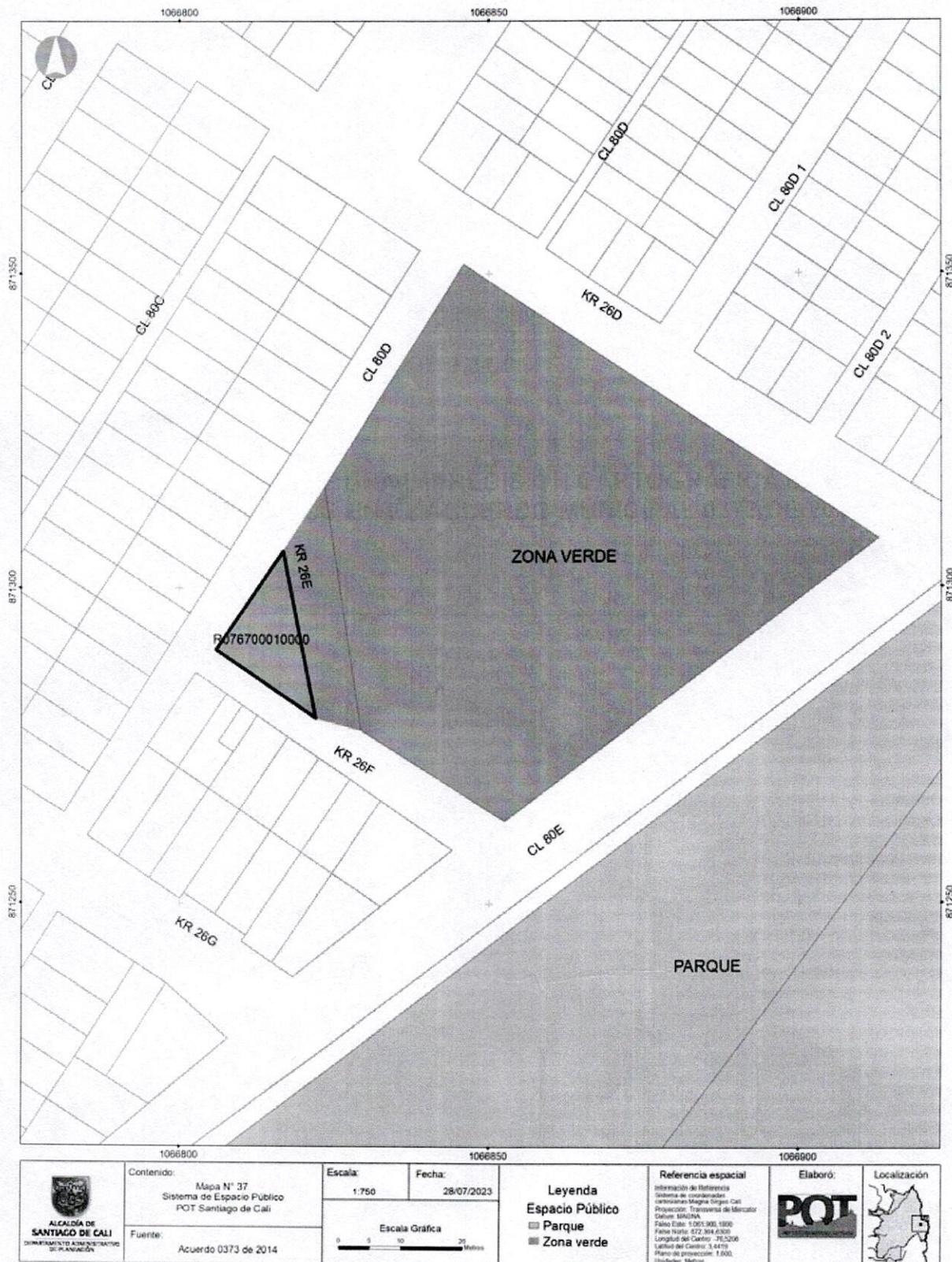
ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCION No. 4132.010.21.0. 83

DE 2023

( Agosto 09 )

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





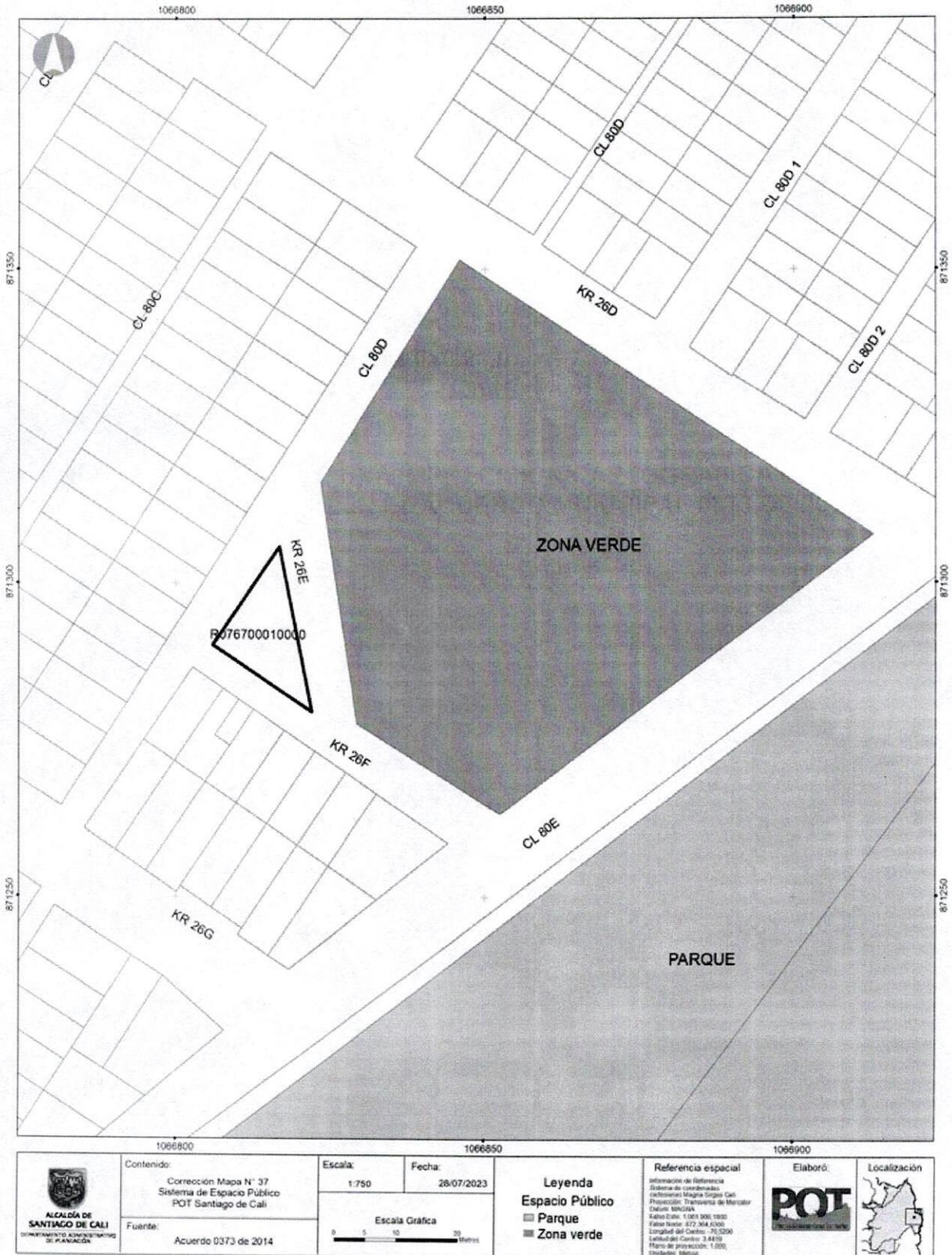
ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCION No. 4132.010.21.0. 83

DE 2023

( Agosto 09 )

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





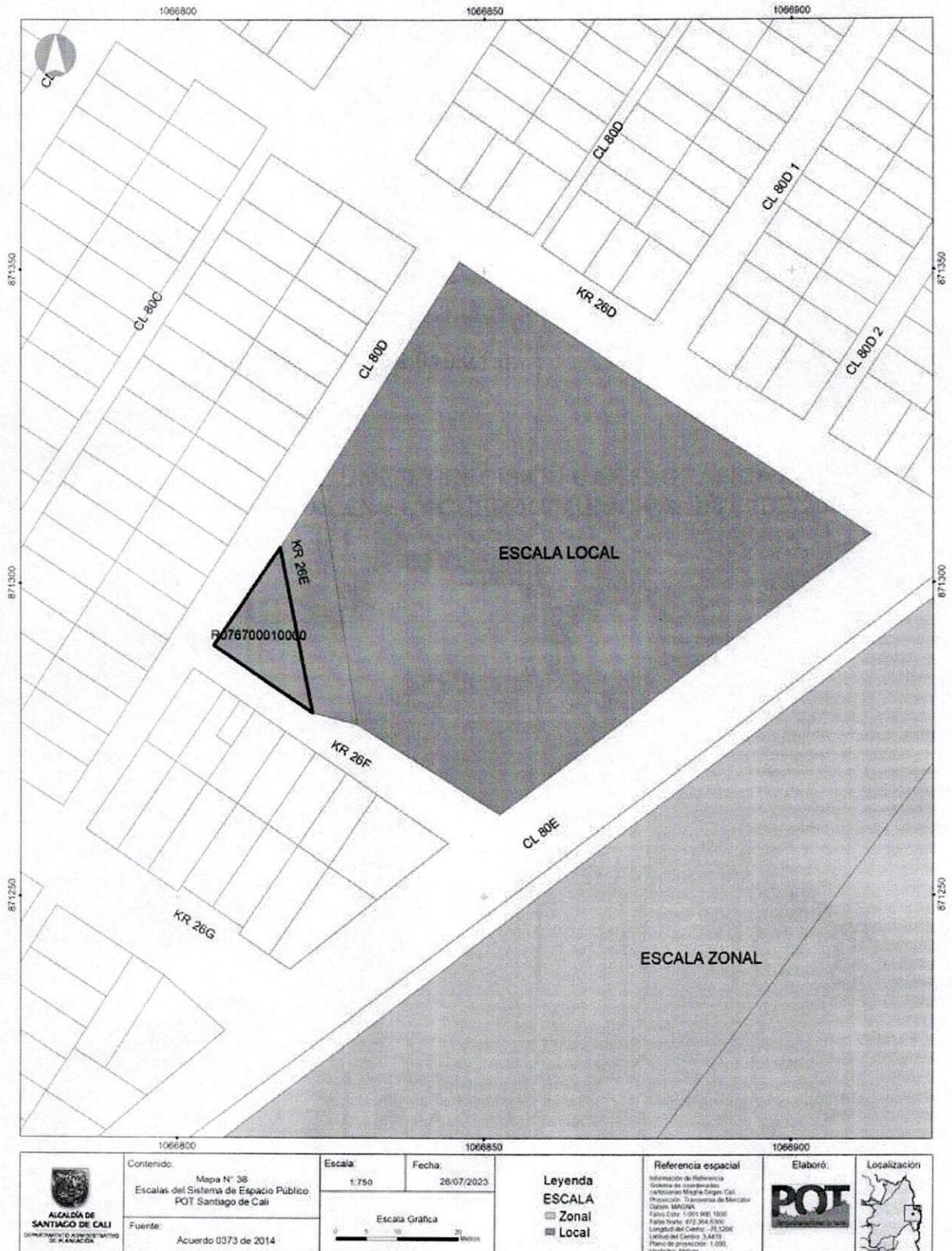
ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCION No. 4132.010.21.0. 83

DE 2023

( Agosto 09 )

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





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCION No. 4132.010.21.0. 83

DE 2023

( Agosto 09 )

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

