



**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: 202041320300021861

Fecha: 08-06-2020

TRD: 4132.030.5.2.2071.002186

Rad. Padre: 202041730100351152

ÓSCAR HERNÁN DE LA VEGA ALZATE  
Carrera 93 # 45-58 Valle del Lili  
Teléfono: 315 894 2266  
Ciudad

ACUSE DE RECIBO	
Firma:	_____
Nombre legible:	_____
C.C:	_____
Fecha:	_____ Hora: _____

Asunto: Concepto no favorable de Esquema de Implantación y Regularización Simple.

Cordial Saludo,

En atención a su petición con radicado 202047130100351152, mediante la cual solicita el Esquema de Implantación y Regularización para el predio identificado con número predial K009505920000, ubicado en Calle 45 entre Carreras 93 y 94, barrio Valle del Lili, donde la Parroquia Juan Pablo II desarrolla la actividad con código CIIU 9491 “Actividades de asociaciones religiosas” y teniendo en cuenta lo manifestado en su solicitud, sobre la expedición de un Esquema de Implantación y Regularización Simple, para el predio identificado con número predial K009505920000 mediante la Resolución 4132.010.21-275 de 2017, esta Subdirección en el marco de sus competencias le informa lo siguiente:

En cuanto a lo mencionado en la solicitud sobre que “En la actualidad el proyecto cuenta con su respectivo Esquema de Implantación y Regularización EIR (...)”, es oportuno aclarar que el artículo 7 del Decreto 0430<sup>1</sup> de 2016, establece que los Esquemas de Implantación y Regularización tienen una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de la ejecutoria del acto administrativo expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.”

Por lo tanto, el análisis que se realiza de su solicitud y la documentación aportada, se hace desde la base del trámite de un nuevo Esquema de Implantación y Regularización – EIR y no sobre la modificación o ajuste del EIR aprobado mediante Resolución 4132.010.21-275 de 2017.

En relación a la documentación cartográfica aportada, una vez revisada se identificaron las siguientes deficiencias:

- Según la información registrada en el cuadro de coordenadas del Plano 1/6, se relacionan: LOTE 1 con 2.000 m<sup>2</sup> y LOTE 2 con 4.781,80 m<sup>2</sup>. No obstante, al revisar

<sup>1</sup> Decreto 0430 de 30 de junio de 2016, “Por el cual se reglamenta el procedimiento y alcances para el estudio y la aprobación de los Esquemas de Implantación y Regularización (EIR)”

los puntos en el plano, se identifica que el polígono conformado por los puntos 1, 2, 3, 4, 1 abarca los predios con número predial K009505920000 y K009505910000, por lo tanto, el polígono que define el denominado LOTE 2, tendría un área total de 8.826,50 m<sup>2</sup>. Aclarar.

- En consecuencia con lo anterior, según los folios de matrícula inmobiliaria, el predio con número predial nacional K009505920000 está registrado como propiedad de la Parroquia Juan Pablo II y el predio con número predial nacional K009505910000, figura como propietario Héctor Fabio García Rincón. Razón por la cual se deben aclarar en la cartografía los polígonos de actuación de los predios sobre los cuales se va a implantar la actividad. Se sugiere un esquema en el cual se identifiquen los predios de la actuación y colindantes.
- Consultada la base de datos de la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico, consta la expedición del Esquema Básico con radicado SOU-013288-DAP-2010, no obstante, el Artículo 7 del Decreto 0419 de 1999, establece que el Esquema Básico “tendrá una vigencia de 2 años a partir de la fecha de cancelación del derecho de expedición. Vencido este plazo, deberá solicitarse nuevamente, ajustándose a la normativa vigente”.
- Se deben revisar los índices de ocupación descritos en el artículo 238 del Acuerdo Municipal 0373<sup>2</sup> de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial – POT.
- El proyecto, tanto en plantas como en cortes y fachadas, debe reflejar las dimensiones de ancho de antejardín, andén, calzada y vía, que determine el Esquema Básico.
- Incluir plano de localización en el sector (relación con vías, espacio público y elementos ambientales). Se sugiere escala 1:2500.
- Revisar el cálculo de estacionamientos con base a lo especificado en el numeral 3 y parágrafo 2 del artículo 220 del POT.
- Aclarar el área total construida de la edificación, así mismo, calcular los índices de ocupación y construcción.

Ahora bien, teniendo en cuenta las pretensiones plasmadas en su solicitud, es importante precisar los aspectos normativos del Esquema de Implantación y Regularización, inicialmente el POT en su artículo 510 establece:

"Artículo 510. Esquemas de Implantación y Regularización. *(Aclarado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.007128 del 8 de septiembre de 2015)*. Son instrumentos de planificación de escala local que complementan el Plan de Ordenamiento Territorial en su política de

<sup>2</sup> Acuerdo 0373 de 1 diciembre 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"

asignación de usos del suelo, y por medio de los cuales se pretende el dimensionamiento y la mitigación de los impactos urbanísticos o ambientales negativos que puedan producir los diferentes usos y equipamientos, por cuenta de su escala, ya sean nuevos o existentes (...)."

Este precepto normativo dispone que este es un instrumento de planificación que complementa el Plan de Ordenamiento Territorial en su política de asignación de usos del suelo; articulado con lo anterior, el artículo 293 del Acuerdo 0373 de 2014 define:

"Artículo 293. Usos del Suelo. El uso del suelo corresponde a las actividades específicas que se pueden desarrollar en un predio, en el marco del Modelo de Ordenamiento establecido en el presente Acto. Están condicionados por la delimitación de las Áreas de Actividad y los elementos estratégicos de la Estructura Socioeconómica, para los cuales se define una vocación conforme a criterios de localización y clasificación de usos compatibles y complementarios, que permita una mezcla adecuada de los mismos.

Parágrafo 1. La identificación de usos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados para cada Área de Actividad, centralidades y corredores de actividad se encuentra en el Anexo N° 4 "Matriz CIU de Usos del Suelo Urbano", el cual hace parte integral del presente Acto.

(...)." (Subraya fuera de texto)

En relación a la condición de equipamiento de la actividad, el predio se localiza frente a una vía jerarquizada como Vía Colectora (Carrera 94), con lo cual cumple con el artículo 237 sobre los criterios de localización de los equipamientos, en él se podrán desarrollar equipamientos de escalas local y zonal. No obstante, para evaluar su solicitud y previo a la formulación del EIR, se requiere verificar la escala del equipamiento a desarrollar, el tamaño del predio y los índices de ocupación y construcción establecidos en la norma.

Las escalas de los equipamientos están definidas en el artículo 235 del POT, para este caso, con base en el área construida declarada del área de culto, es decir 999.00 m<sup>2</sup>, la actividad de equipamiento de culto descrita en su solicitud se clasifica como de escala zonal (<1000 m<sup>2</sup>).

Por tratarse de una implantación, para identificar la escala del equipamiento de culto, el artículo 238 establece los siguientes tamaños de predio:

TAMAÑO DE PREDIO					
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS					
TIPO EQUIPAMIENTO	RANGO	A (m <sup>2</sup> )	B (m <sup>2</sup> )	C (m <sup>2</sup> )	D (m <sup>2</sup> )
Culto		N.A.	de 850 a 2000	de 750 a 850	menores a 750

De igual manera, el artículo 239 define los índices de ocupación y construcción, así:

ÍNDICE DE OCUPACIÓN					
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS					
TIPO EQUIPAMIENTO	RANGO	A	B	C	D
Culto		N.A.	0,70	0,80	0,80

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BASE					
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS					
TIPO EQUIPAMIENTO	RANGO	A	B	C	D
Culto		N.A.	1,4	1,6	1,6

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN TOPE					
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS					
TIPO EQUIPAMIENTO	RANGO	A	B	C	D
Culto		N.A.	2,1	2,4	2,4

Si bien usted manifiesta en su petición la disposición de la arquidiócesis de realizar la división material del predio, para esta Subdirección no es factible continuar con el trámite de la solicitud, por cuanto el predio sobre el cual se implanta el proyecto con Folio de Matrícula Inmobiliaria 370-885601 y con número predial K009505920000, tiene un área de 6.781,80 m<sup>2</sup>, con lo que supera el tamaño máximo de predio para el cual la normativa urbanística vigente asigna índices, tanto de ocupación, como de construcción, para el desarrollo e implantación de equipamientos de culto, razón por la cual, la actividad con código CIU 9491 "Actividades de asociaciones religiosas", clasifica como No Permitida.

Atentamente,



HUGO HERNÁN MILLÁN OROZCO

Subdirector

Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico

Proyectó: Fernando Lesmes Díaz – Contratista SEPOU.

Revisó: Ana María Herrera – Contratista SEPOU.

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas de Gestión y Control Integrados le solicito comedidamente diligenciar la encuesta de satisfacción de usuario 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)



RAFAEL BALANTA SANCHEZ &lt;rafaelbalanta@gmail.com&gt;

---

**NOTIFICACION CORREO**

2 mensajes

---

**RAFAEL BALANTA SANCHEZ** <rafaelbalanta@gmail.com>  
Para: oscardelavega@hotmail.com

1 de agosto de 2020 a las 12:26

Cordial saludo.

Me permito notificar por este medio de la respuesta brindada a su solicitud con el siguiente radicado: 202041320300021861

**"Por Favor confirmar el recibido del presente correo"**

Gracias.

.....  
**Rafael Balanta Sanchez.**  
Contratista Alcaldía Santiago de Cali.  
Departamento Administrativo de Planeación Municipal.  
Esquema de Implantación y Regularización.

---

 **1861-1152.pdf**  
98K

---

**RAFAEL BALANTA SANCHEZ** <rafaelbalanta@gmail.com>  
Para: oscardelavega@hotmail.com

10 de septiembre de 2020 a las 11:50

**"Por Favor confirmar el recibido del presente correo"**

Gracias.

.....  
**Rafael Balanta Sanchez.**  
Unidad de Correspondencia  
Contratista Alcaldía Santiago de Cali.  
Departamento Administrativo de Planeación Municipal.  
Esquema de Implantación y Regularización.

[Texto citado oculto]