



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0757 DE 2019"

El Alcalde de Santiago de Cali, en ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el artículo 315 de la Carta Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994; modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el numeral 5° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y el Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 de 2016, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, define los planes parciales como *"los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley"*.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*, compiló los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y se armonizó con el artículo 180 del Decreto Nacional 0019 de 2012; todos reglamentarios del procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la ley 2079 de 2021.

Que de conformidad con lo estipulado en el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 *"El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse. Se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario"*.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016, la estructura del Departamento Administrativo de Planeación Municipal - DAP, es la siguiente:

"Despacho del Director
Subdirección de Planificación del Territorio
Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico
Subdirección de Desarrollo Integral
Unidad de Apoyo a la Gestión".

Que el Departamento Administrativo de Planeación a través de la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal; de conformidad con el numeral 4 del artículo 80 del Decreto Extraordinario No.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24.)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

411.0.20.0516 de 2016, tiene a su cargo la función de "preparar y aprobar desde la dimensión técnica los proyectos de reglamentación, desarrollo e implementación de los instrumentos de planificación, gestión y financiación del suelo definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas nacionales que lo complementen, modifiquen o sustituyan".

Que el Acuerdo Municipal No. 069 de 2000, "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali", es la norma aplicable para el ajuste del presente Plan Parcial por cuanto su adopción se efectuó al tenor de la precitada norma y conforme las voces del Decreto Nacional 1077 de 2015 los ajustes de planes parciales se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

Que el artículo 493 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que "el planeamiento de todas las áreas del suelo de expansión que vayan a ser desarrolladas o incorporadas a los usos urbanos, las porciones de suelo urbano que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, Macroproyectos u Operaciones Urbanas Especiales y aquellas para las cuales se disponga expresamente en el Plan de Ordenamiento Territorial, deberá definirse de manera obligatoria a través de Planes Parciales, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley. Los Planes Parciales en suelo urbano de renovación o rehabilitación podrán ser de iniciativa pública, mixta o privada".

Que el citado Acuerdo Municipal 069 de 2000 en sus artículos 278 al 282, establece el conjunto de normas urbanísticas generales aplicables al Tratamiento de Desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión, en desarrollo de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que el Plan Parcial de desarrollo urbano Cachipay fue adoptado mediante Decreto Municipal No. 4112.010.20.0365 del 24 de mayo de 2017.

Que, para la fecha de adopción del plan parcial, la estructura predial es la que corresponde al área de planificación identificada en el artículo 3 – COMPOSICIÓN PREDIAL del Decreto Municipal No. 4112.010.20.0365 del 24 de mayo de 2017, así:

Cuadro 1.

	Propietario (Partícipe)	Predio	No. Matrícula	Área al interior del Plan Parcial	Área fuera del Plan Parcial (1)	Área Total (m2)
1	Comfenalco	6	370-699187	224.514,46	24.290,50	248.804,90
2	Fideicomiso FG 303	3	370-912289	202.714,00	0	202.714,00
		5 A	370-912291	0	11.613,48	11.613,48
3	Lukauskis Iglesias S.A.S.	1	370-912287	194.861,75	0	194.861,75
		2	370-912288	832,05	0	832,05



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

Propietario (Participante)	Predio	No. Matrícula	Área al interior del Plan Parcial	Área fuera del Plan Parcial (1)	Área Total (m2)
	4	370-912290	0	43.523,36	43.523,36
	5 B	370-912292	0	11.444,98	11.444,98
4 Dirección Nacional de Fiscalías (embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre este bien) (2)	7	370-383109	150.000,05	0	150.000,05
	8	-	3.178,24	0	3.178,24
TOTAL			776.100,5	90.872,32	866.972,84
(1) Área perteneciente a los predios relacionados, localizada por fuera del Plan Parcial- suelo rural					
(2) Ver anotación del folio número 16 del 16 de mayo de 2013, radicado 2013-39067 – Dirección Nacional de Fiscalías – Depositario ASESORES INMOPACÍFICOS S.A, Nit No. 805.014.131-8. Actualmente administrado por la SAE SAS.					

Que mediante escrito No. 201941730100648092 del 22 de mayo de 2019, el señor GUSTAVO ADOLFO JARAMILLO MORA identificado con cédula de ciudadanía No. 16.236.705; en calidad de representante legal de la Constructora Jaramillo Mora S.A, identificada con Nit. No. 800094968-9, actuando en calidad de fideicomitente del Fideicomiso Cachipay JM (antes Fideicomiso FG-303 Cachipay), solicitó la modificación del plan parcial Cachipay, manifestando la necesidad de realizar modificaciones y/o ajustes al Plan Parcial adoptado, en lo que respecta a la determinación de Vivienda de Interés Social – VIS, a la definición precisa de las áreas contenidas en los cuadros de áreas que hacen parte integral del Plan Parcial adoptado, así como la necesidad de ajustar la estructura vial de las Unidades de Gestión -UG Nos. 1, 2 y 3, para que ésta se articule con el Plan Parcial Guayabal y la modificación de la simulación urbanística financiera con el nuevo escenario de Vivienda de Interés Social – VIS, sobre la base que la Unidad de Gestión No. 4 no se cambiaría y que de existir cargas adicionales, éstas serían asumidas por las Unidades de Gestión 1, 2 y 3, y para la Unidad de Actuación Urbanística se conservarían las condiciones definidas en el Decreto Municipal No. 4112.010.20.0365 del 24 de mayo de 2017.

Que la Constructora Jaramillo Mora S.A. cumplió con los trámites establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el Acuerdo 069 de 2000, para la modificación del Plan Parcial Cachipay y, en consecuencia, la Alcaldía de Santiago de Cali emitió el Decreto No. 4112.010.20.0757 del 30 de diciembre de 2019, "Por el cual se modifica el decreto 4112.010.20.0365 de 2017, "Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Cachipay, ubicado en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali – Jamundi".

Que la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de planeación Municipal realizó el ejercicio de armonización de las nomenclaturas en el área de expansión Corredor Cali-Jamundi, considerando las vías propuestas en los diferentes planes parciales formulados y adoptados, dando como resultado ajustes a la nomenclatura de algunas vías al interior de estos, incluido el plan parcial Cachipay.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

Que mediante escrito No. 202141730102757672 del 05 de noviembre de 2021, el señor SILVIO VELASCO VELASCO identificado con CC 16.685.241; Gerente de la Sucursal de Cali de la Sociedad CUSEZAR S.A, identificada con Nit. No. 860000531-1 autorizado mediante PODER ESPECIAL otorgado por JESÚS MAURICIO ROJAS ORTIZ identificado con cc 80.441.594, obrando en nombre y representación, en calidad de Suplente del presidente y, por tanto representante legal suplente de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., vocera del Fideicomiso Lukauskis, propietario fiduciario del lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 370-912287, solicitó la modificación del plan parcial Cachipay con el fin de realizar la corrección de la localización cartográfica de los linderos norte y sur de la Unidad de Actuación Urbanística, y los ajustes de áreas y del sistema vial en la Unidad de Gestión UG4 derivados de dicha corrección, así como la actualización de la nomenclatura y, en general, todos los trámites inherentes al plan parcial Cachipay; Unidad de Gestión 4, proyecto Bosque del Valle y sus etapas correspondientes.

Que en Escritura Pública No. 1073 del 20 de marzo de 2019, otorgada en la Notaría 4 del Círculo de Cali obra el acto de "TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR APORTE A FIDUCIA MERCANTIL", de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A como Vocera y Administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LUKAUSKIS Nit. 830.053.700-6 a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A como Vocera y Administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO BOSQUES DEL VALLE VIS Nit. 830.053.700-6.

Que en el antecedente Tercero de la citada Escritura Pública se indica que: "(...) Mediante documento privado suscrito el dieciocho (18) de marzo de dos mil diecinueve (2019) la sociedad CUSEZAR S.A celebró contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos, con FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A en virtud del cual constituyó el FIDEICOMISO BOSQUE DEL VALLE VIS. Según consta en el contrato de fiducia, CUSEZAR detenta el carácter de fideicomitente y beneficiario del FIDEICOMISO BOSQUE DEL VALLE VIS (...)"

Que en el antecedente Cuarto de la Escritura en mención igualmente, se indica que: "(...) En el contrato de fiducia mercantil celebrado entre CUSEZAR S.A y FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., se estipuló que el FIDEICOMISO BOSQUE DEL VALLE VIS tendrá la finalidad exclusiva la construcción y comercialización de proyectos de vivienda de interés social sobre el predio POLÍGONO CON ÁREA DE 198.040.10MTS 2" y con matrícula inmobiliaria 380-912287 (SIC)(...)"

Que a continuación se relacionan los antecedentes que se tienen como base para la presente solicitud de modificación del plan parcial Cachipay:

- ◆ La Unidad de Gestión UG4 corresponde al predio No 1 del Partícipe 3, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-912287, cuyo actual titular de derecho real es la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S. A., como Vocera y Administradora del Fideicomiso Bosque del Valle con Nit No 830.0053.700-6.
- ◆ Para el desarrollo de la Unidad de Gestión UG No. 4, la Constructora



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

CUSEZAR mediante la RESOLUCIÓN 760011181381 14 de marzo de 2019 de la CURADURÍA URBANA 1, obtuvo la aprobación Licencia Urbanística para Desarrollar Proyecto Urbanístico General por Etapas; Licencia Urbanística de Urbanización (Desarrollo) y de Construcción Para Desarrollar un Proyecto de Obra Nueva"

- ◆ El predio correspondiente a la UG No 4, con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-912287, fue objeto de división material de conformidad con la Escritura Pública No. 2223 del 29 de mayo de 2019, otorgada en la Notaría Cuarta de Cali, generándose el "cierre" de dicho folio de matrícula y apertura de 66 nuevas matrículas que se relacionan en el cuadro siguiente:

MATRÍCULAS DERIVADAS DEL PREDIO INICIAL DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 4 MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-912287 (HOY FOLIO CERRADO)			
MATRÍCULAS DERIVADAS	DESTINO	MATRÍCULAS DERIVADAS	DESTINO
370-1009282	Manzana 6	370-1009315	Carrera 119 tramo 3 hoy Cra 119A
370-1009283	Carrera 119 b tramo 2, hoy Cra 119 c	370-1009316	Calle 60 tramo 3
370-1009284	Calle 60 tramo 2	370-1009317	Carrera 119 A tramo 2 hoy Cra 119B
370-1009285	Calle 60 A	370-1009318	Zv 2 b 1
370-1009286	Zv 4 A	370-1009319	Zv 2 b 2
370-1009287	Carrera 120 tramo 3	370-1009320	zv 2 b 3
370-1009288	Eq 1 A	370-1009321	eq 1 e
370-1009289	Manzana 5	370-1009322	manzana 8 b
370-1009290	Carrera 119B tramo 3 hoy cra 119 C	370-1009323	Carrera 119 tramo 2 hoy Cra 119A
370-1009291	Zv -4F	370-1009324	zv 1 c
370-1009292	Calle 60 B	370-1009325	zv 1 d
370-1009293	Calle 60 C	370-1009326	Carrera 120 tramo 1
370-1009294	Carrera 120 tramo 4	370-1009327	eq 1 f
370-1009295	EQ. 1 B hoy equipamiento 4	370-1009328	manzana 9
370-1009296	Manzana 7	370-1009329	Carrera 118 b hoy Cra 119
370-1009297	Carrera 119 B tramo 1 hoy Cra 119 C	370-1009330	Calle 55 tramo 3 hoy Calle 54
370-1009298	Calle 57 tramo 1 hoy Calle 55	370-1009331	Calle 55 tramo 2 hoy Calle 54
370-1009299	Calle 60 tramo 1	370-1009332	Calle 57 tramo 3 hoy Calle 55
370-1009300	Carrera 120 tramo 2	370-1009333	zv 1 e
370-1009301	Zv 4 C	370-1009334	zv mz7
370-1009302	Zv 4 D	370-1009335	zv 2 b 4
370-1009303	Zv 4 E	370-1009336	zv d mz 9
370-1009304	Eq 1 C hoy equipamiento 4	370-1009337	zv c mz 9
370-1009305	Manzana 9 A	370-1009338	zv b mz 9
370-1009306	Carrera 119 tramo 1 hoy Carrera 119A	370-1009339	zv a mz 9
370-1009307	Carrera 119 A tramo 1 hoy Cra 119 B	370-1009340	Eq 1g hoy equipamiento 4
370-1009308	Zv 1 A	370-1009341	franja mant Equip 1 A hoy equipamiento 4
370-1009309	Zv 1 B	370-1009342	franja mant equip 1 B hoy equipamiento 4
370-1009310	Calle 55 tramo 1 hoy Calle 54	370-1009343	acequia 5.3.5



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022
(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0757 DE 2019"

MATRICULAS DERIVADAS DEL PREDIO INICIAL DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 4 MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-912287 (HOY FOLIO CERRADO)			
MATRICULAS DERIVADAS	DESTINO	MATRICULAS DERIVADAS	DESTINO
370-1009311	Calle 57 tramo 2 hoy Calle 55	370-1009344	acequia 5.3.5.3-c
370-1009312	Zv 4 B	370-1009345	acequia 5.3.5.3-b
370-1009313	Eq 1 D hoy equipamiento 4	370-1009346	acequia 5.3.5.3-a y estanque de agua
370-1009314	Manzana 8 A	370-1009347	acequia 5.3.8.1

- ◆ La Unidad de Gestión UG4 colinda en dos costados con la Unidad de Actuación Urbanística que corresponde al predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-383109, predio sobre el que recae una medida de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre el bien, impuesta por la Dirección nacional de Fiscalías de Bogotá DC desde el 16 de mayo de 2013 y por tanto, su administración está a cargo de la Sociedad de Activos Especiales SAE.
- ◆ La Constructora CUSEZAR solicitó a la Sociedad de Activos Especiales SAE, la verificación de áreas y linderos del inmueble con folio de matrícula Inmobiliaria No. 370-383109 correspondiente a la Unidad de Actuación Urbanística.
- ◆ Dicha verificación fue realizada el 30 de noviembre de 2017, por el Ingeniero en Topografía Rubinel Giraldo Pérez con Matrícula Profesional 25810-101308 CND, representante legal de ITGA INGENIERÍA SAS, con sede en Bogotá. De acuerdo con las conclusiones del informe presentado por el ingeniero Giraldo, el predio 370- 383109 "(...) se encuentra perfectamente definido en terreno, cerramiento en su totalidad con cerca de alambre de púas. (...) El área de terreno corresponde al área de títulos (difiere en menos del 1% valor que es aceptable en catastro nacional). (...) De acuerdo a la necesidad de revisar la solicitud que realiza el vecino colindante Oriente una vez revisados los polígonos de topografía y el plano general denominado "2017-06-22 CACHIPAY PARA INMOPACIFICO" me permito hacer las siguientes apreciaciones: 4.1 se observa que los polígonos no están en el mismo sistema de coordenadas. 4.2 Se observa que si bien hay un desplazamiento en el costado sur del predio objeto de estudio, también lo es en el costado norte. 4.3 desde mi punto de vista es un error considerar que el predio presenta un desplazamiento en el costado sur como lo hace ver el vecino colindante en sus planos anexos, reitero que en el presente estudio lo que se presenta es una diferencia en el sistema de coordenadas".
- ◆ Que la Escritura Pública No. 8100 del 16 de diciembre de 1991, define los linderos del predio administrado por la SAE de la siguiente forma: "(...) NORTE, en longitud de 295.40 Metros en toda su extensión, con callejón de por medio con la hacienda CACHIPAY. SUR, en longitud de 295.40, en toda su extensión con la HACIENDA CACHIPAY; ORIENTE, en longitud de 571.40 Metros en toda su extensión con la HACIENDA CACHIPAY; y OCCIDENTE, en longitud de 571.40 Metros, en parte con la HACIENDA CACHIPAY, y en parte con predio que es o fue



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

del señor MANUEL GUTIERREZ" (Sublíneas fuera de texto). En consecuencia, es claro que el lindero norte está definido a partir del carreteable que se localiza en el costado norte del predio.

- ◆ Conforme a lo anterior, en congruencia con el informe de topografía presentado por la SAE, el predio en terreno no presenta desplazamientos. Sin embargo, al verificar la cartografía que acompaña la formulación del Plan Parcial Cachipay adoptado en 2017, se encuentra que si bien el predio con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 370-383109 tiene la cabida señalada en el folio de matrícula, su lindero Norte incluye el área del carreteable, lo que indica un error en la localización respecto a los demás predios del plan parcial, y, en consecuencia, debe ser modificado deslindando el área del callejón que no forma parte del inmueble, pero que continúa formando parte del área de planificación del Plan Parcial.
- ◆ La Subdirección de Planificación del Territorio solicitó a la Subdirección de Catastro Distrital información respecto a, si el trazado de la carrera 118 en el tramo que se identifica en el plano adjunto, corresponde a un predio del Municipio y, si del mismo obra ficha catastral, o si corresponde a un vacío catastral; lo anterior, para determinar la posibilidad de la adecuación de la vía en el marco del instrumento de planificación.
- ◆ La Subdirección de Catastro mediante No. 202241310500001884 del 08 de marzo de 2022 dio respuesta a la solicitud enunciada señalando que, *"una vez revisada la base de datos catastral (cartográfica y alfanumérica) de acuerdo al polígono aportado, en dicha zona se encuentra un vacío catastral sin predio asignado, que corresponde a una vía de acceso del sector"*.
- ◆ En consecuencia, la Subdirección de Planificación del Territorio tuvo en cuenta esta información para atender la solicitud de ajuste al Plan Parcial, señalando que, *"El área liberada del carreteable corresponde a la Carrera 118, existente desde hace más de 50 años, y cuya propiedad no puede ser atribuida a la Hacienda Cachipay, sustentado además en el concepto proferido por la Subdirección de Catastro mediante No. 202241310500001884 del 08 de marzo de 2022, en el que establece que este predio se configura como un vacante catastral sin predio asignado, que corresponde a una vía de acceso al sector, sobre la que, el particular procederá únicamente a su pavimentación, como parte de las obligaciones urbanísticas que se establezcan en el plan parcial, conforme lo dispuesto en el artículo 337 "Vías Frente a Globos de Terreno" del Acuerdo 069 de 2000, así como efectuar cesiones adicionales, en caso de que se requieran para su ampliación"*. (Resolución No. 4132.2.21.003 de mayo 17 de 2022).
- ◆ El área del predio de la Unidad de Actuación Urbanística es de 150.000 m², tal como se establece en la Escritura Pública No. 8100 del 16 de diciembre de 1991, otorgada en la Notaría Segunda de Cali y ratificada mediante el levantamiento topográfico realizado por el Ing Top. Rubinel Giraldo Pérez en noviembre de 2017 y, en consecuencia, es necesario ajustar el posicionamiento geográfico del predio a nivel cartográfico en sus linderos



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0757 DE 2019"

Norte y Sur, con el fin de mantener la extensión indicada en el certificado de tradición.

- ◆ El desplazamiento cartográfico de los linderos Norte y Sur implica el recalcu de la distribución general de las áreas de la Unidad de Actuación Urbanística y la Unidad de Gestión UG4, así como el ajuste en el sistema vial.
- ◆ En particular, el desplazamiento del lindero Sur afecta los predios de la UG4 identificados con las matrículas inmobiliarias: 370-1009332 (Calle 55 (antes calle 57) Tramo 3), 370-1009328 (Manzana 9), 370-1009331 (Calle 54 (antes calle 55) Tramo 2), 370-1009310 (Calle 54 (antes calle 55) Tramo 1), 370-1009306 (Carrera 119A (antes carrera 119) Tramo 1), 370-1009305 (Manzana 9A), 370-1009311 (Calle 55 (antes calle 57) Tramo 2), 370-1009323 (Carrera 119A (antes carrera 119) Tramo 2), 370-1009322 (Manzana 8B), 370-1009315 (Carrera 119A (antes carrera 119) Tramo 3), 370-1009314 (Manzana 8A), 370-1009316 8 (Calle 60 Tramo 3), identificados en el plano denominado MODIFICACIÓN PREDIOS PUG, aportado por el formulador.

Que el Departamento Administrativo de Planeación, mediante comunicación con radicado 202141320500077061 del 26 de noviembre de 2021, remitida al correo electrónico svelasco@cusezar.com el día 2 de diciembre de 2021, informó que, en los términos del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 del 2015, se pronunciará sobre la modificación a la formulación del plan parcial a más tardar el día 21 de diciembre de 2021.

Que mediante comunicación No. 202141320500082671 del 21 de diciembre de 2021, la Subdirección de Planificación del Territorio, informó que, en aplicación del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, dado el análisis que requiere el caso, el pronunciamiento se prorrogó a más tardar hasta el 2 de febrero de 2022.

Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el 19 de diciembre de 2021 se realizó la Convocatoria Pública a vecinos y terceros interesados en la modificación del Plan Parcial Cachipay, en el Diario Occidente; página 80, Área Legal.

Que durante el tiempo de trámite de la etapa de formulación y revisión del proyecto, no se allegaron requerimientos ni observaciones por parte de los vecinos y terceros interesados, a la propuesta del plan parcial.

Que mediante oficio No. 202241320500004571 del 02 de febrero de 2022, la Subdirección de Planificación del Territorio emitió las observaciones a la modificación del plan parcial de desarrollo urbano Cachipay.

Que mediante comunicación 202241730100415032 del 15 de marzo de 2022, la Constructora Cusezar radicó la respuesta a las observaciones realizadas a la propuesta de modificación del plan parcial Cachipay.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0757 DE 2019"

Que el Departamento Administrativo de Planeación mediante comunicación con radicado 202241320500019051 del 29 de marzo de 2022, le informó a Constructora Cusezar S.A que en los términos del artículo 29 de la Ley 2079, se pronunciaría sobre la modificación a la formulación del plan parcial a más tardar el día 29 de abril de 2022.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio, en el marco del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, prorrogó el tiempo para pronunciarse de fondo respecto a la formulación del plan parcial Cachipay, hasta el 13 de junio de 2022, tal y como obra en oficio No. 202241320500026711 del 29 de abril de 2022.

Que la modificación solicitada no altera ninguna de las condiciones definidas en la Resolución CVC 0100 No. 0710-0789 del 16 de noviembre de 2016; por medio de la cual se concertaron los aspectos ambientales del plan parcial Cachipay; por lo que éste no requiere surtir nuevamente el proceso de concertación ambiental, conforme a lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 que indica que, "(...) el ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan (...)".

Que igualmente, el ajuste solicitado no modifica la definición de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios adoptada en el plan parcial, que ha tenido en consideración los lineamientos de los oficios emitidos por la Jefatura del Departamento – Gerencia de la Unidad Estratégica del Negocio – EMCALI, Oficio 3600104772019 del 12 de febrero de 2019, Oficio No. 550.4-DP 1285-15 del 18 de diciembre de 2015, del Jefe de Departamento de Planeación GUENE de EMCALI, Oficio 421.3-DP-0031 del 20 de enero de 2016 del Jefe de Departamento de Proyectos de EMCALI, PQR-20553 del 21 de enero de 2016 de la Empresa Gases de Occidente S. A. E. S. P., oficio del 30 de enero de 2015 de la Empresa LYS-Limpieza y Servicios Públicos S.A E.S.

Que en consideración a lo dispuesto en el artículo 281 del POT (Acuerdo Municipal 069 del 2000), los planes parciales adoptados en suelo de expansión bajo ese amparo normativo dentro de su régimen de aprovechamientos, no dispone de límite de alturas para los desarrollos urbanísticos en tratamiento de desarrollo, toda vez que la altura de los proyectos será la resultantes de aplicar los índices de construcción y ocupación determinados por el POT, y en consecuencia, la no limitación de alturas en ningún caso representa una modificación en el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios, pues este resulta de las diferentes formas o esquemas mediante los cuales se puede hacer uso de la edificabilidad proporcionada por el POT.

Que, en congruencia con lo anterior, con la modificación del plan parcial Cachipay adoptada mediante Decreto No. 4112.010.20-0757 de 2019, "POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ", se introdujo la modificación el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0369) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

régimen de alturas, acogiendo las determinaciones de aprovechamientos dispuestos en el POT; condición que se considera procedente y se conserva para la presente modificación.

Que, revisada la propuesta de formulación, la respuesta a las observaciones presentadas y los ajustes realizados, la Subdirección de Planificación del Territorio considera que el proyecto de modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Cachipay, que contiene el Documento Técnico de Soporte y la Cartografía completa, se encuentra acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 069 de 2000.

Que conforme lo anterior, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación emitió el concepto de viabilidad a la modificación del plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, mediante Resolución No 4132.2.21.0003 del 17 de mayo de 2022, "POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL CACHIPAY ADOPTADO MEDIANTE DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017 Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO No. 4112.010.20.0757 DE 2018". Dicho acto administrativo fue notificado el día 17 de mayo de 2022, al señor SILVIO VELASCO VELASCO, en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA CUSEZAR.

Que conforme con lo previsto en el artículo 8 numeral 8 de la Ley 1437 de 2011, el proyecto de este Decreto, se publicó en la página web de la Alcaldía de Santiago de Cali, tal como consta en el siguiente enlace: https://idesc.cali.gov.co/download/planes_parciales/decreto_pp_cachipay.pdf, sin que se recibieran observaciones al respecto.

Que acorde a lo establecido en el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, "Una vez surtidas las etapas anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal o distrital estará obligado a adoptarlo mediante decreto."

Que, conforme a lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese la modificación del Plan Parcial de desarrollo urbano Cachipay, ubicado en el área de expansión urbana Corredor Cali – Jamundí, de conformidad con los términos establecidos en el presente Decreto

ARTÍCULO 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. Modifíquese el artículo 2 del Decreto 4112.0.10.20.0365 de 2017, en cuanto a la precisión de su delimitación, con motivo de la armonización de la nomenclatura del sistema vial en el área de expansión Corredor Cali-Jamundí, el cual quedará de la siguiente forma:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

ARTÍCULO 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El área de planificación del Plan Parcial de Desarrollo "Cachipay", se encuentra localizada en el Área de Expansión urbana Corredor Cali-Jamundí definida en el Acuerdo 069 de 2000, y su delimitación se encuentra dada de la siguiente manera:

Por el Norte: Con la proyección de la futura Carrera 118 y la proyección de la futura Calle 54 (antes Calle 55) (límite con el Plan Parcial Guayabal), continúa con la proyección de la futura Carrera 119 (antes Carrera 118B) entre la proyección de las futuras Calles 54 (antes Calle 55) y 55 (antes Calle 57) (límite con Predelimitación del Plan Parcial 3 – Andalucía según Acuerdo Municipal 373 de 2014), continuando con la proyección de la futura Carrera 118 entre la proyección de las futuras Calles 55 (antes Calle 57) y 60, luego con la proyección de la futura Carrera 109 entre la proyección de las futuras Calles 60 y 61, siendo este el límite con el Plan Parcial Guayabal;

Por el Oriente: Con la proyección de la futura Calle 61 (límite Oriental del área de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundí), entre la proyección de las futuras Carreras 109 y 120;

Por el Sur: Con la Proyección de la futura Carrera 120 entre la proyección de las futuras Calles 61 y 54 (antes Calle 55) (límite con el Plan Parcial Lituania y Dalandia).

Por el Occidente: Con la Proyección de la futura Calle 54 (antes Calle 55) entre la Proyección de las futura Carreras 120 y 118 (límite con Predelimitación del Plan Parcial 3 – Andalucía según Acuerdo Municipal 373 de 2014).

PARÁGRAFO: La superficie de los predios que componen el Plan Parcial tiene una cabida de 866.972,8 m² equivalente a 86.69 ha, en la cual hay una porción por fuera el Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí que corresponde a 90.872,2 m² y, por tanto, el área de planificación del Plan Parcial corresponde 776.100,6 m²; áreas que se encuentra delimitada en el plano No. D1 Levantamiento Topográfico.

ARTÍCULO 3. ACTUALIZACIÓN DE CARTOGRAFÍA SOPORTE DEL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017. Modifíquese el artículo 4 del Decreto 4112.0.10.20.0365 de 2017 modificado mediante el artículo 1 del Decreto 4112.0.10.20.0757 de 2019, en cuanto a la actualización de la cartografía de soporte del plan parcial, ilustrados a continuación:

Plano	Contenido
D1A	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
D1B	CUADRO DE PREDIOS Y PROPIETARIOS
D2	PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL
D3	ESTRUCTURA DE MANZANAS
D4	SISTEMA VIAL
D5	PERFILES VIALES



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

Plano	Contenido
D6	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO, CESIONES OBLIGATORIAS
D7	RED ALCANTARILLADO PLUVIAL Y OBRAS DE MANEJO HIDRÁULICO
D8	RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO
D9	RED DE ACUEDUCTO
D10	RED DE ENERGÍA
D11	RED DE TELECOMUNICACIONES
D12	ÁREAS DE ACTIVIDAD, USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS
D13	ASIGNACIÓN DE CARGAS DE URBANISMO
D14	DELIMITACIÓN ETAPAS DE DESARROLLO, UNIDADES DE GESTIÓN Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA
D15	PLUSVALÍA

ARTÍCULO 4. MODIFICACIÓN CUADRO GENERAL DE ÁREAS. Modifíquese el artículo 5 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017; modificado mediante el artículo 2 del Decreto 4112.010.20.0757 de 2019, el cual quedará de la siguiente forma:

ARTÍCULO 5. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO. Adóptense los siguientes cuadros que contienen la distribución general de áreas para el desarrollo del presente plan parcial, así como su distribución por partícipe:

CUADRO No. 3 DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO		
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	%
ÁREA BRUTA	776.100,68	
AREA VIA DADA AL USO PÚBLICO (1)	3.178,24	
ESTANQUES (2)	7.406,27	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES (3)	765.516,17	100,00%
ACEQUIAS	8.946,49	1,17%
FRANJAS DE MANTENIMIENTO	2.129,68	0,28%
VÍAS PRINCIPALES	91.856,24	12,00%
ÁREA NETA URBANIZABLE	662.583,77	86,55%
OBLIGACIÓN PARA ZONA VERDE (18%)	137.792,92	18,00%
ZONA VERDE LOCALIZADA (4)	112.361,59	14,68%
OBLIGACIÓN PARA EQUIPAMIENTO (3%)	22.965,49	3,00%
EQUIPAMIENTO LOCALIZADO (4)	18.723,27	2,44%
VÍAS LOCALES	90.515,77	11,82%
ÁREA DE BOSQUE (partícipe 4) (5)	37.027,30	4,84%
ÁREA DESARROLLABLE (6)	403.955,86	52,77%
COMPENSACIÓN MALLA VIAL	33.017,98	4,31%
ÁREA ÚTIL	370.937,88	48,46%

(1) Franja de la carrera 118 que limita con el costado norte del predio identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 370-383109, identificada por la Subdirección de Catastro como un vacío catastral.

(2) Incluye el espejo de agua del partícipe 4 según Resolución de Concertación de aspectos ambientales 0100 No. 0710-0789 de 2016 CVC "Denominado humedal 1"

(3) El Área Generadora de Cesiones corresponde al área bruta menos los cuerpos de agua (estanques) y el vacío catastral dado al uso público.

(4) No incluye las cesiones de la Unidad de Actuación Urbanística. Éstas deberán definir su localización al momento de realizar el ajuste de plan parcial para su desarrollo.

(5) Área indicativa que debe ser verificada mediante Levantamiento Topográfico.

(6) Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, cuando se desarrollen proyectos de supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en áreas para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

CUADRO No. 4. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 1. UNIDADES DE GESTIÓN 1 Y 2		
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	%
ÁREA BRUTA (1)	225.346,49	
ESTANQUES	3.013,66	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	222.332,83	100,00%
ACEQUIAS	1.790,01	0,81%
FRANJAS DE MANTENIMIENTO EN EQUIPAMIENTO	234,04	0,11%
VÍAS PRINCIPALES	18.783,44	8,45%
ÁREA NETA URBANIZABLE	201.525,34	90,64%
OBLIGACIÓN PARA ZONA VERDE (18%)	40.019,91	18,00%
ZONA VERDE LOCALIZADA	40.061,95	18,03%
OBLIGACIÓN PARA EQUIPAMIENTO (3%)	6.669,98	3,00%
EQUIPAMIENTO LOCALIZADO	6.676,09	3,00%
VÍAS LOCALES	26.997,54	12,14%
ÁREA A DESARROLLABLE (2).	127.789,76	57,48%
COMPENSACIÓN MALLA VIAL	8.318,80	3,74%
ÁREA ÚTIL	119.470,96	53,74%

(1) Incluye el área a canjear de 832,1 m2 pertenecientes al Partícipe 3 (ver artículo 30 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017).

(2) Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, cuando se desarrollen proyectos de supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en áreas para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.

CUADRO NO. 5. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 2. UNIDAD DE GESTIÓN 3		
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	%
ÁREA BRUTA	202.714,0	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	202.714,0	100,0%
ACEQUIAS	2.434,09	1,20%
FRANJAS DE MANTENIMIENTO	999,47	0,49%
VÍAS PRINCIPALES	36.657,87	18,08%
ÁREA NETA URBANIZABLE	162.622,57	80,2%
OBLIGACIONES PARA ZONA VERDE (18%)	36.488,52	18,00%
ZONA VERDE LOCALIZADA	36.571,74	18,04%
OBLIGACIÓN PARA EQUIPAMIENTO (3%)	6.081,42	3,00%
EQUIPAMIENTO LOCALIZADO	6.081,35	3,00%
VÍAS LOCALES	22.110,05	10,91%
ÁREA DESARROLLABLE (1)	97.859,43	48,27%
COMPENSACIÓN MALLA VIAL	6.372,50	3,14%
ÁREA ÚTIL	91.486,93	45,13%

(1) Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, cuando se desarrollen proyectos de supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en áreas para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.

CUADRO No. 6. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 3. UNIDAD DE GESTIÓN 4		
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	%
ÁREA BRUTA	194.861,86	
ESTANQUES	2.464,22	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	192.397,64	100,00%
ACEQUIAS	3.742,99	1,95%
FRANJAS DE MANTENIMIENTO	896,17	0,47%



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

CUADRO No. 6. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 3. UNIDAD DE GESTIÓN 4		
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	%
VÍAS PRINCIPALES	24.107,57	12,53%
ÁREA NETA URBANIZABLE	163.650,91	85,06%
OBLIGACIÓN DE ZONA VERDE (18%)	34.631,58	18,00%
ZONA VERDE LOCALIZADA	35.727,90	18,57%
OBLIGACIÓN DE EQUIPAMIENTO (3%)	5.771,93	3,00%
EQUIPAMIENTO LOCALIZADO	5.965,83	3,10%
VÍAS LOCALES	30.370,23	15,79%
ÁREA DESARROLLABLE (1)	91.586,95	47,60%
COMPENSACIÓN MALLA VIAL	7.572,50	3,94%
ÁREA ÚTIL	84.014,45	43,67%
(1) Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, cuando se desarrollen proyectos de supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en áreas para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.		

CUADRO No. 7. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 4 – UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1		
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	%
ÁREA DE PLANIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN (1)	153.178,33	
ÁREA VÍA DADA AL USO PÚBLICO	3.178,24	
ÁREA BRUTA DE LA UAU	150.000,10	
ESTANQUES	1.928,39	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	148.071,70	100,00%
ACEQUIAS	979,39	0,66%
VÍAS PRINCIPALES	12.307,36	8,31%
ÁREA NETA URBANIZABLE	134.784,95	91,03%
OBLIGACIÓN DE ZONA VERDE (2)	26.652,91	18%
OBLIGACIÓN PARA EQUIPAMIENTO (2)	4.442,15	3%
VÍAS LOCALES	11.037,95	7,45%
ÁREA DE BOSQUE (3)	37.027,30	25,01%
ÁREA DESARROLLABLE (4)	86.719,72	58,57%
COMPENSACIÓN MALLA VIAL	10.754,18	7,26%
ÁREA ÚTIL	75.965,54	51,30%
(1) Incluye la franja de la carrera 118 que limita con el costado norte del predio, identificada por la Subdirección de Catastro como vacío catastral dado al uso público. Esta franja no forma parte del predio y debe ser adecuada por el urbanizador y/o propietario al momento de su desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 337 del Acuerdo 069 de 2.000, así como efectuar cesiones adicionales en caso de ampliación de la vía.		
(2) Cuantificación de las Obligaciones urbanísticas correspondientes a las cesiones para Zona Verde y Equipamientos que deben ser localizadas en el proyecto de desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística.		
(3) Área indicativa calculada con base en la aerofotografía Google 2008. El área boscosa incluye un espejo de agua que debe ser identificado y precisado.		
(4) Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, cuando se desarrollen proyectos de supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en áreas para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.		

PARÁGRAFO 1. El área descrita en el Cuadro No. 3 pertenece a cuatro propietarios o partícipes, algunos de cuyos predios formaron parte de predios de mayor extensión que por efectos del trazado de la futura calle 61, quedaron con remanentes de áreas clasificadas como suelo rural, los cuales fueron segregados mediante la Licencia Urbanística de Subdivisión Rural No. 760011140414 de junio 12 de 2014 expedida



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

por la Curaduría Urbana No 1 de Cali, pudiendo estos ser utilizados para la localización de espacios de regulación de picos de aguas lluvias, provenientes del área del Plan Parcial, sin que por ello pierdan su clasificación de Área Rural, o generen cesiones urbanísticas obligatorias. El remanente localizado en el área rural de propiedad del Partícipe 1, deberá ser segregado previo a la obtención de las licencias de urbanización de las Unidades de Gestión correspondientes. También incluye una franja de la carrera 118 que no pertenece a ninguno de los propietarios anteriores y en consecuencia se considera como "Área de Vía dada al uso Público".

PARÁGRAFO 2. El partícipe 4 no se hizo parte de la formulación del Plan Parcial en razón a que la Dirección Nacional de Fiscalías mediante la Resolución del 3 de abril de 2013, Radicado 11028, ordenó una medida de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo al precitado predio, tal como consta en el certificado de tradición correspondiente, razón por la cual se ha planteado como una Unidad de Actuación Urbanística que debe cumplir sus obligaciones de manera autónoma e independiente, previo el lleno de los requisitos derivados de su delimitación como UAU y de acuerdo con los lineamientos generales que se le establecen en este Decreto. Actualmente el predio se encuentra bajo la administración de la Sociedad de Activos Especiales SAE.

PARÁGRAFO 3. El área bruta que se indica en los cuadros 1, 3, 4, 5, y 6 es la información obtenida del Levantamiento Topográfico realizado por el Topógrafo Elkin Melán Betancourt, con tarjeta profesional No. 00640 del Consejo Nacional de Topografía, El área bruta reportada en el cuadro 7 para el partícipe 4 es tomada del Certificado de tradición del predio, verificada en el 2017 mediante el levantamiento ordenado por la SAE.

PARÁGRAFO 4. Para el otorgamiento de las licencias de urbanismo, el Curador Urbano deberá verificar el cumplimiento de los porcentajes correspondientes a las cesiones públicas, según lo establecido en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000 – POT.

ARTÍCULO 5. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL PLAN PARCIAL. Con el propósito de armonizar la nomenclatura, se actualiza el cuadro No. 8 del artículo 10 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017, el cual quedará de la siguiente forma:

CUADRO No. 8 DESCRIPCIÓN GENERAL VÍAS PLAN PARCIAL				
SISTEMA VIAL	NOMENCLATURA	SECCIÓN VIAL (metros)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Vías Arterias Secundarias	Carrera 109	46,30 (1)	Calle 60	Calle 61
	Carrera 120	45,80 (1)	Calle 54 (antes Calle 55)	Calle 61
	Calle 60	45,00 (2)	Carrera 109	Carrera 120
	Calle 61	37,00 (2)	Carrera 109	Carrera 120
Vías Locales		12,00		

(1) La sección transversal establecida en el Acuerdo 069 de 2000 se modifica para albergar los canales o colectores para el manejo de aguas lluvias externas. (Plano No. D5 - Perfiles Viales)

(2) Se mantiene la sección transversal establecida en el Acuerdo 069 de 2000 y su distribución interna se modifica para albergar las ciclovías (Plano D5- Perfiles Viales)



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

ARTÍCULO 6. MODIFICACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVO. Modifíquese el artículo 15 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017; modificado mediante el artículo 3 del Decreto 4112.010.20.0757 de 2019, el cual quedará de la siguiente forma:

ARTÍCULO 15. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVO. Las áreas de cesión a que se obliga el ejecutor del presente plan parcial corresponden a mínimo el 18% y 3% del área generadora de cesiones para zonas verdes y para equipamiento colectivo respectivamente. Adicionalmente, cuando el desarrollo se lleve a cabo a través de super manzanas, deberán realizarse las compensaciones en zonas verdes por las vías locales no cedidas. Estas áreas de cesión se identifican en el Plano No. D6 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS y se presentan en los siguientes cuadros:

CUADRO No. 10. ÁREA DE CESIONES ESPACIO PÚBLICO						
DISTRIBUCIÓN DE CESIONES OBLIGATORIAS PARA ZONAS VERDES POR PARTICIPE						
DESCRIPCIÓN N	PARTICIPE					TOTAL PP
	1		2	3	4(1)	
	UG1	UG2	UG3	UG4	UAU1	
Área Generadora de Cesiones	143.556,95	78.775,88	202.714,00	192.397,64	148.071,70	765.516,17
Cesión Obligatoria Zona Verde (18%)	25.840,25	14.179,66	36.488,52	34.631,58	26.652,91	137.792,92
Zona Verde localizada	25.848,72	14.213,23	36.571,74	35.727,90	26.652,91 (2)	139.014,50 (3)

(1) Estas áreas son indicativas se calcularon inicialmente sobre el área que aparece en el certificado de tradición y posteriormente ratificadas con base en el levantamiento topográfico ordenado por la SAE en noviembre de 2017. Deberán ser precisadas con base en los demás estudios requeridos para formular la propuesta de desarrollo.

(2) No localizada. Se sugiere ubicarla en la zona boscosa.

(3) Área total de zona verde según la cartografía del Plan Parcial. Incluye el área mínima de cesión del Participe 4 que debe definir la localización en el marco del ajuste al plan parcial para el área de la Unidad de Actuación Urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del presente artículo y en los artículos 26,30 y 33 del decreto de adopción del plan parcial y sus modificaciones.

CUADRO No. 11. ÁREA DE CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS						
DISTRIBUCIÓN CESIONES OBLIGATORIAS PARA DE EQUIPAMIENTO POR PARTICIPE						
DESCRIPCIÓN N	PARTICIPE					TOTAL PP
	1		2	3	4(1)	
	UG1	UG2	UG3	UG4	UAU1	
Área Generadora de Cesiones	143.556,95	78.775,88	202.714,00	192.397,64	148.071,70	765.516,17
Cesión Obligatoria Equipamiento (3%)	4.306,71	2.363,28	6.081,42	5.771,92	4.442,10	22.865,43
Equipamiento localizado	4.306,70	2.369,39	6.081,35	5.965,83	4.442,10 (2)	23.165,37 (3)

(1) Estas áreas son indicativas se calcularon inicialmente sobre el área que aparece en el certificado de Tradición y posteriormente ratificadas con base en el levantamiento topográfico ordenado por la SAE en noviembre de 2017. Deberán ser precisadas con base en los demás estudios requeridos para formular la propuesta de desarrollo.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0757 DE 2019"

- | |
|---|
| (2) Sin localizar. |
| (3) Área total de equipamiento según la cartografía del Plan Parcial. Incluye el área mínima de cesión del Participe 4 que debe definir la localización en el marco del ajuste al plan parcial para el área de la Unidad de Actuación Urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del presente artículo y en los artículos 26,30 y 33 del decreto de adopción del plan parcial y sus modificaciones. |

PARÁGRAFO 1. Las áreas que se deben ceder por concepto de zonas verdes y equipamiento colectivo se presentan discriminadas por cada participe en el capítulo IV del decreto de adopción del plan parcial y sus modificaciones.

PARÁGRAFO 2. La localización de las cesiones públicas obligatorias para zonas verdes de la Unidad de Actuación Urbanística correspondiente al Participe 4, se definirán en el ajuste al plan parcial para dicha área, cumpliendo con los porcentajes de cesión señalados en el cuadro anterior y sus áreas deberán ser precisadas con base en los estudios requeridos para formular la propuesta de desarrollo.

PARÁGRAFO 3. Las cesiones de espacio público definidas en el cuadro No. 10 no incluyen las áreas que deben ser compensadas por concepto de "vías locales no cedidas" en el caso en que se concreten las supermanzanas definidas en el Plan Parcial. Estas áreas compensadas deben contabilizarse de manera adicional a las cesiones obligatorias.

ARTÍCULO 7. MODIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. Modifíquese el artículo 23 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017; modificado mediante el artículo 4 del Decreto 4112.010.20.0757 de 2019, el cual quedará de la siguiente forma:

ARTÍCULO 23. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. El área útil total del Plan Parcial corresponde a 370.937,88 m², después de descontar la totalidad de las obligaciones urbanísticas. La estructura de espacios privados se expresa en el plano No D2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO y en el plano No. D14 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE GESTIÓN, tal y como se encuentra contenida en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 12 ÁREA ÚTIL DEL PLAN PARCIAL		
PARTICIPE	UNIDADES DE GESTIÓN/UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁREA ÚTIL (m ²)
P1	UG-1	78.924,43
	UG-2	40.546,53
P2	UG-3	91.486,93
P3	UG-4	84.014,45
P4	UAU-1*	75.965,54
	TOTAL	370.937,88

(*) El área útil de la UAU-1, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017, deberá definirse en el marco del ajuste del Plan Parcial que se lleve a cabo para esta porción de territorio.

ARTÍCULO 8. MODIFICACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Modifíquese el artículo 27 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017; modificado mediante el artículo 5 del Decreto 4112.010.20.0757 de 2019, el cual quedará de la siguiente forma:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0369) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

ARTÍCULO 27. OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -VIS. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 282 del Acuerdo 069 de 2000, en este Plan Parcial se destinará el 25% del área útil de los predios a la construcción de Vivienda de Interés Social. Estas áreas aparecen localizadas en el Plano D12 que forma parte integral del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017 y se discriminan en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 14 OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL POR PARTICIPE			
PARTICIPE	UNIDADES DE GESTIÓN/UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁREA ÚTIL (m ²)	OBLIGACIÓN DE VIS (m ²)
P1	UG-1	78.924,43	19.731,11
	UG-2	40.546,53	10.136,63
P2	UG-3	91.486,93	22.871,73
P3	UG-4	84.014,45	21.003,61
P4	UAU-1*	75.965,54	18.991,39
TOTAL		370.937,88	92.734,47

(*) El área útil de la UAU-1, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017, deberá definirse en el marco del ajuste del Plan Parcial que se lleve a cabo para esta porción de territorio,

PARÁGRAFO 1. La localización de la Vivienda de Interés Social de la Unidad de Actuación Urbanística del Partícipe 4, se definirá en el acto administrativo que adopte la planificación de la Unidad de Actuación Urbanística.

PARÁGRAFO 2. La cuantificación de la Vivienda de Interés Social por Unidad de Actuación y por Unidades de Gestión se detalla en el Capítulo IV del decreto de adopción del plan parcial y sus modificaciones.

PARÁGRAFO 3. Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este plan parcial para Vivienda de Interés Social se acogerán a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo 069 de 2000 y demás normas legales y vigentes previstas para este tipo de vivienda.

PARÁGRAFO 4. Los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario podrán acogerse a los tamaños prediales establecidos en las Normas Nacionales que las regulan, siempre y cuando cedan las zonas verdes de la forma prevista en las mismas normas y conserven el sistema vial aprobado en el decreto de adopción del plan parcial y sus modificaciones. Lo anterior, no constituye modificación del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 5. Los porcentajes determinados en el Cuadro No. 14 para Vivienda de Interés Social son mínimos, por lo cual estos podrán incrementarse sin que esto implique la modificación del Plan Parcial.

ARTÍCULO 9. MODIFICACIÓN DE LOS MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO. Modifíquese el artículo 30 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017; modificado mediante el artículo 6 del Decreto 4112.010.20.0757 de 2019, el cual quedará de la siguiente forma:

ARTÍCULO 30. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO. El desarrollo de este Plan Parcial se efectuará a través de la modalidad de "Cooperación entre Partícipes" en los términos definidos en la ley 388 de 1997. Este Plan está conformado para su ejecución por cuatro (4) Unidades de Gestión y una (1) Unidad de Actuación Urbanística, en concordancia con el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0369) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

Decreto Nacional 1077 de 2015, conforme se expresa en el plano No. D14 DELIMITACIÓN ETAPAS DE DESARROLLO.

Con el fin de regularizar los linderos de los predios sobre la Calle 61, propiedad del Partícipe 1 y del Partícipe 3, y lograr una mejor conformación de los polígonos, como parte de la gestión del Plan Parcial se propone el canje de la porción triangular del predio No.6 de propiedad del Partícipe 1 que está por fuera del área de expansión, por el predio No. 2 de propiedad del Partícipe 3 (que tiene una cabida de 832.1 m²). Con el canje propuesto, el área incluida dentro del Plan Parcial perteneciente al Partícipe 1 pasa de 224.514.4 m² a 225.346,5 m² (capítulos 1.2 y 4.2.2 del DTS).

En el presente artículo se detallan las áreas de cada Unidad de Gestión y las obligaciones urbanísticas de cada una, acorde con el reparto equitativo de cargas y beneficios, definiendo las condiciones para el cumplimiento de las mismas a través de las correspondientes licencias de urbanización, construcción, subdivisión y demás que se requieran. Las Unidades de Gestión se deberán desarrollar considerando lo siguiente:

CUADRO No. 15. UNIDAD DE GESTIÓN No 1									
RESUMEN DE ÁREAS UG1			CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD				
			m ²	%	m ²	%			
ÁREA BRUTA					146.570,61				
Estanque					3.013,66				
ÁREA GENERADORA DE CESIONES					143.556,95	100,0%			
AFECTACIONES	Acequia				1.790,01	1,25%			
	Carrera 109				7.044,51	4,91%			
	Calle 61				7.395,92	5,15%			
ÁREA NETA URBANIZABLE					127.326,51	88,69%			
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	Zv5A	4.247,76	25.840,25	18,00%	25.848,72	18,01%		
		Zv6A	5.06,69						
		Zv7A	2.465,37						
		Zv8	6.400,62						
		Zv9	7.669,28						
	Equipamiento		4.306,70	4.306,71	3,00%	4.306,70	3,00%		
	Vias Locales	Calle 60 Bis		1.040,39		0,72%		17.085,06	11,90%
		Calle 60 A		3.443,80		2,40%			
		Calle 60 B		4.087,04		2,85%			
		Carrera 118 (Antes Cra. 118 Bis)		3.686,12		2,57%			
Carrera 118 A		4.827,71		3,36%					
ÁREA DESARROLLABLE*	Manzana 12		9.555,76		6,66%		80.086,03	55,79%	
	Manzana 13		10.378,00		7,23%				
	Manzana 14		21.057,64		14,67%				
	Manzana 15		19.404,55		13,52%				
	Manzana 16		19.690,08		13,72%				
ÁREA ÚTIL	Manzana 12		9.555,76		6,66%		78.924,43	54,98%	
	Manzana 13		10.378,00		7,23%				
	Manzana 14		21.057,64		14,67%				
	Manzana 15		18.242,95		12,71%				
	Manzana 16		19.690,08		13,72%				
ÁREAS VIAS LOCALES AL INTERIOR DE SUPERMANZANAS	Manzana 12		0,00		0,00%		1.160,60	0,081%	
	Manzana 13		0,00		0,00%				
	Manzana 14		0,00		0,00%				



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

CUADRO No. 15. UNIDAD DE GESTIÓN No 1					
RESUMEN DE ÁREAS UG1		CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
		m ²	%	m ²	%
	Manzana 15	1.160,60	0,081%		
	Manzana 16	0,00	0,00%		

**Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, cuando se desarrollen proyectos de supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en áreas para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.*

CUADRO No. 16 UNIDAD DE GESTIÓN No 2							
RESUMEN DE ÁREAS UG2			CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD		
			M ²	%	M ²	%	
ÁREA BRUTA					78.775,88		
ÁREA GENERADORA DE CESIONES					78.775,88	100,00%	
AFECTACIONES	FRANJA DE MANTENIMIENTO DE ACEQUIA EN EQ2				234,04	0,30%	
	CALLE 61				4.343,01	5,51%	
ÁREA NETA URBANIZABLE					74.198,83	94,19	
CESIONES OBLIGATORIAS	ZONAS VERDES	ZV5B	519,40	14.179,66	18,00%	14.213,23	18,04%
		ZV6B	8.678,97				
		ZV7B	5.014,86				
	EQUIPAMIENTO		2.369,39	2.363,28	3,00%	2.369,39	3,01%
	VÍAS LOCALES	CALLE 60 A		1.914,77	2,43%	9.912,48	12,58%
		CALLE 60 B		2.681,11	3,40%		
		CARRERA 119 (Antes Cra, 118 B)		3.784,46	4,80%		
CARRERA 119A (Antes Cra, 119)		1.532,14	1,94%				
ÁREA DESARROLLABLE*	MANZANA 2		26,97	0,03%	47.703,73	60,56%	
	MANZANA 10		26.979,19	34,25%			
	MANZANA 11		20.697,57	26,57%			
ÁREA ÚTIL	MANZANA 2		26,97	0,03%	40.546,53	51,47%	
	MANZANA 10		23.162,99	29,40%			
	MANZANA 11		17.356,57	22,03%			
ÁREAS VÍAS LOCALES AL INTERIOR DE SUPERMANZANAS	MANZANA 2		0,00	0,00%	7.157,20	9,09%	
	MANZANA 10		3.816,20	4,84%			
	MANZANA 11		3.341,00	4,24%			

**Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, cuando se desarrollen proyectos de supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en áreas para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.*

CUADRO No. 17 UNIDAD DE GESTIÓN 3					
RESUMEN DE ÁREAS UG3		CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
		M ²	%	M ²	%
ÁREA BRUTA				202.714,00	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES				202.714,00	100,00%
AFECTACIONES	ACEQUIA			2.434,09	1,20%
	FRANJA DE MANTENIMIENTO EQ3			999,47	0,49%
	CARRERA 109			12.738,66	6,28%
	CARRERA 120			1.659,34	0,82%



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0757 DE 2019"

	CALLE 60		16.412,64	8,10%					
	CALLE 61		5.847,23	2,88%					
ÁREA NETA URBANIZABLE			162.622,57	80,22%					
CESIONES OBLIGATORIAS	ZONAS VERDES	ZV2 A	3.985,52		36.488,52	18,00%	36.571,74	18,04%	
		ZV3	16.884,30						
		ZV5 C	15.701,92						
	EQUIPAMIENTO 3		6.081,35	6.081,42	3,00%	6.081,35	3,00%		
	VIAS LOCALES	CALLE 60 (nueva)		1.802,11	0,89%	22.110,05	10,91%		
		CALLE 60 BIS		1.226,90	0,61%				
		CALLE 60 A		819,23	0,40%				
		CALLE 60 B		1.154,12	0,57%				
		CALLE 60 C		601,20	0,30%				
		CARRERA 118 A		1.633,69	0,81%				
		CARRERA 119 (Antes Cra. 118B)		2.261,55	1,12%				
		CARRERA 119A (Antes Cra. 119)		4.142,23	2,04%				
	CARRERA 119 B (Antes Cra. 119A)		5.636,30	2,78%					
	CARRERA 119 C (Antes Cra. 119B)		2.832,72	1,40%					
ÁREA DESARROLLABLE*	MANZANA 1A		9.718,24	4,79%	97.859,43	48,27%			
	MANZANA 1B		11.633,42	5,74%					
	MANZANA 2		31.984,46	15,78%					
	MANZANA 3		20.809,85	10,27%					
	MANZANA 4		19.721,05	9,73%					
	MANZANA 5A		3.992,41	1,97%					
ÁREA ÚTIL	MANZANA 1A		9.718,24	4,79%	91.486,93	45,13%			
	MANZANA 1B		11.633,42						
	MANZANA 2		27.846,96	13,74%					
	MANZANA 3		19.748,35	9,74%					
	MANZANA 4		18.547,55	9,15%					
	MANZANA 5A		3.992,41	1,97%					
ÁREAS VIAS LOCALES AL INTERIOR DE SUPERMANZANAS	MANZANA 1A		0,00	0,00%	6.372,50	3,14%			
	MANZANA 1B		0,00	0,00%					
	MANZANA 2		4.137,50	2,04%					
	MANZANA 3		1.061,50	0,52%					
	MANZANA 4		1.173,50	0,58%					
	MANZANA 5A		0,00	0,00%					

*Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, cuando se desarrollen proyectos de supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en áreas para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.

CUADRO No. 18 UNIDAD DE GESTIÓN 4

RESUMEN DE ÁREAS UGA	CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
	M ²	%	M ²	%
ÁREA BRUTA			194.861,86	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0757 DE 2019"

ESTANQUE				2.464,22			
ÁREA GENERADORA DE CESIONES				192.397,64	100,00	%	
AFECTACIONES	ACEQUIA			3.742,99	1,91%		
	FRANJA DE MANTENIMIENTO			896,17	0,46%		
	CARRERA 120			17.816,29	9,26%		
	CALLE 60			6.291,28	3,27%		
ÁREA NETA URBANIZABLE				163.650,91	85,06%		
CESIONES OBLIGATORIAS	ZONAS VERDES	ZV1	9.462,40	34.631,58	18,00%	35.727,90	18,57%
		ZV2B	10.735,82				
		ZV4	15.529,68				
	EQUIPAMIENTO 4		5.965,83	5.771,93	3,00%	5.965,83	3,10%
	VÍAS LOCALES	CALLE 54 (Antes Cll. 55)		8.291,90	4,31%	30.370,23	15,79%
		CALLE 55 (Antes Cll. 57)		4.163,25	2,16%		
		CALLE 60 A		1.435,61	0,75%		
		CALLE 60 B		1.243,54	0,65%		
		CALLE 60 C		606,20	0,32%		
		CARRERA 119 (Antes Cra. 118 B)		1.760,35	0,91%		
		CARRERA 119 A (Antes Cra. 119)		3.231,57	1,68%		
		CARRERA 119 B (Antes Cra. 119A)		4.426,82	2,30%		
	CARRERA 119 C (Antes Cra. 119 B)		5.210,99	2,71%			
ÁREA DESARROLLABLE (1)	MANZANA 5		4.842,52	2,52%	91.586,95	47,60%	
	MANZANA 6		11.633,97	6,05%			
	MANZANA 7		18.283,14	9,50%			
	MANZANA 8		16.190,79	8,42%			
	MANZANA 9		32.369,56	16,82%			
	MANZANA 9A		8.266,97	4,30%			
ÁREA ÚTIL	MANZANA 5		4.842,52	2,52%	84.014,45	43,67%	
	MANZANA 6		11.633,97	6,05%			
	MANZANA 7		16.583,59	8,62%			
	MANZANA 8		14.709,27	7,65%			
	MANZANA 9		27.978,13	14,54%			
	MANZANA 9A		8.266,97	4,30%			
ÁREAS VÍAS LOCALES AL INTERIOR DE SUPERMANZANAS	MANZANA 5		0,00	0,00%	7.572,50	3,94%	
	MANZANA 6		0,00	0,00%			
	MANZANA 7		1.699,55	0,88%			
	MANZANA 8		1.481,52	0,77%			
	MANZANA 9		4.391,43	2,28%			
	MANZANA 9A		0,00	0,00%			
(1) Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, cuando se desarrollen proyectos de supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en áreas para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.							



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022
(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0757 DE 2019"

PARÁGRAFO 1. *El área señalada de vías locales al interior de las supermanzanas, deberá ser compensada como zona verde, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000. En el caso de concretar un desarrollo por manzanas, el área aquí dispuesta deberá ser cedida y adecuada para la conformación de la malla vial local.*

PARÁGRAFO 2. *La Unidad de Actuación Urbanística, que corresponde al predio identificado con el No. de Matrícula Inmobiliaria 370-383109 (Partícipe 4), previo a la obtención de la licencia de urbanización, deberá realizar ajuste al Plan Parcial, a fin de definir la localización del suelo público, para lo cual deberá elaborar y presentar para aprobación del Departamento Administrativo de Planeación los diagnósticos y propuesta urbanística, donde se incluyan los estudios topográficos, geológicos y geomorfológicos, hidrológicos, valoración ambiental de la zona boscosa y de las corrientes de agua, Plan de Manejo Ambiental y diseño de redes de servicios públicos, los cuales serán posteriormente remitidos a la Autoridad Ambiental para realizar el trámite de Concertación Ambiental. La prestación de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado por parte de EMCALI EICE estará sujeta a la participación en el fideicomiso constituido con este propósito.*

PARÁGRAFO 3. *Para el desarrollo de cada una de las Unidades de Gestión, se debe obtener su correspondiente licencia de urbanización, o contar con la aprobación de un único Proyecto Urbanístico General, el cual deberá ser tramitado por los interesados para la totalidad del área de cada una de las Unidades de Gestión, garantizando el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados para cada una de ellas. La licencia de construcción se podrá tramitar de manera simultánea con la licencia de urbanización, cumpliendo con las previsiones contenidas en el Decreto 4112.010.20.0365 de 2017 y sus modificaciones, así como las demás disposiciones que regulan la materia.*

PARÁGRAFO 4. *De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 28 del Decreto 1783 de 2021, se podrá contar con un único Proyecto Urbanístico General que refleje el desarrollo progresivo del proceso de urbanización, para lo cual se definirán las cargas correspondientes al porcentaje de ejecución de cada una de las etapas, con su respectiva localización y cuadro de áreas. En cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre y cuando cuente con el documento respectivo para la disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios, los accesos, así como el cumplimiento autónomo de las obligaciones urbanísticas correspondientes.*

PARÁGRAFO 5. *El plan parcial deberá presentar una propuesta de adecuación integral y general para todos los espacios públicos del plan parcial, buscando consolidar la red de espacios públicos del Distrito de Santiago de Cali que cuente con accesibilidad, sensación de seguridad y confort, conforme lo dispuesto en el Decreto 4112.010.20.0618 de 2018.*

PARÁGRAFO 6. *En caso de que el plan parcial de desarrolle por etapas, el urbanizador deberá realizar la segregación de los suelos correspondientes a cargas urbanísticas de espacio público, equipamientos y vías de cada una de las etapas, generando la conformación predial de los suelos públicos con sus respectivas matrículas inmobiliarias, con las cuales podrá desarrollar sus proyectos urbanísticos, e ir cumpliendo paulatinamente las entregas de espacio público, equipamientos y vías.*



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

PARÁGRAFO 7. Para la entrega material de las áreas de cesión de espacio público, el cedente deberá contar con la Licencia Urbanística de Intervención y Ocupación de Espacio Público proferida por el Departamento Administrativo de Planeación, así como con el concepto paisajístico proferido por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA). En caso de que alguno de estos documentos haga falta, el Distrito no podrá realizar el recibo de las obras de adecuación arquitectónica, civiles ni paisajísticas.

ARTÍCULO 10. MODIFICACIÓN CARGAS URBANÍSTICAS. Modifíquese el artículo 31 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017; modificado mediante el artículo 7 del Decreto 4112.010.20.0757 de 2019, el cual quedará de la siguiente forma:

ARTÍCULO 31. CARGAS URBANÍSTICAS. Las cargas urbanísticas de este Plan Parcial se muestran en el Cuadro No. 19 denominado DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS. La localización de cada una de ellas se muestra en el Plano No. D13 CARGAS DE URBANISMO, las cuales se describen a continuación:

CUADRO No. 19 DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS									
SISTEMAS GENERALES		CARGAS URBANÍSTICAS	TIPO DE CARGA						
			PARTÍCIPE					GENERAL	OTRO.
			1	2	3	4			
			UG - 1	UG - 2	UG - 3	UG - 4	UAU-1		
SISTEMA VIAL	ARTERIAL	Cesión del área afectada entre calles 60 y 61. Construcción de la calzada sur entre calles 60 y 60Bis, y construcción de medio separador entre calles 60 y 60 Bis, incluida dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial Cachipay.			X				
		Cesión del área afectada y construcción de la calzada sur entre calles 60Bis y 61.	X						
	Carrera 120	Cesión y construcción de la calzada norte y medio separador entre llmite occidental del área del plan parcial y calle 60C.				X			
		Cesión y construcción de la calzada norte y medio separador entre las calles 60C y 61.			X				
	Calle 60	Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las carreras 118 y 119A (Antes Cra. 119)					X		
		Cesión y construcción de la calzada oriental y medio separador entre las carreras 109 y 119B (Antes Cra. 119A)			X				



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0757 DE 2019"

CUADRO No. 19 DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS									
SISTEMAS GENERALES	CARGAS URBANÍSTICAS	TIPO DE CARGA							
		PARTÍCIPE					GENERAL	OTRO	
		1		2		3		4	
		UG - 1	UG - 2	UG - 3	UG - 4	UAU-1			
LOCAL	Cesión y construcción de la calzada completa entre las carreras 119B (Antes Cra. 119A) y 119C (Antes Cra. 119B).			X					
	Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las carreras 119A (Antes Cra. 119) y 119B (Antes Cra. 119A), y del perfil completo entre las carreras 119C (Antes Cra. 119B) y Carrera 120.				X				
	Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre la carrera 109 y el límite norte de la Unidad de Gestión 2.	X							
	Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre el límite sur de la Unidad de Gestión 1, hasta la carrera 119A (Antes Cra. 119), límite norte de la Unidad de Gestión 3.		X						
	Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre la carrera 119A (Antes Cra. 119), límite sur de la unidad de gestión 2 y la Carrera 120.			X					
	Carrera 118	Construcción de media calzada (Calzada Sur) entre calles 55 (Antes Calle 57) y 60. Cesión de áreas adicionales en caso de que se requieran					X		
	Carrera 119 (Antes Carrera 118 Bis)	Cesión y construcción entre calles 60A y 61.	X						
	Carrera 118A	Cesión y construcción entre calles 55 (antes Cll 57) y 60.					X		
		Cesión y construcción entre calles 60 y 60Bis.			X				
Cesión y construcción entre calles 60Bis y 61.		X							
Carrera 119 (Antes Carrera 118B)	Cesión y construcción entre calles 54 (Antes Cll 55) y Calle 55 (Antes Cll. 57).				X				
	Cesión y construcción entre calles 55 (antes Cll 57) y 60.					X			
	Cesión y construcción entre calle 60 y límite occidental con la Unidad de Gestión 2.			X					



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0757 DE 2019"

CUADRO No. 19 DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS								
SISTEMAS GENERALES	CARGAS URBANÍSTICAS	TIPO DE CARGA						
		PARTÍCIPE					GENERAL	OTRO
		1	2	3	4			
		UG - 1	UG - 2	UG - 3	UG - 4	UAU-1		
	Cesión y construcción entre límite oriental de la unidad de gestión 3 y calle 61.		X					
Carrera 119A (Antes Carrera 119)	Cesión y construcción de la calzada completa entre las calles 54 (antes Cll. 55) y 55 (Antes Cll. 57) y media calzada (calzada sur) entre calles 55 (Antes Cll. 57) y 60.				X			
	Cesión y construcción de media calzada (calzada norte) entre calles 55 (antes Cll. 57) y 60.					X		
	Cesión y construcción entre calles 60 y 60A y de media calzada (calzada sur) entre calles 60A y 61.			X				
	Cesión y construcción de media calzada (calzada norte) entre calles 60A y 61.		X					
	Cesión y construcción de calzada completa entre calle 55 (antes Cll 57) y límite UG3, y media calzada entre ZV2 y la Calle 60.				X			
Carrera 119B (Antes Carrera 119A)	Cesión y construcción de media calzada (sur) entre el límite oriental de la Unidad de Gestión 4 y la calle 60			X				
	Cesión y construcción entre calles 60 y 61			X				
	Cesión y construcción de la calzada completa entre calle 55 (Antes Cll 57) y límite occidental de la Unidad de Gestión 3, y entre el límite occidental y oriental del Eq4. Cesión y construcción de media calzada (calzada sur) entre calle 60 y límite occidental Eq4 y entre límite oriental Eq4 y calle 60C.				X			
Carrera 119C (Antes Carrera 119B)	Cesión y construcción de la calzada completa entre límite oriental de la unidad de gestión 4 y calle 60, y entre las calles 60C y 61.							
	Cesión y construcción de media calzada norte entre calle 60, y límite occidental del EQ4, y entre el límite oriental del Eq4 y la calle 60C.			X				



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0757 DE 2019"

CUADRO No. 19 DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS								
SISTEMAS GENERALES	CARGAS URBANÍSTICAS	TIPO DE CARGA						
		PARTÍCIPE					GENERAL	OTRO
		1	2	3	4			
		UG - 1	UG - 2	UG - 3	UG - 4	UAU-1		
	Calle 54 (Antes calle 55)	Cesión del área entre carreras 118 y 119 (Antes Cra.118B). Cesión y construcción entre carreras 119 (Antes Cra.118B) y 120.				X		
	Calle 55 (Antes calle 57)	Cesión y construcción de media calzada (calzada oriental) entre carreras 118 y 119A (Antes Cra.119).					X	
Cesión y construcción de media calzada occidental entre carreras 119A (antes Cra.119) y de la calzada completa entre carreras 119A (antes Cra.119) y 120.				X				
	Calle 60 (Nueva)	Cesión y construcción entre carrera 109 y carrera 118A.			X			
	Calle 60Bs	Cesión y construcción de media calzada occidental entre carreras 109 y 118A.			X			
Cesión y construcción de media calzada oriental entre carreras 109 y 118A.		X						
	Calle 60*	Cesión y construcción entre la carrera 109 y el límite norte de la Unidad de Gestión 2.	X					
Cesión y construcción entre el límite sur de la Unidad de Gestión 1, y el límite oriental de la Unidad de Gestión 3 y a partir de este punto media calzada oriental hasta la carrera 119A (Antes Cra. 119).			X					
Cesión y construcción de media calzada (calzada occidental) entre el límite de la Unidad de Gestión 2 (el punto situado aproximadamente a 41 mts al sur de la carrera 119 - antes carrera 118B-) hasta la carrera 119A (Antes Cra. 119).				X				
Cesión y construcción entre carreras 119C (Antes Cra.119B) y 120.					X			
	Calle 60B	Cesión y construcción entre carreras 109 y el límite norte de la Unidad de Gestión 2	X					
Cesión y construcción entre el límite sur de la Unidad de Gestión 1 la carrera 119A (Antes Cra.119).			X					



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0757 DE 2019"

CUADRO No. 19 DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS										
SISTEMAS GENERALES		CARGAS URBANÍSTICAS	TIPO DE CARGA							
			PARTÍCIPE				GENERAL	OTRO		
			1	2	3	4				
		UG - 1	UG - 2	UG - 3	UG - 4	UAU-1				
	Calle 60C	Cesión y construcción entre carreras 119A (Antes Cra.119) y 119B (Antes Cra.119A).			X					
		Cesión y construcción entre carreras 119C (Antes Cra.119B) y 120.				X				
		Cesión y construcción de media calzada (calzada occidental) entre carreras 119C (Antes Cra.119B) y 120.				X				
		Cesión y construcción de media calzada (calzada oriental) entre carreras 119C (Antes Cra.119B) y 120.			X					
SISTEMA AMBIENTAL	Acequias y Estanques	Modificación del extremo suroccidental y conservación del estanque Cachipay y adecuación de la franja de mantenimiento de cinco (5) metros a cada lado con carácter forestal protector.				X				
		Modificación y recuperación del estanque, y adecuación de la franja de mantenimiento con carácter forestal protector	X							
		Construcción de la tubería de alimentación de la laguna desde la acequia 5.3.8.1 y su drenaje a la acequia 5.3.5.3.	X	X	X					
		Conservación y rectificación de las acequias 5.3.5, 5.3.5.3, y 5.3.8.1 y adecuación de las franjas de mantenimiento de cinco (5) metros a cada lado con carácter forestal protector.	X	X	X	X	X			
		Construcción del Box Culvert para el paso de las acequias (Incluidos en las vías)	X	X	X	X	X			
	Forestación	Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies acorde al estatuto de Silvicultura.	X	X	X	X	X			
Zonas Verdes		Cesión y adecuación de 25.848,72m ² de las zonas verdes ZV5A, ZV6A, ZV7A, ZV 8 y ZV9.	X							
		Cesión y adecuación de 14.213,23m ² de las zonas verdes ZV5B, ZV6B y ZV7B.		X						
		Cesión y adecuación 36.571,74 m ² de las zonas			X					



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0757 DE 2019"

CUADRO No. 19 DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS									
SISTEMAS GENERALES	CARGAS URBANÍSTICAS	TIPO DE CARGA							
		PARTÍCIPE					GENERAL	OTRO	
		1		2	3	4			
		UG - 1	UG - 2	UG - 3	UG - 4	UAU-1			
SISTEMA AMBIENTAL, DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS	verdes ZV2A, ZV3 y ZV5C.								
	Cesión y adecuación 35.727,90m ² de las zonas verdes ZV1, ZV2B y ZV4.				X				
	Cesión y adecuación del 18% del área generadora de cesiones para zona verde, correspondiente a 26.652,91 m ² .					X			
	Cesión de 4.306,70 m ² para el Equipamiento 1.	X							
	Cesión de 2.369,39 m ² para el Equipamiento 2.		X						
Equipamientos	Cesión de 6.081,35 m ² para el Equipamiento 3.			X					
	Cesión de 5.965,83 m ² para el Equipamiento 4.				X				
	Cesión y adecuación del 3% del área generadora de cesiones para equipamiento.					X			
	Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí.	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)	(1)	
		Construcción de la red interna de acueducto.	X	X	X	X	X		
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí.	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)	(1)	(2)	
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.	X	X	X	X	X			
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí.	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)	(1)	(3)	
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.	X	X	X	X	X			
	Participación en la construcción de la laguna de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas	X	X	X	X	X		(4)	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0757 DE 2019"

CUADRO No. 19 DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS									
SISTEMAS GENERALES	CARGAS URBANÍSTICAS	TIPO DE CARGA							
		PARTÍCIPE					GENERAL	OTRO	
		1		2		3		4	
		UG - 1	UG - 2	UG - 3	UG - 4	UAU-1			
	Internas y su drenaje a la acequia 5.3.5.3.								
	Construcción de la estación de bombeo de aguas lluvias y su conducción al canal carrera 109.	X (4)	X (4)	X (4)					
	Adecuación de un área de regulación de aguas lluvias internas de la UAU.					X			
Energía y Telecomunicaciones	Retiro red aérea trifásica existente					X			
	Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión.	X	X	X	X	X			
	Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.	X	X	X	X	X			
	Construcción de la red subterránea de alumbrado público.	X	X	X	X	X			
	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.	X	X	X	X	X			
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.							(5)	
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, corresponde a 19.731,1m ² a localizar en la Unidad de Gestión 2 del mismo propietario	X							
	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, corresponde a 10.135,63m ² a localizar en la misma Unidad de Gestión. En esta Unidad se cumple también la obligación VIS de la Unidad de Gestión 1 correspondiente a 19.731,11 m ²		X						
	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, corresponde a 22.428,73m ² a localizar en la misma Unidad de Gestión.			X					
	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, corresponde a 21.003,61m ²				X				



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0369) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

CUADRO No. 19 DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS								
SISTEMAS GENERALES	CARGAS URBANÍSTICAS	TIPO DE CARGA						
		PARTÍCIPE					GENERAL	OTRO
		1	2	3	4			
		UG - 1	UG - 2	UG - 3	UG - 4	UAU-1		
	a localizar en la misma Unidad de Gestión							
	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social y localizar en la misma Unidad de Actuación Urbanística					X		

(1) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí, donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.

(2) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.

(3) La carga de la cesión y construcción del canal de aguas lluvias externas de la carrera 109 se comparte con el Plan Parcial Guayabal y de la carrera 120 con el Plan Parcial Lituania Dalandia.

(4) Localizada por fuera del área del plan parcial.

(5) Obligación de la Empresa Prestadora de Servicios Públicos.

ARTÍCULO 11. MODIFICACIÓN REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS POR UNIDAD DE GESTIÓN. Modifíquese el artículo 32 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017; modificado mediante el artículo 8 del Decreto 4112.010.20.0757 de 2019, el cual quedará de la siguiente forma:

ARTÍCULO 32. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS POR UNIDAD DE GESTIÓN. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos determinados en este Plan Parcial, a continuación, se muestra el reparto de cargas y beneficios para cada Unidad de Gestión, cuya delimitación se encuentra en los planos No. D13 CARGAS DE URBANISMO y D14 DELIMITACIÓN ETAPAS DE DESARROLLO, UNIDADES DE GESTIÓN Y UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

PARTÍCIPE 1. COMFENALCO VALLE

Corresponde a una porción del predio 6 con una cabida de 146.570.6 m2 a cargo del partícipe 1, Comfenalco. Su delimitación coincide con los linderos del anterior predio del Centro Deportivo de la Caja al interior del área del plan, previo al englobe.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0757 DE 2019"

CUADRO No. 20 OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE GESTIÓN 1		
Diagrama de Localización		
Área Bruta	146.570,61 m ²	
Delimitación	Norte: Carrera 109 Sur: Acequia 5.3.8.1. Occidente: Calle 60 Bis. Oriente: Calle 61.	
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS		
Zona Verde	Ceder y adecuar 25.848,72 m ² correspondientes a las zonas verdes Zv5A, Zv6A, Zv7A, Zv8 y Zv9, localizadas en la misma unidad de gestión.	
Equipamiento	Ceder 4.306,70 m ² correspondientes al Eq1 (antes equipamiento 2) localizado en la misma unidad de gestión.	
Sistema Vial	Arterial	Carrera 109: Cesión del área afectada y construcción de la calzada sur entre Calles 60Bis y 61. Calle 61: Cesión del área y construcción de la calzada occidental y medio separador entre el límite norte del plan parcial y el límite sur de la UG1.
	Local	Calle 60Bis: Cesión y construcción de media calzada oriental entre carreras 109 y 118A.
		Calle 60A: Cesión y construcción entre carrera 109 y límite norte de la UG2.
		Calle 60B: Cesión y construcción entre carreras 109 y límite norte de la UG2.
		Carrera 118: (Antes carrera 118 Bis): Cesión y construcción entre calles 60A y 61.
		Carrera 118A: Cesión y construcción entre calles 60 Bis y 61.
	Vías locales cada 100 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000).	
Sistema Ambiental	Modificación y recuperación del estanque, y adecuación de la franja de mantenimiento con carácter forestal protector.	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

	<p>Construcción de la tubería de alimentación del estanque desde la Acequia 5.3.8.1 y su drenaje a la acequia 5.3.5.3</p> <p>Conservación de la acequia 5.3.8.1 y de sus franjas de mantenimiento de cinco (5) m a cada lado con carácter forestal protector.</p> <p>Construir los box culvert de paso para las acequias.</p> <p>Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies acorde con el Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes Zv5A, Zv6A, Zv7A, Zv8 y Zv9.</p>
Servicios Públicos	
Acueducto	<p>Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí. (1)</p> <p>Construcción de la red interna de acueducto.</p>
Alcantarillado Pluvial	<p>Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)</p> <p>Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.</p> <p>Construcción de la estación de bombeo de aguas lluvias y su conducción al canal carrera 109. (2)</p>
Alcantarillado Sanitario	<p>Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1) (3)</p> <p>Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.</p>
Energía	<p>Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión.</p> <p>Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.</p> <p>Construcción de la red subterránea de alumbrado público.</p>
Telecomunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 19.731,11 m ² a localizar en la unidad de gestión 2 del mismo propietario.
Aprovechamientos	
Supermanzanas	No 12, 13, 14, 15 y 16
Área Desarrollable	80.086,03 m ²
Área Útil	78.924,43 m ²
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice de Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS. establecidos por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 127.326,5 m ² .
Índice de Construcción	1.4 establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 127.326,51 m ² .
Altura	-
Otras Disposiciones	Los mayores costos de demolición que afectan la UG 1 serán identificados posteriormente con base en la evaluación de las instalaciones existentes con el fin de establecer la posibilidad de reutilización de algunas de ellas.
<p>(1) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí, donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.</p>	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019”

(2) Localizada por fuera del área del plan parcial.
(3) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.

UNIDAD DE GESTIÓN 2

Corresponde a un globo de 78.775,88 m2 a cargo del Participo 1 que se conforma por la otra porción del predio 8 que fue propiedad de la Alianza Francesa, con cabida de 77.943,8 m2 y de propiedad del participo 1, y por el predio 2 con cabida de 832,1 m2 propiedad del participo 3, Como se mencionó en el artículo 30 del Decreto 4112.010,20,0365 de 2017, se propone el canje de la porción triangular del predio 6 por fuera del área de expansión por el predio 2, ambos de áreas similares, con el fin de regularizar los linderos del predio de Comfenalco sobre la calle 61 y conformar la UG 2.

CUADRO No. 21 OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE GESTIÓN 2		
Diagrama de Localización		
Área Bruta	78.775,88 (incluye área de la porción triangular objeto de canje)	
Delimitación	Norte: Acequia 5.3.8.1 Sur: Carrera 119A (antes carrera 119) Occidente: Calle 60A, límite con la UG3 Oriente: Calle 61	
Obligaciones Urbanísticas		
Zonas Verdes	Ceder y adecuar 14.213,23 m ² , correspondientes a las zonas verdes Zv5B, Zv6B y Zv7B, localizadas al interior de la misma unidad de gestión.	
Equipamiento	Ceder 2.369,39 m ² correspondientes al Eq2 (Antes Equipamiento 3) localizado en la misma unidad de gestión.	
Sistema Vial	Arterial	Calle 61: Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre límite sur de la UG1 y la carrera 119A (antes carrera 119) (límite norte de la unidad de gestión 3)
	Local	Calle 60A: Cesión y construcción entre límite sur de la Unidad de Gestión 1 y el límite oriental de la Unidad de Gestión 3 y a partir de ese punto media calzada oriental hasta la carrera 119A (antes carrera 119).
		Calle 60B: Cesión y construcción entre el límite sur de la Unidad de Gestión 1 y la Carrera 119A (antes carrera 119).



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019”

	<p>Carrera 119: (antes carrera 118B): Cesión y construcción entre límite oriental de la Unidad de Gestión 3 y calle 61.</p> <p>Carrera 119A (antes carrera 119): Cesión y construcción de media calzada norte entre calles 60A y 61.</p> <p>Vías locales cada 100 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)</p>
Sistema Ambiental	<p>Conservación y rectificación de la acequia No. 5.3.8.1 en el área de su propiedad, entre lindero occidental de la UG2 y la calle 61, y adecuación de las franjas de mantenimiento de cinco (5) metros a cada lado con carácter forestal protector.</p> <p>Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies acorde con el Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes Zv5B, Zv6B y Zv7B.</p>
Servicios Públicos	
Acueducto	<p>Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí. (1)</p> <p>Construcción de la red interna de acueducto.</p>
Alcantarillado Pluvial	<p>Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)</p> <p>Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.</p> <p>Participación en la adecuación de la laguna de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas, y su drenaje a la acequia 5.3.5.3 (2)</p>
Alcantarillado Sanitario	<p>Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1) (3)</p> <p>Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.</p>
Energía	<p>Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión.</p> <p>Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.</p> <p>Construcción de la red subterránea de alumbrado público.</p>
Telecomunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
VIS	<p>Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 10.136,63m² a localizar en la misma unidad de gestión.</p> <p>En esta Unidad se cumple también la obligación de VIS de la Unidad de Gestión 1 correspondiente a 19.731,11,6 m².</p>
Usos Del Suelo. Aprovechamientos	
Supermanzanas	No 10 y 11, y 26.97m ² de la manzana 2.
Área Desarrollable	47.703,73m ²
Área Útil	40.546,53m ²
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS, establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 74.198,83 m ² .
Índice Construcción	1,4 establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 74.198,83 m ² .
Altura	-
<p>(1) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí, donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.</p> <p>(2) Localizada por fuera del área del plan parcial.</p> <p>(3) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.</p>	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019”

PARTICIPE 2. FIDEICOMISO FG 303

Corresponde a los predios identificados con los Folios de matrícula Inmobiliaria Nos, 370-912289 y 912291 a cargo del Fideicomiso FG 303 de Acción Fiduciaria S.A. El predio 3 corresponde al localizado al interior del área de expansión, el predio 5 A clasificado como área rural será utilizado para la localización del espacio de regulación de aguas lluvias.

CUADRO No. 22 OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE GESTIÓN 3	
Diagrama de Localización	
Área Bruta	202.714,00 m ²
Delimitación	<p>Norte: Carrera 109</p> <p>Sur: en línea quebrada conformada por Carrera 119C (antes carrera 119b), bordeando el Equipamiento 4 (antes equipamiento 1), carrera 119 B, la calle 60 C y la carrera 120</p> <p>Occidente: línea quebrada compuesta por la calle 60C, la carrera 119B (antes carrera 119A), el límite oeste de la Zv2A, la carrera 119C (antes carrera 119B) y la Calle 60</p> <p>Oriente: línea quebrada compuesta por la Calle 61, carrera 119A (antes carrera 119), calle 60 A, bordeando la Zv5B y Zv5C y la Calle 60Bis.</p>
Obligaciones Urbanísticas	
Zonas Verdes	Ceder y adecuar 36.571,74 m ² correspondientes a las zonas verdes Zv2A, Zv3 y Zv5C localizadas al interior de la misma unidad de gestión.
Equipamiento	Ceder 6.081,35 m ² correspondiente al Eq3 (antes Eq1A) localizado al interior de la misma unidad de gestión.
Sistema Vial	Arterial
	<p>Carrera 109: Cesión del área afectada entre calles 60 y 61, y construcción de la calzada sur entre calles 60 y 60Bis, y construcción de la porción del separador vial entre calles 60 y 60 Bis.</p> <p>Carrera 120: Cesión y construcción de la calzada norte y medio separador entre las calles 60C y 61.</p> <p>Calle 60: Cesión y construcción de la calzada oriental y medio separador entre las carreras 109 y 119B (antes carrera 119A).</p>



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

		Cesión y construcción del perfil completo de la vía entre las carreras 119B (antes carrera 119A) y 119C (antes carrera 119B).
		Calle 61: Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las carreras 119A (antes carrera 119) y 120.
	Local	Calle 60 (nueva): Cesión y construcción entre carrera 109 y carrera 118A
		Calle 60Bis: Cesión y construcción de media calzada (calzada occidental) entre carreras 109 y 118A.
		Calle 60A: Cesión y construcción de media calzada (calzada occidental) entre el límite de la unidad de gestión 2 (el punto situado aproximadamente a 41 metros al sur de la carrera 119) hasta la carrera 119A (antes carrera 119).
		Calle 60B: Cesión y construcción entre carreras 119A y 119B.
		Calle 60C: Cesión y construcción de media calzada oriental entre carreras 119C (antes carrera 119B) y 120.
		Carrera 118A: Cesión y construcción de la totalidad de la calzada entre calle 60 y 60Bis.
		Carrera 119 (antes carrera 118B): Cesión y construcción entre calles 60 y límite occidental de la Unidad de Gestión 2.
		Carrera 119A (antes carrera 119): Cesión y construcción de la totalidad de la calzada entre calles 60 y 60A y de media calzada sur entre calles 60A y 61.
		Carrera 119B (antes carrera 119A): Cesión y construcción de media calzada (calzada sur) entre límite oriental de la Unidad de Gestión 4 y Calle 60, y cesión y construcción de la totalidad de la calzada entre calles 60 y 61.
		Carrera 119C (antes carrera 119B): Cesión y construcción de la calzada completa entre límite oriental de la Unidad de Gestión 4 y la Calle 60, y entre calle 60C y 61.
		Cesión y construcción de media calzada norte entre Calle 60 y límite occidental del Eq4, y entre límite oriental del Eq4 y la calle 60C
		Vías locales cada 100 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)
Sistema Ambiental		
		Construir los box culvert de paso respectivos para las acequias.
		Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies en las zonas verdes Zv2A, Zv3 y Zv5C acorde con el Estatuto de Silvicultura Urbana.
Servicios Públicos		
Acueducto		Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí. (1)
		Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial		Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí. (1) (2)
		Construcción de la estación de bombeo de aguas lluvias y su conducción al canal Carrera 109.
		Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.
		Participar en la adecuación de la laguna de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas ubicada al oriente de la calle 61, y en la construcción de su drenaje a la acequia 5.3.5.3 (3)



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0369) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1) (4) Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Energía	Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión. Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS. Construcción de la red subterránea de alumbrado público.
Telecomunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 22.428,73m ² a localizar en la misma unidad de gestión.
Usos Del Suelo. Aprovechamientos	
Supermanzanas	No 1A, 1B, 2, 3, 4 y 5A
Área Desarrollable	97.859,43 m ²
Área Útil	91.486,93 m ²
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS, establecidos en el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 162.625,4 m ² .
Índice Construcción	1,4 establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 162.622,57 m ² .
Altura	-
Otras Disposiciones	La incorporación del estudio de aguas lluvias de IGEI, requiere la ampliación de los perfiles viales para incorporar los canales correspondientes, resultando una cesión adicional para la Carrera 109 de 3.716,235m ² y para la Carrera 120 de 311,88 m ² , que asume el participante. Para compensar esta nueva carga de tipo general se propone un aumento en la densidad de viviendas, utilizando un sistema similar al establecido en el parágrafo del artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000.
<p>(1) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí, donde cada participante aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.</p> <p>(2) La carga de la cesión y construcción del canal de aguas lluvias externas de la carrera 109 se comparte con el Plan Parcial Guayabal y de la carrera 120 con el Plan Parcial Lituania Dalandia.</p> <p>(3) Localizada por fuera del área del plan parcial.</p> <p>(4) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.</p>	

PARTÍCIPE 3. LUKAUSKIS IGLESIAS S.A.S.

Corresponde a los predios de propiedad de la Sociedad Lukauskis Iglesias S. A. S. El predio 1 con una cabida de 198.040.1 m² está localizado al interior del área de expansión. El predio 5 B se localiza en el costado oriental de la futura calle 61 y será utilizado para el espacio de regulación de picos de aguas lluvias.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0757 DE 2019”

CUADRO No. 23 OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE GESTIÓN 4		
Diagrama de Localización		
Área Bruta	194.861,86m ²	
Delimitación	<p>Norte: Línea quebrada compuesta por la Carrera 118, costado oriental de la calle 54 (antes Calle 55), carrera 119 (antes carrera 118B), calle 55 (antes calle 57), carrera 119A (antes: carrera 119), calle 60, carrera 119B (antes carrera 119A), costado oeste de la Zv2A, carrera 119C (antes carrera 119B), costado oeste del Equipamiento 4 (antes equipamiento 1), carrera 119B (antes carrera 119A), costado este del EQ1, carrera 119C (antes carrera 119B).</p> <p>Sur: Carrera 120</p> <p>Occidente: Calle 54 (antes Calle 55).</p> <p>Oriente: Calle 60C.</p>	
Obligaciones Urbanísticas		
Zonas Verdes	Ceder y adecuar 35.727,90m ² correspondiente a las zonas verdes Zv1, Zv2B y Zv4 localizadas al interior de la misma unidad de gestión.	
Equipamiento	Ceder 5.965,83m ² correspondientes al Eq4 (antes Eq1) localizado al interior de la misma unidad de gestión.	
Sistema Vial	Arterial	<p>Calle 60: Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las carreras 119A (antes carrera 119) y 119B (antes carrera 119A).</p> <p>Cesión y construcción del perfil completo de la vía entre las carreras 119C (antes carrera 119B) y 120.</p> <p>Carrera 120: Cesión y construcción de la calzada norte y medio separador entre límite occidental del área del plan parcial y la calle 60C.</p>
	Local	Calle 54 (antes calle 55): Cesión del área entre carreras 118 y 119 (antes Carrera 118B) (callejón existente no cedido aún). Cesión y construcción entre carreras 119 (antes carrera 118B) y 120.
		Calle 55 (antes calle 57): Cesión y construcción de la totalidad de la calzada entre Carreras 119A (antes carrera 119) y 120 y de media calzada occidental entre carreras 119 (antes carrera 118B) y 119A (antes carrera 119).
		Calle 60A: Cesión y construcción entre carreras 119C (antes carrera 119B) y 120.
		Calle 60B: Cesión y construcción entre carreras 119C (antes carrera



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0757 DE 2019”

	<p>119B) y 120.</p> <p>Calle 60C: Cesión y construcción de media calzada (calzada occidental) entre carreras 119C (antes carrera 119B) y 120.</p> <p>Carrera 119 (antes carrera 118B): Cesión y construcción entre calles 54 (antes Calle 55) y 55 (antes Calle 57).</p> <p>Carrera 119A (antes carrera 119): Cesión y construcción entre calles 54 (antes Calle 55) y 55 (antes Calle 57) y media calzada sur (calzada sur) entre calles 55 (antes Calle 57) y 60.</p> <p>Carrera 119B (antes carrera 119A): Cesión y construcción de la calzada completa entre calle 54 (antes Calle 55) y límite occidental de la unidad de gestión 3 y de media calzada (calzada norte) entre este punto y la calle 60.</p> <p>Carrera 119C (antes carrera 119B): Cesión y construcción de la calzada completa entre calle 54 (antes calle 55) y límite occidental de la unidad de gestión 3, y entre el límite occidental y oriental del tramo frente al Eq4.</p> <p>Cesión y construcción de media calzada (calzada sur) entre calle 60 y límite occidental Eq4, y entre el límite oriental Eq4 y calle 60C.</p> <p>Vías locales cada 100 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)</p>
Sistema Ambiental	<p>Modificación del extremo suroccidental y conservación del estanque Cachipay y adecuación de la franja de mantenimiento con carácter forestal protector.</p> <p>Conservación y rectificación de las acequias 5.3.5, 5.3.5.3, 5.3.8.1 y adecuación de las franjas de mantenimiento con carácter forestal protector.</p> <p>Construir los box culvert de paso respectivos para las acequias</p> <p>Mantenimiento de la arborización existente y siembra de especies acorde con el Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes Zv1, Zv2B y Zv4.</p>
Servicios Públicos	
Acueducto	<p>Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí. (1)</p> <p>Construcción de la red interna de acueducto.</p>
Alcantarillado Pluvial	<p>Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1) (2)</p> <p>Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.</p> <p>Participación en la adecuación de la laguna de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas ubicada al oriente de la calle 61, y de su drenaje a la acequia 5.3.5.3. (3)</p>
Alcantarillado Sanitario	<p>Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1) (4)</p> <p>Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.</p>
Energía	<p>Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión.</p> <p>Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.</p> <p>Construcción de la red subterránea de alumbrado público.</p>
Telecomunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0569) DE 2022

(Agosto 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019”

	<i>servicio.</i>
VIS	<i>Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 21.003,61m² a localizar en la misma unidad de gestión.</i>
Aprovechamientos	
Supermanzanas	No 5, 6, 7, 8, 9 y 9A
Área Desarrollable	91.586,95m ²
Área Útil	84.014,45m ²
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS, establecidos por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 163.650,91 m2.
Índice Construcción	1,4. establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 163.650,91 m2.
Altura	-
Otras Disposiciones	<i>La incorporación del estudio de aguas lluvias de IGEI, requiere la ampliación de los perfiles viales para incorporar los canales correspondientes, resultando una cesión adicional para la Carrera 120 de 3.428,75m², que asume el partícipe. Para compensar esta nueva carga de tipo general se propone un aumento en la densidad de viviendas, utilizando un sistema similar al establecido en el parágrafo del artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000.</i>
<p>(1) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí, donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.</p> <p>(2) La carga de la cesión y construcción del canal de aguas lluvias externas de la carrera 120 con el Plan Parcial Lituania Dalandia.</p> <p>(3) Localizada por fuera del área del plan parcial.</p> <p>(4) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.</p>	

PARÁGRAFO. Las áreas de terreno requeridas para la construcción de los canales para el manejo de aguas lluvias externas, serán asumidas por el Plan Parcial, pero se compensarán mediante el aumento en la densidad o de las unidades construibles.

ARTÍCULO 12. MODIFICACIÓN REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, PARTICIPE 4. Modifíquese el artículo 33 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017, el cual quedará de la siguiente forma:

ARTÍCULO 33. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, PARTICIPE 4. Corresponde al predio N° 7 señalado en los cuadros No. 1 y 7 del Decreto de adopción y sus modificaciones, el cual deberá cumplir sus obligaciones de forma autónoma, siguiendo las determinaciones de carácter general que se enuncian a continuación en el siguiente cuadro, las cuales deberán ser precisadas cuando se formule su propuesta de desarrollo, en el marco de la modificación del presente Plan Parcial. Su aprobación está condicionada al proceso de concertación ambiental ante la C.V.C.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0757 DE 2019”

CUADRO No. 24 OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA		
Diagrama de Localización		
Área de Planificación UAU	153.178,34 m ²	
Área de Vía dada al uso público (carrera 118)	3.178,24 m ² Franja comprendida entre la calle 55 (antes calle 57) y calle 60.	
Área Bruta	150.000,1 m ² según certificado de tradición, ratificado mediante levantamiento topográfico realizado por la SAE. en noviembre de 2017.	
Delimitación	Norte: Carrera 118 Sur: Carrera 119 A (antes carrera 119) (proyectada) Occidente: Calle 55 (antes Calle 57) (proyectada) Oriente: Calle 60 (proyectada)	
Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística		
La delimitación de esta Unidad de Actuación Urbanística deberá efectuarse conforme al procedimiento previsto en el artículo 42 de la Ley 388 de 1997		
Estudios Previos		
La formulación de la propuesta de desarrollo de esta UAU previa a la obtención de la licencia única de urbanización, deberá ser aprobada por Planeación Municipal y Concertada con la Autoridad Ambiental Competente. Para lo cual se requiere efectuar los estudios topográficos, de títulos, geológicos, geomorfológicos, hidrogeológicos, ambientales y de prestación de los servicios públicos. Los lineamientos generales sobre usos del suelo, normas urbanísticas, aprovechamientos, prestación de servicios públicos son los definidos en el Plan Parcial Cachipay y en el Acuerdo 069 de 2000.		
Obligaciones Urbanísticas		
Zonas Verdes	Ceder y adecuar el 18% del área bruta, cuya localización se definirá cuando se formule la UAU.	
Equipamiento	Ceder el 3% del área bruta, cuya localización se definirá cuando se formule la UAU.	
Sistema Vial	Arterial	Calle 60: Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las carreras 118 y 119 A (antes carrera 119). Carrera 118: Adecuación de media calzada entre calle 55 (antes calle 57) y calle 60. Efectuar cesiones adicionales en caso de ampliación de la vía
	Local	Calle 55 (antes calle 57): Cesión y construcción de media calzada oriental entre las carreras 118 y 119 A (antes carrera 119).
		Carrera 119 A (antes carrera 119): Cesión y construcción de media calzada norte entre calle 55 (antes calle 57) y calle 60.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

	Carrera 118B: Cesión y construcción entre calle 55 (antes calle 57) y calle 60.
	Carrera 118A: Cesión y construcción entre calle 55 (antes calles 57) y calle 60.
	Vías locales cada 100 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)
Ambiental	Conservación de la acequia 5.3.8.1 y adecuación franja de mantenimiento con carácter forestal protector definida en 5 mts a cada lado. Mantenimiento de la arborización existente y siembra de especies acorde con el Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes que se definan.
Servicios Públicos	
Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí. (1) Construcción de la red local e interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1) Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial. Adecuación de un área de regulación de las aguas lluvias internas de la U. A. U.
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1) (2) Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Energía	Retiro red aérea trifásica existente y participar en la extensión red trifásica aérea de media tensión. Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS. Construcción de la red subterránea de alumbrado público.
Telecomunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
Usos del Suelo. Aprovechamientos	
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice de Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS establecido por el Acuerdo 069 de 2000
Índice de Construcción	1,4 establecido por el Acuerdo 069 de 2000
Altura	-
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social y localizarla en la misma unidad de actuación urbanística.
(1) Estas cargas generales ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí, donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.	
(2) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.	
Nota: En la aerofotografía del año 2008 se identifica un área boscosa donde se recomendó previa valoración la localización de las cesiones obligatorias para zonas verdes.	

PARÁGRAFO 1. La modificación de la Unidad de Actuación Urbanística; partícipe 4, se encuentra referida a la nueva nomenclatura y a la supresión de la obligación de cesión para la carrera 118, acorde con la certificación de catastro sobre el carretable



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019"

que corresponde a un vacío catastral, razón por la que se precisa el alcance de la obligación urbanística de dicho partícipe sobre la Carrera 118, tal y como se expresa en el presente artículo. En este caso, la Unidad de Actuación Urbanística conserva sus condiciones iniciales para la estructuración del esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

PARÁGRAFO 2. La formulación de la propuesta de desarrollo de esta UAU previa a la obtención de la licencia única de urbanización, deberá ser aprobada por Planeación Municipal a través de la modificación del plan parcial, la cual deberá ser concertada posteriormente con la Autoridad Ambiental, para lo cual se requiere efectuar los estudios topográficos, de títulos, geológicos, geomorfológicos, hidrogeológicos, ambientales y de prestación de los servicios públicos. Los lineamientos generales sobre usos del suelo, normas urbanísticas, aprovechamientos, prestación de servicios públicos son los definidos en el Plan Parcial Cachipay y en el Acuerdo 069 de 2000.

ARTÍCULO 13. MODIFICACIÓN DENSIDADES MÁXIMAS DE VIVIENDA. Modifíquese el artículo 34 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017; modificado mediante el artículo 9 del Decreto 4112.010.20.0757 de 2019, el cual quedará de la siguiente forma:

ARTÍCULO 34. DENSIDADES MÁXIMAS DE VIVIENDA. Teniendo en cuenta que el presente Plan Parcial requiere aumentar las secciones viales definidas en el Acuerdo 069 de 2000, correspondientes a la carrera 120 y Carrera 109, para la incorporación de las obras para el manejo de las aguas lluvias externas definidas en el estudio "Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de expansión sur de Cali, denominada Corredor Cali – Jamundi", se permiten en las Unidades de Gestión 3 y 4, densidades mayores a 120 viv/ha neta urbanizable, de conformidad con lo establecido en el artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000 así:

CUADRO No 25. DENSIDADES MÁXIMAS DE VIVIENDA						
UG / UAU	ANU M2	Total Viviendas para 120 Viv/Ha	Area adicional cedida en infraestructura vial (M2)	Viviendas adicionales (COMP)	Total Viviendas permitidas	Densidad Final (Viv/Ha)
UG-1	127.326.51	1.528 Und	0	0 Und	1.528 Und	120
UG-2	74.198.83	890 Und	0	0 Und	890 Und	120
UG-3	162.622.56	1952 Und	3.716,23	212 Und	2.164 Und	133
UG-4	163.650.91	1.964 Und	3.428.75	197 Und	2.161 Und	132
UAU-1	134.784.95	1617 Und	0	0 Und	1.617 Und	120
TOTAL	662.583,77	7.951 Und	7.144,98	409 Und	8.360 Und	

PARÁGRAFO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 343 del POT, cada Unidad de Gestión podrá efectuar aumento de densidades de vivienda a través de cesiones adicionales de espacio público, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión que las genere y, dado el caso, podrán ser trasladadas a otras Unidades de Gestión, siempre y cuando concurren los partícipes de las unidades entre las cuales se pretenda llevar a cabo dicho traslado. En todo caso, el aumento de densidad de vivienda se encuentra supeditada en los términos del numeral 9 del artículo 2.3.1.1.1 y del artículo 2.3.1.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, a la



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0569) DE 2022

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO CACHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0365 DE 2017, Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO
4112.010.20.0757 DE 2019"

*viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y
alcantarillado, que para la finalidad establezca el prestador de servicios públicos
domiciliarios.*

ARTÍCULO 14. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Modifíquese el artículo 38
del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017, el cual quedará de la siguiente forma:

*ARTÍCULO 38. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Para efectos de la aplicación del
Decreto Extraordinario No. 411.2.010.20.0416 de junio 25 de 2021 "Por el cual se
compilan el Decreto Extraordinario 411.0.20.0259 de 2015, los Acuerdos 0434 de
2017, 0452 de 2018, 0469 de 2019, 0473 de 2020 y el 0493 de 2020, que conforman
el Estatuto Tributario de Santiago de Cali, Distrito Especial, Deportivo, Cultural,
Turístico, Empresarial y de servicios", el Decreto 411.010.20.0306 de 2019 "Por el
cual se efectúa una delegación y se dictan otras disposiciones" y lo dispuesto en el
Decreto Nacional 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación,
remitirá a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda,
el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores de la
participación en la plusvalía para su estimación, si a ello hubiere lugar.*

ARTÍCULO 15. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación en
el Boletín Oficial del Municipio y, los artículos que no se modifican de los Decretos
Nos. 4112.010.20.0365 del 2017 y 4112.010.20.0757 de 2019 mediante el presente
acto administrativo, continúan vigentes y son de obligatorio cumplimiento.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los 24 días del mes de Agosto de 2022

JORGE IVÁN OSPINA
Alcalde de Santiago de Cali.

ROY ALEJANDRO BARRERAS CORTÉS
Director

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Publicado en el Boletín Oficial No. 127 Fecha: Agosto 25 / 2022

Proyectó: Profesionales Universitarios; Andrés Prieto, Fernando Martínez
Contratistas: AB Alvaro Hernán Díaz, Martha Isabel Bolaños, Ángela María Ortega, Edwin Segura Guerrero, Johanna
Rincón, María Elena Domínguez, Diego Perlaza, Susana Cardona, Esteban Angulo.
Revisó: JP Jean Paul Archer Bernal - Subdirector de Planificación del Territorio JP
MP María del Pilar Cano Sterling - Directora Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública. MP



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

El Alcalde de Santiago de Cali, en ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el artículo 315 de la Carta Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el numeral 5° y el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y el Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 de 2016, y,

CONSIDERANDO

Que El Departamento Administrativo de Planeación a través de la Subdirección de Planificación del Territorio, de conformidad con el numeral 4 del artículo 80 del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, tiene a su cargo la función de *"preparar y aprobar desde la dimensión técnica los proyectos de reglamentación, desarrollo e implementación de los instrumentos de planificación, gestión y financiación del suelo definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas nacionales que lo complementen, modifiquen o sustituyan"*.

Que de conformidad con el artículo 5 de la Ley 388 de 1997, *"el ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales"*.

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, define los Planes Parciales como *"los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en suelo de expansión, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley"*.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*, compiló los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, reglamentarios del procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012.

Que de conformidad con lo estipulado en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, *"El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo*

M.
EJ
A
7



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario".

Que el Acuerdo Municipal No. 069 de 2000 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali", es la norma aplicable para el estudio, trámite, aprobación y adopción del presente Plan Parcial, por cuanto éste fue radicado en legal y debida forma en vigencia del precitado POT.

Que el artículo 493 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que "el planeamiento de todas las áreas del suelo de expansión que vayan a ser desarrolladas o incorporadas a los usos urbanos, las porciones de suelo urbano que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, Macroproyectos u Operaciones Urbanas Especiales y aquellas para las cuales se disponga expresamente en el Plan de Ordenamiento Territorial, deberá definirse de manera obligatoria a través de Planes Parciales, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley. Los Planes Parciales en suelo urbano de renovación o rehabilitación podrán ser de iniciativa pública, mixta o privada".

Que el Acuerdo Municipal 069 de 2000 en sus artículos 278 al 282, establece el conjunto de normas urbanísticas generales aplicables al Tratamiento de Desarrollo en suelo urbano y suelos de expansión, en concordancia con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que el Departamento Administrativo de Planeación y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, concertaron los asuntos ambientales del Plan Parcial, por localizarse éste en suelo de expansión del municipio en vigencia del Acuerdo 069 de 2000, en concordancia con las disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015, cuyos acuerdos quedaron consignados en las Actas de concertación No. 1, 2 y 3, el concepto técnico No. 484 del 06 de octubre de 2016 y la Resolución CVC 0100 No. 0710-0789 del 16 de noviembre de 2016, la cual fue notificada mediante aviso el 19 de Diciembre de 2016, según el oficio emitido por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC 0712-870532016.

Que los aspectos ambientales concertados con la Autoridad Ambiental, fueron incorporados a la formulación del Plan Parcial Cachipay por medio del documento denominado "Adenda al Documento Técnico Soporte del Plan Parcial "Cachipay" radicado por el promotor mediante la comunicación No. 201741730100037792 del 18 de enero de 2017, el que a su vez, fue complementado mediante el oficio No. 201741730200211992 del 03 de marzo de 2017.

Que el plan parcial de desarrollo urbano Cachipay fue adoptado mediante Decreto Municipal No. 41112.010.20.0365 del 24 de mayo de 2017.

Handwritten initials and signature: "A" and "E.P." with a flourish.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Que los predios que componen el área de planificación identificados en el Artículo 3 - COMPOSICIÓN PREDIAL del Decreto Municipal No. 41112.010.20.0365 del 24 de mayo de 2017 son los siguientes:

Cuadro No. 1

Propietario (Participo)		Predio	No. Matrícula	Área al interior del Plan Parcial	Área Fuera del Plan Parcial*	Área total (m ²)
1	Comfenalco	6	370-699187	224.514,46	24.290,50	248.804,9
2	Fideicomiso FG 303	3	370-912289	202.713,96	0	202.713,96
		5 A	370-912291	0	11.613,48	11.613,48
3	Lukauskis Iglesias S.A.S.	1	370-912287	198.040,06	0	198.040,06
		2	370-912288	832,05	0	832,05
		4	370-912290	0	43.523,36	43.523,36
		5 B	370-912292	0	11.444,98	11.444,98
4	Dirección Nacional de Fiscalías (embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre este bien)**	7	370-383109	150.000,05	0	150.000,05
TOTAL				776.100,57	90.872,32	866.972,84

(*) Área perteneciente a los predios relacionados, localizada por fuera del Plan Parcial – Suelo Rural.

(**) Ver anotación del folio número 16 del 16 de mayo de 2013, radicación 2013-39067 – Dirección Nacional de Fiscalías – Depositario ASESORES INMOPACÍFICOS.A, Nit No. 805.014.131-8

Que mediante escrito No. 201941730100648092 del 22 de mayo de 2019, el señor GUSTAVO ADOLFO JARAMILLO MORA identificado con cédula de ciudadanía No. 16.236.705; en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA JARAMILLO MORA S.A, identificada con Nit. No. 800094968-9, solicitó la modificación del plan parcial Cachipay, manifestando la necesidad de realizar modificaciones y/o ajustes al Plan Parcial adoptado, en lo que respecta a la determinación de Vivienda de Interés Social – VIS, a la definición precisa de las áreas contenidas en los cuadros de áreas que hacen parte integral del Plan Parcial adoptado, así como la necesidad de ajustar la estructura vial de las Unidades de Gestión - UG Nos. 1 y 3, para que esta se articule con el plan parcial Guayabal y la modificación de la simulación urbanística financiera con el nuevo escenario de Vivienda de Interés Social – VIS, sobre la base que la Unidad de Gestión No. 4 no se cambiará y que de existir cargas adicionales, éstas serán asumidas por las Unidades de Gestión Nos. 1, 2 y 3, y para la Unidad de Actuación Urbanística se mantienen las condiciones definidas en el Decreto Municipal No. 41112.010.20.0365 del 24 de mayo de 2017.

Que de conformidad con Certificación C635101 del 23 de abril de 2018 suscrita por ANDREA ISABEL AGUIRRE; representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, actualmente la Constructora JARAMILLO MORA S.A, para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial de Desarrollo Urbano CACHIPAY, actúa en calidad de Fideicomitente

M.
E.B.
A



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CACHIPAYJM (antes Fideicomiso FG-303 CACHIPAY), constituido mediante Escritura Pública No. 3848 del 14 de octubre de 2010.

Que el citado Patrimonio Autónomo se encuentra conformado por los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-912289 y 370-912291, los cuales fueron transferidos al FIDEICOMISO CACHIPAY JM (antes FIDEICOMISO CHACHIPAY FG-303 CACHIPAY) en virtud de la Escritura No. 605 del 25 de febrero de 2017, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Cali.

Que el Patrimonio Autónomo en mención se encuentra conformado por los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 370-912289 y 370-912291 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (en adelante Bienes del Fideicomiso), los cuales fueron transferidos al FIDEICOMISO CACHIPAYJM (antes Fideicomiso FG-303 CACHIPAY), en virtud de la cesión de posición contractual de fiduciario efectuada mediante la Escritura Pública No. 605 del 25 de febrero de 2017, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Cali.

Que a su vez, la Constructora JARAMILLO MORA S.A. para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial de Desarrollo Urbano CACHIPAY, actúa en calidad de Fideicomitente dentro del Patrimonio Autónomo denominado LOTES COMFENALCO – FIDUBOGOTÁ, constituido mediante Escritura Pública No. 547 del 22 de febrero de 2018 otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Cali.

Que según certificación de Fiduciaria Bogotá del 16 de enero de 2019, suscrita por la representante legal CAROLINA LOZANO OSTOS, el Patrimonio Autónomo en mención se encuentra conformado por los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 370-699187 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y 378-186322 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (en adelante Bienes del Fideicomiso), los cuales fueron transferidos al FIDEICOMISO LOTES COMFENALCO – FIDUBOGOTÁ, mediante Escritura Pública No. 547 del 22 de febrero de 2018, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Cali.

Que el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370- 912287, cuyo titular de derecho real es la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, como Vocera y Administradora del Fideicomiso Bosque del Valle con Nit. No. 830.0053.700-6, fue objeto de división material de conformidad con la Escritura Pública No. 2223 del 29 de mayo de 2019, otorgada en la Notaría Cuarta de Cali, generándose el "cierre" de dicho folio y la apertura de 66 nuevas matrículas que se relacionan a continuación y, que de conformidad con las anotaciones 9 y 10 del FMI 370-912287 del 17 de diciembre de 2019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, continúa en cabeza del Fideicomiso en mención.

Que los predios que actualmente hacen parte del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CACHIPAYJM y del Patrimonio Autónomo denominado LOTES COMFENALCO – FIDUBOGOTÁ, son los relacionados en el Cuadro 2 y 3:

M.
EJ
↗



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Cuadro No. 2

PREDIOS INICIALES			DIVISIONES MATERIALES				ÁREA EN POLIGONO DE PLANIFICACIÓN	
PROPIET.	MATRIC.	ÁREA	PREDIO	PROPIETARIO	MATRICULA	ÁREA		
LUKAUSKIS IGLESIAS S.A.S.	370-912287* (folio cerrado)	198.040,10 M2	Predio en turno de registro, no expiden certificado				198.040.10 M2	
LUKAUSKIS IGLESIAS S.A.S.	370-912288	832,10 M2	Lote de Terreno #2	LUKAUSKIS IGLESIAS S.A.S			832.10 M2	
FIDEICOMISO CACHIPAY JM (antes FG 303 CACHIPAY)	370-912289	202.714,00 M2	LOTE MANZANA 1 A1	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CACHIPAYJM (Antes FG-303 CACHIPAY)	370-991174	2,582.32 M2		
			CARRERA 109 entre CALLE 60 y CALLE 60 Bis		370-991175	1,384.63 M2		
			CALLE 60 entre CARRERA 109 y CARRERA 118B		370-991176	3,671.66 M2		
			ZONA VERDE 5D		370-991177	2,030.52 M2		
			LOTE MANZANA 3 A		370-991178	9,013.95 M2		
			LOTE KAMELIA ETAPA 1 SUBETAPA 1A		370-991179	3,990.01 M2		
			LOTE KAMELIA ETAPA 1 SUBETAPA 1B		370-991180	3,021.24 M2		
			LOTE KAMELIA ETAPA 2 SUBETAPA 2A		370-991181	1,223.48 M2		
FIDEICOMISO CACHIPAY JM (antes FG 303 CACHIPAY)	370-912289	202.714,00 M2	LOTE KAMELIA ETAPA 2 SUBETAPA 2A	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CACHIPAYJM (Antes FG-303 CACHIPAY)	370-991182	1,326.16 M2	202,714.00 M2	
			LOTE KAMELIA ETAPA 2 SUBETAPA 2B		370-991183	2,235.00 M2		
			ZONA VERDE MZ-3		370-991184	4,128.62 M2		
			CARRERA 119 entre CALLE 60 Y CALLE 61		202,714.00 M2	370-991185	5,236.39 M2	202,714.00 M2
			CARRERA 119 A Tramo 2 entre CALLE 60 Y CALLE 61			370-991186	1,372.75 M2	
			CARRERA 119 B Tramo 2 entre CALLE 60 Y CALLE 60B			370-991187	826.33 M2	
			CARRERA 119 B Tramo 3 entre CALLE 60B Y CALLE 61			370-991188	10,853.01 M2	
			CALLE 60 Tramo 2 entre CARRERA 118A y CARRERA 119B			370-991189	1,154.12 M2	
			CALLE 60B entre CARRERA 119 y CARRERA 119A			370-991190	4,202.00 M2	
			CALLE 61 tramo 1 entre CARRERA 119 y					

M1.
Ex
7



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0365) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

PREDIOS INICIALES			DIVISIONES MATERIALES				ÁREA EN POLIGONO DE PLANIFICACIÓN
PROPIET.	MATRIC.	ÁREA	PREDIO	PROPIETARIO	MATRICULA	ÁREA	
			CARRERA 119B				
			ZONA VERDE 3-1A		370-991191	4,974.29 M2	
			ZONA VERDE 3-2		370-991192	8,255.63 M2	
			LOTE FRANJA DE MANTENIMIENTO 3		370-991193	53.16 M2	
			ACEQUIA 5.3.5.3-B		370-991194	1,128.49 M2	
			LOTE ETAPA 3 GLOBO 1		370-991195	84,127.21 M2	
			LOTE ETAPA 3 GLOBO 2 MANZANA 4		370-991196	19,721.05 M2	
			LOTE ETAPA 3 GLOBO 3 ZONA VERDE 3-1 B		370-991197	3,654.38 M2	
			LOTE ETAPA 3 GLOBO 4 (Cesión Equipamiento)		370-991198	7,450.75 M2	
			LOTE ETAPA 3 GLOBO 5		370-991199	7,898.19 M2	
			LOTE ETAPA 3 GLOBO 6 (cesión Z.V. y Vía)		370-991200	7,198.65 M2	
COMFENALCO VALLE	370-699187	248,804.49 M2	UG1-ETAPA 1	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTES COMFENALCO FIDUBOGOTA	370-992183	38,022.83 M2	38,022.83 M2
			UG1-ETAPA 2		370-992184	51,039.85 M2	51,039.85 M2
			UG1-ETAPA 3		370-992185	57,507.93 M2	57,507.93 M2
			UNIDAD DE GESTION 2		370-992186	77,943.73 M2	77,943.73 M2
			COMFENALCO 2 (Rural)		370-992187	23,202.29 M2	
			COMFENALCO 1 (Rural)		370-992188	1,088.27 M2	
ES O FUE DE MELBA GARCIA G	370-383109	150,000.00 M2	ES O FUE DE MELBA GARCIA G (Embargo Proceso Fiscal)	ASESORES INMOPACIFIC O S.A. (Depositario Provisional)			150,000.00 M2
TOTAL ÁREA DE PLANIFICACIÓN PLAN PARCIAL CACHIPAY							776,100.54 M2

* Explicado en el Cuadro 3

Cuadro No. 3

FMI	PROPIETARIO	MATRÍCULAS DERIVADAS	MATRÍCULAS DERIVADAS
370-912287 (Folio Cerrado)	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BOSQUES DEL VALLE VIS No. Nit. 830.0053.700-6	370-1009282	370-1009315
		370-1009283	370-1009316
		370-1009284	370-1009317
		370-1009285	370-1009318
		370-1009286	370-1009319



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

FMI	PROPIETARIO	MATRÍCULAS DERIVADAS	MATRÍCULAS DERIVADAS
370-912287 (Folio Cerrado)	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BOSQUES DEL VALLE VIS No. Nit. 830.0053.700-6	370-1009287	370-1009320
		370-1009288	370-1009321
		370-1009289	370-1009322
		370-1009290	370-1009323
		370-1009291	370-1009324
		370-1009292	370-1009325
		370-1009293	370-1009326
		370-1009294	370-1009327
		370-1009295	370-1009328
		370-1009296	370-1009329
		370-1009297	370-1009330
		370-1009298	370-1009331
		370-1009299	370-1009332
		370-1009300	370-1009333
		370-1009301	370-1009334
		370-1009302	370-1009335
		370-1009303	370-1009336
		370-1009304	370-1009337
		370-1009305	370-1009338
		370-1009306	370-1009339
370-1009307	370-1009340		
370-1009308	370-1009341		
370-1009309	370-1009342		
370-1009310	370-1009343		
370-1009311	370-1009344		
370-1009312	370-1009345		
370-1009313	370-1009346		
370-1009314	370-1009347		

Que el Departamento Administrativo de Planeación mediante comunicación con radicado No. 201941320500050081 del 10 de junio de 2019, le informó a la Constructora que en los términos del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se pronunciaría sobre la modificación a la formulación del plan parcial a más tardar el día 08 de julio de 2019.

Que el Departamento Administrativo de Planeación mediante comunicación con radicado No. 201941320500059121 del 27 de junio de 2019, le informó a la Constructora que en los términos del artículo citado en el considerando anterior, prorrogaba los términos para pronunciarse sobre la modificación de la formulación del plan parcial, hasta el 15 de agosto de 2019.

Que mediante oficio No. 201941320500076881 del 13 de agosto de 2019, la Subdirección de Planificación del Territorio emitió las observaciones a la modificación del plan parcial de desarrollo Cachipay.

Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el 02 de octubre de 2019 se realizó la Convocatoria Pública a vecinos y terceros interesados en la modificación del plan parcial Cachipay, en el Diario Occidente, página "ÁREA LEGAL" 11.

Handwritten marks and signatures on the right side of the page.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Noviembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Que el 04 de octubre de 2019, mediante escrito No. 201941730101501192, la JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A. radicó los documentos que contienen el ajuste a la modificación de la formulación del plan parcial Cachipay.

Que dado que la modificación solicitada no altera ninguna de las condiciones definidas en la Resolución CVC 0100 No. 0710-0789 del 16 de noviembre de 2016, por medio de la cual se concertaron los aspectos ambientales del plan parcial Cachipay, éste no requiere surtir nuevamente el proceso de concertación ambiental, conforme a lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 que indica que "El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan (...)".

Que la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, se formuló con base en los oficios emitidos por la Jefatura del Departamento – Gerencia de la Unidad Estratégica del Negocio - EMCALI 3600104772019 del 12 de febrero de 2019, Oficio No. 550.4-DP1285-15 del 18 de diciembre de 2015, del Jefe de Departamento de Planeación GUENE de EMCALI, Oficio 421.3-DP-0031 del 20 de enero de 2016 del Jefe de Departamento de Proyectos de EMCALI, PQR- 20553 del 21 de enero de 2016 de la Empresa Gases de Occidente S.AE.S.P, Oficio del 30 de enero de 2015 Empresa LYS-Limpieza y Servicios Públicos S.AE.S.

Que revisada la propuesta de formulación, la respuesta a las observaciones presentadas y los ajustes realizados, la Subdirección de Planificación del Territorio considera que el proyecto de modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Cachipay, que contiene el documento de diagnóstico, documento técnico de soporte, formulación, componente ambiental y cartografía completa a escala 1:2000 y 1:5000, así como la documentación de servicios públicos, se encuentra acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 069 de 2000.

Que, en consecuencia, el día 19 de noviembre de 2019 la Subdirección de Planificación del Territorio expidió la Resolución No. 4132.2.21.005, "POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL CAHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO No. 411.010.20.0365 DE MAYO 24 DE 2017".

Que en oficio No. 201941320500114051 del 20 de noviembre de 2019, la Subdirección de Planificación del Territorio citó al representante legal de la Constructora Jaramillo Mora S.A, para que acudiera al proceso de notificación personal del citado acto administrativo de viabilidad de la modificación del plan parcial Cachipay.

Que el día 27 de noviembre de 2019, el señor MICHAEL BENACHI identificado con cédula de ciudadanía No. 94.508.988 expedida en Cali (Valle del Cauca), en calidad de autorizado del señor GUSTAVO ADOLFO JARAMILLO MORA; Gerente de Jaramillo Mora Constructora S.A, se notificó personalmente del contenido de la Resolución 4132.2.21.005 del 19 de noviembre de 2019, sin embargo dado que en el

Handwritten marks and signatures on the right margin.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

documento de notificación personal el nombre del notificado quedó escrito de manera incorrecta, la Subdirección de Planificación del Territorio surtió nuevamente la diligencia de notificación personal con el objeto de realizar de manera correcta el proceso de notificación. Lo anterior obra en la Constancia de Notificación Personal No. 201941320500119691 del 05 de diciembre de 2019.

Que, en el marco de su competencia, el Departamento Administrativo de Planeación consideró que el plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, que contiene el documento de diagnóstico, documento técnico de formulación, la cartografía completa a escala 1:50.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.250 y 1:200, así como las factibilidades de servicios públicos, y se encuentra acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el Acuerdo Municipal 069 de 2000.

Que, en virtud de lo anterior,

DECRETA

ARTÍCULO 1. Modifíquese el artículo 4 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017, en el sentido de actualizar la cartografía de soporte de dicho Decreto, en cuanto a los siguientes mapas:

- D2 – PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL
- D3 – ESTRUCTURA DE MANZANAS
- D4 – SISTEMA VIAL
- D5 – PERFILES VIALES
- D6 – SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO, CESIONES OBLIGATORIAS
- D7 – RED ALCANTARILLADO PLUVIAL Y OBRAS DE MANEJO HIDRAULICO
- D8 – RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO
- D9 – RED DE ACUEDUCTO
- D10 – RED DE ENERGÍA
- D11 – RED DE TELECOMUNICACIONES
- D12 – ÁREAS DE ACTIVIDAD, USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS
- D13 – ASIGNACIÓN DE CARGAS DE URBANISMO
- D14 – DELIMITACIÓN ETAPAS DE DESARROLLO, UNIDADES DE GESTIÓN Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA
- D15 - PLUSVALÍA

ARTÍCULO 2. Modifíquese el artículo 5 del Decreto 4112.010.20.0365, el cual quedará así:

ARTÍCULO 5. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO. Adóptese los siguientes cuadros que contienen la distribución general de áreas para el desarrollo del presente plan Parcial, así como su distribución por partícipe:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

CUADRO No. 3. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	%
ÁREA BRUTA	776.100,69	
ESTANQUES*	7.406,28	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES**	768.694,41	100,00%
ACEQUIAS	8.946,49	1,16%
FRANJAS DE MANTENIMIENTO	2.129,68	0,28%
VÍAS PRINCIPALES	92.303,12	12,01%
ÁREA NETA URBANIZABLE	665.315,12	86,55%
OBLIGACIONES PARA ZONA VERDE (18%)	138.364,99	18,00%
ZONA VERDE LOCALIZADA***	112.361,59	14,62%
OBLIGACIÓN PARA EQUIPAMIENTO (3%)	23.060,78	3,00%
EQUIPAMIENTO LOCALIZADO***	18.723,27	2,44%
VÍAS LOCALES	93.247,20	12,13%
ÁREA DE BOSQUE (PARTÍCIPE 4)*****	37.027,30	4,82%
ÁREA DESARROLLABLE****	403.955,76	52,55%
COMPENSACIÓN MALLA VIAL	32.949,40	4,29%
ÁREA ÚTIL	371.006,36	48,26%

*Incluye el espejo de agua del Partícipe 4 según Resolución de Concertación de aspectos ambientales 0100 No. 0710-0789 de 2016 CVC. "Denominado Humedal 1"

**El Área Generadora de Cesiones corresponde al área bruta menos los cuerpos de agua (estanques).

***No incluye las cesiones que debe realizar la Unidad de Actuación Urbanística.

****Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2.000, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.

*****Área indicativa que debe ser verificada mediante Levantamiento Topográfico.

CUADRO No. 4. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 1 - UNIDADES DE GESTIÓN 1 Y 2

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	%
ÁREA BRUTA (1)	225.346,49	
ESTANQUES	3.013,66	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	222.332,83	100,00%
ACEQUIAS	1.790,01	0,81%
FRANJAS DE MANTENIMIENTO	234,04	0,11%
VÍAS PRINCIPALES	18.783,44	8,45%
ÁREA NETA URBANIZABLE	201.525,34	90,64%
OBLIGACIONES PARA ZONA VERDE (18%)	40.019,91	18,00%
ZONA VERDE LOCALIZADA	40.061,95	18,02%
OBLIGACIÓN PARA EQUIPAMIENTO (3%)	6.669,98	3,00%
EQUIPAMIENTO LOCALIZADO	6.676,09	3,00%
VÍAS LOCALES	26.997,54	12,14%
ÁREA DESARROLLABLE (2)	127.789,76	57,48%
COMPENSACIÓN MALLA VIAL	8.318,80	3,74%
ÁREA ÚTIL	119.470,96	53,74%

(1) Incluye el área a canjear de 832,1 m² pertenecientes al Partícipe 3 (Ver artículo 30 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017)

(2) Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2.000, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

CUADRO No. 5. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 2 - UNIDAD DE GESTIÓN 3

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	%
ÁREA BRUTA	202.714,00	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	202.714,00	100,00%
ACEQUIAS	2.434,09	1,20%
FRANJAS DE MANTENIMIENTO	999,47	0,49%
VÍAS PRINCIPALES	36.657,87	18,08%
ÁREA NETA URBANIZABLE	162.622,57	80,22%
OBLIGACIONES PARA ZONA VERDE (18%)	36.488,52	18,00%
ZONA VERDE LOCALIZADA	36.571,74	18,04%
OBLIGACIÓN PARA EQUIPAMIENTO (3%)	6.081,42	3,00%
EQUIPAMIENTO LOCALIZADO	6.081,35	3,00%
VÍAS LOCALES	22.110,05	10,91%
ÁREA DESARROLLABLE (1)	97.859,43	48,27%
COMPENSACIÓN MALLA VIAL	6.372,50	3,14%
ÁREA ÚTIL	91.486,93	45,13%

(1) Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2.000, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.

CUADRO No. 6. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 3 - UNIDAD DE GESTIÓN 4

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	%
ÁREA BRUTA	198.040,10	
ESTANQUES	2.464,22	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	195.575,88	100,00%
ACEQUIAS	3.742,99	1,91%
FRANJAS DE MANTENIMIENTO	896,17	0,46%
VÍAS PRINCIPALES	24.363,21	12,46%
ÁREA NETA URBANIZABLE	166.573,51	85,17%
OBLIGACIÓN DE ZONA VERDE (18%)	35.203,66	18,00%
ZONA VERDE LOCALIZADA	35.727,90	18,27%
OBLIGACIÓN DE EQUIPAMIENTO (3%)	5.867,28	3,00%
EQUIPAMIENTO LOCALIZADO	5.965,83	3,05%
VÍAS LOCALES	30.623,41	15,66%
ÁREA DESARROLLABLE (1)	94.256,37	48,19%
COMPENSACIÓN MALLA VIAL	7.748,10	3,96%
ÁREA ÚTIL	86.508,27	44,23%

(1) Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2.000, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

CUADRO No. 7. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 4 - UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	%
ÁREA BRUTA	150.000,10	
ESTANQUES	1.928,40	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	148.071,70	100,00%
ACEQUIAS	979,40	0,66%
VÍAS PRINCIPALES	12.498,60	8,44%
ÁREA NETA URBANIZABLE	134.593,70	90,90%
OBLIGACIÓN DE ZONA VERDE (18%) 26.652,90 M2(2)	Por localizar	
OBLIGACIÓN PARA EQUIPAMIENTO (3%) 4.442,10 M2 (2)	Por localizar	
VÍAS LOCALES	13.516,20	9,13%
ÁREA DE BOSQUE (1)	37.027,30	25,01%
ÁREA DESARROLLABLE (3)	84.050,20	56,76%
COMPENSACIÓN MALLA VIAL	10.510,00	7,10%
ÁREA ÚTIL	73.540,20	49,67%

(1) Áreas indicativas calculadas con base en la información que aparece en el certificado de Tradición y en la aerofotografía Google 2008. El área boscosa incluye un espejo de agua que debe ser identificado y precisado.

(2) No localizado

(3) Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2.000, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.

PARÁGRAFO 1. El área descrita en el Cuadro No. 3 pertenece a cuatro propietarios o partícipes, algunos de cuyos predios formaron parte de predios de mayor extensión que por efectos del trazado de la futura Calle 61, quedaron con remanentes de áreas clasificadas como suelo rural, los cuales fueron segregados mediante la Licencia Urbanística de Subdivisión Rural No 760011140414 de Junio 12 de 2014 expedida por la Curaduría Urbana No 1 de Cali, pudiendo estos ser utilizados para la localización de los espacios de regulación de picos de aguas lluvias provenientes del área del Plan Parcial, sin que por ello pierdan su clasificación de Área Rural, o generen cesiones urbanísticas obligatorias. El remanente localizado en el área rural de propiedad del partícipe 1, deberá ser segregado previo a la obtención de las licencias de urbanización de las Unidades de Gestión correspondientes.

PARAGRAFO 2. El Partícipe 4 no se hizo parte en la formulación del Plan Parcial y por tanto, no se dispone de la información referida a los levantamientos topográficos y a su caracterización ambiental. Posteriormente, la Dirección Nacional de Fiscalías mediante la Resolución del 3 de abril de 2013; Radicado 11028, ordenó una medida de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo al precitado predio, tal como consta en el

Handwritten marks: a checkmark and an arrow pointing to the right.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. *0757*) DE 2019

(*Diciembre 30*)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

certificado de tradición correspondiente, razones por las cuales se ha planteado como una Unidad de Actuación Urbanística que debe cumplir sus obligaciones de manera autónoma e independiente, previo el lleno de los requisitos derivados de su delimitación como UAU y de acuerdo con los lineamientos generales que se le establecen en este Decreto.

PARAGRAFO 3. El área bruta que se indica en los cuadros No. 1, 3, 4, 5 y 6 es la información obtenida del Levantamiento Topográfico realizado por el Topógrafo Elkin Melán Betancourt, con tarjeta profesional No.00640 del Consejo Nacional de Topografía. El área bruta reportada en el cuadro 7 para el Partícipe 4 es tomada del Certificado de Tradición del predio.

PARÁGRAFO 4. Para el otorgamiento de las licencias de urbanismo, el Curador Urbano deberá verificar el cumplimiento de los porcentajes correspondientes a las cesiones públicas, según lo establecido en el artículo 281 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 - POT.

ARTÍCULO 3. Modifíquese el artículo 15 del Decreto 4112.010.20.0365, el cual quedará así:

ARTÍCULO 15. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO. Las áreas de cesión a que se obliga el ejecutor del presente Plan Parcial corresponden a mínimo el 18% y 3% del área generadora de cesiones para zonas verdes y para equipamiento colectivo respectivamente. Adicionalmente, cuando el desarrollo se lleve a cabo a través de super manzanas, deberán realizarse las compensaciones en zonas verdes por las vías locales no cedidas. Estas áreas de cesión se identifican en el PLANO No. D6 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS y se presentan en los siguientes cuadros:

CUADRO No. 10. ÁREA DE CESIONES ESPACIO PÚBLICO

DISTRIBUCIÓN CESIONES OBLIGATORIAS PARA ZONAS VERDES POR PARTICIPE						
DESCRIPCIÓN	PARTICIPE					ÁREA TOTAL PP
	1		2	3	4(1)	
	UG1	UG2	UG3	UG4	UAU1	
Área Generadora de Cesiones	143.556,95	78.775,88	202.714,00	195.575,88	148.071,70	768.694,41
Cesión Obligatoria Zona Verde (18%)	25.840,25	14.179,66	36.488,52	35.203,66	26.652,91	138.364,99
Zona Verde localizada	25.848,72	14.213,23	36.571,74	35.727,90	26.652,91 (2)	139.014,50 (3)

(1) Las áreas del Partícipe 4 son indicativas y se calcularon a partir del área que aparece en el certificado de Tradición, deberán ser precisadas con base en el levantamiento topográfico y demás estudios requeridos para formular la propuesta de desarrollo.

(2) No localizada. Se sugiere ubicarla en la zona boscosa

(3) Área total de zona verde según la cartografía del Plan Parcial. Incluye el área mínima de cesión del Partícipe 4 que debe definir su localización en el marco del ajuste al plan parcial para el área de la Unidad de Actuación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 2 del presente artículo, y en los artículos 26, 30 y 33 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017 de Adopción.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

CUADRO No. 11 ÁREA DE CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS

DISTRIBUCIÓN CESIONES OBLIGATORIAS PARA EQUIPAMIENTO POR PARTICIPE						
DESCRIPCIÓN	PARTICIPE					TOTAL PP
	1		2	3	4(1)	
	UG1	UG2	UG3	UG4	UAU1	
Área Generadora de Cesiones	143.556,95	78.775,88	202.714,00	195.575,88	148.071,70	768.694,41
Cesión Obligatoria Equipamiento (3%)	4.306,71	2.363,28	6.081,42	5.867,28	4.442,10	23.060,83
Equipamiento localizado	4.306,70	2.369,39	6.081,35	5.965,83	4.442,10 (2)	23.165,37 (3)

(1) Estas áreas son indicativas y se calcularon a partir del área que aparece en el certificado de Tradición, deberán ser precisadas con base en el levantamiento topográfico y demás estudios requeridos para formular la propuesta de desarrollo.

(2) Sin localizar

(3) Área total de equipamiento según la cartografía del Plan Parcial. Incluye el área mínima de cesión del Participe 4 que debe definir su localización en el marco del ajuste al plan parcial para el área de la Unidad de Actuación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del presente artículo, y en los artículos 26, 30 y 33 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017 de adopción.

PARÁGRAFO 1. Las áreas a ceder por concepto de zonas verdes y equipamiento colectivo se presentan discriminadas por cada partícipe en el capítulo IV del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017.

PARÁGRAFO 2. La localización de las cesiones públicas obligatorias para zonas verdes de la Unidad de Actuación Urbanística correspondiente al Partícipe 4, se definirán en el ajuste al plan parcial para dicha área, cumpliendo con los porcentajes de cesión señalados en el cuadro anterior y sus áreas deberán ser precisadas con base en el levantamiento topográfico y demás estudios requeridos para formular la propuesta de desarrollo.

PARÁGRAFO 3. Las cesiones de espacio público definidas en el cuadro No. 10 no incluyen las áreas que deben ser compensadas por concepto de "vías locales no cedidas" en el caso en que se concreten las supermanzanas definidas en el Plan Parcial. Estas áreas compensadas deben contabilizarse de manera independiente de las cesiones obligatorias.

ARTÍCULO 4. Modifíquese el artículo 23 del Decreto 4112.010.20.0365, el cual quedará así:

ARTÍCULO 23. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. El área útil total del Plan Parcial corresponde a 371.006,36 m², después de descontar la totalidad de las obligaciones urbanísticas. La estructura de espacios privados se expresa en el plano No. D2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO y en el plano No. D14 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE GESTIÓN, tal y como se encuentra contenida en el siguiente cuadro:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

CUADRO No. 12 ÁREA ÚTIL DEL PLAN PARCIAL

PARTÍCIPE	UNIDADES DE GESTIÓN / UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁREA ÚTIL (m ²)
P1	UG-1	78.924,43
	UG-2	40.546,53
P2	UG-3	91.486,93
P3	UG-4	86.508,27
P4	UAU-1*	73.540,20
	TOTAL	371.006,36

(*) El área útil de la UAU-1, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017, deberá definirse en el marco del ajuste del Plan Parcial que se lleve a cabo para esta porción de territorio.

ARTÍCULO 5. Modifíquese el artículo 27 del Decreto 4112.010.20.0365, el cual quedará así:

ARTÍCULO 27. OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL –VIS. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 282 del Acuerdo 069 de 2000, en este Plan Parcial se destinará el 25% del área útil de los predios a la construcción de Vivienda de Interés Social. Estas áreas aparecen localizadas en el Plano No D12 que forma parte integral del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017 y se discrimina en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 14
OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL POR PARTÍCIPE

PARTÍCIPE	UNIDADES DE GESTIÓN / UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁREA ÚTIL (m ²)	OBLIGACIÓN DE VIS (m ²)
P1	UG-1	78.924,43	19.731,11
	UG-2	40.546,53	10.136,63
P2	UG-3	91.486,93	22.871,73
P3	UG-4	86.508,27	21.627,07
P4	UAU-1*	73.540,20	18.385,05
	TOTAL	371.006,36	92.751,59

(*) El área útil de la UAU-1 así como sus respectivas obligaciones de VIS, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017, deberá definirse en el marco de la modificación del Plan Parcial que se lleve a cabo para esta porción de territorio.

PARÁGRAFO 1. La localización de la Vivienda de Interés Social de la Unidad de Actuación Urbanística del partícipe 4, se definirá en el acto administrativo que adopte la planificación de la Unidad de Actuación Urbanística.

Art.
Ep
A 7



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

PARÁGRAFO 2. La cuantificación de la Vivienda de Interés Social por Unidad de Actuación y por Unidades de gestión se detalla en el capítulo IV del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017.

PARÁGRAFO 3. Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este Plan Parcial para Vivienda de Interés Social se acogerán a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y demás normas legales y vigentes previstas para este tipo de Vivienda.

PARÁGRAFO 4. Los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario podrán acogerse a los tamaños prediales establecidos en las Normas Nacionales que las regulan, siempre y cuando cedan las zonas verdes de la forma prevista en las mismas normas y conserven el sistema vial que se aprueba en el Decreto 4112.010.20.0365 de 2017. Lo anterior, no constituye modificación del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 5. Los porcentajes determinados en el Cuadro No. 14 para Vivienda de Interés Social son mínimos, por lo cual estos podrán incrementarse sin que esto implique la modificación del Plan Parcial.

ARTÍCULO 6. Modifíquese el artículo 30 del Decreto 4112.010.20.0365, el cual quedará así:

ARTÍCULO 30. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO. El desarrollo de este plan se efectuará a través de la modalidad de "Cooperación entre partícipes" en los términos definidos en la ley 388 de 1997. Este Plan está conformado para su ejecución por cuatro (4) Unidades de Gestión y una (1) Unidad de Actuación Urbanística, en concordancia con el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, conforme se expresa en el plano No. D14 DELIMITACIÓN ETAPAS DE DESARROLLO.

Con el fin de regularizar los linderos de los predios sobre la Calle 61, propiedad del Partícipe 1 y del Partícipe 3, y lograr una mejor conformación de los polígonos, como parte de la gestión del Plan Parcial se propone el canje de la porción triangular del predio No. 6 de propiedad del Partícipe 1 que está por fuera del área de expansión, por el predio No. 2 de propiedad del Partícipe 3 (que tiene una cabida de 832,1 m²). Con el canje propuesto, el área incluida dentro del Plan Parcial perteneciente al Partícipe 1 pasa de 224.514,4 m² a 225.346,5 m² (Capítulos 1.2 y 4.2.2 del DTS).

En el presente artículo se detallan las áreas de cada Unidad de Gestión y las obligaciones urbanísticas de cada una, acorde con el reparto equitativo de cargas y beneficios, definiendo las condiciones para el cumplimiento de las mismas a través de las correspondientes licencias de urbanización, construcción, subdivisión y demás que se requieran. Las Unidades de Gestión se deberán desarrollar considerando lo siguiente:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

CUADRO No. 15. UNIDAD DE GESTIÓN No. 1

RESUMEN DE ÁREAS UG1				CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
				M ²	%	M ²	%
ÁREA BRUTA						146.570,61	
Estanque						3.013,66	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES						143.556,95	100,00%
AFECTACIONES		ACEQUIA				1.790,01	1,25%
		CARRERA 109				7.044,51	4,91%
		CALLE 61				7.395,92	5,15%
ÁREA NETA URBANIZABLE						127.326,51	88,69%
CESIONES OBLIGATORIAS	ZONAS VERDES	ZV5A	4.247,76	25.840,25	18,00%	25.848,72	18,01%
		ZV6A	5.065,69				
		ZV7A	2.465,37				
		ZV8	6.400,62				
		ZV9	7.669,28				
	EQUIPAMIENTO 1		4.306,70	4.306,71	3,00%	4.306,70	3,00%
	VÍAS LOCALES	CALLE 60 Bis		1.040,39	0,72%	17.085,06	11,90%
		CALLE 60 A		3.443,80	2,40%		
		CALLE 60 B		4.087,04	2,85%		
		CARRERA 118 (Antes Cra. 118 Bis)		3.688,12	2,57%		
CARRERA 118 A		4.827,71	3,36%				
ÁREA DESARROLLABLE*	MANZANA 12		9.555,76	6,66%	80.086,03	55,79%	
	MANZANA 13		10.378,00	7,23%			
	MANZANA 14		21.057,64	14,67%			
	MANZANA 15		19.404,55	13,52%			
	MANZANA 16		19.690,08	13,72%			
ÁREA ÚTIL	MANZANA 12		9.555,76	6,66%	78.924,43	54,98%	
	MANZANA 13		10.378,00	7,23%			
	MANZANA 14		21.057,64	14,67%			
	MANZANA 15		18.242,95	12,71%			
	MANZANA 16		19.690,08	13,72%			
ÁREA VÍAS LOCALES AL INTERIOR DE SUPERMANZANAS	MANZANA 12		0,00	0,00%	1.161,60	0,81%	
	MANZANA 13		0,00	0,00%			
	MANZANA 14		0,00	0,00%			
	MANZANA 15		1.161,60	0,81%			
	MANZANA 16		0,00	0,00%			

*Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2.000, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757)) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

CUADRO No. 16 UNIDAD DE GESTIÓN No. 2

RESUMEN DE ÁREAS UG2				CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD		
				M²	%	M²	%	
ÁREA BRUTA						78.775,88		
ÁREA GENERADORA DE CESIONES						78.775,88	100,00%	
AFECTACIONES		FRANJA DE MANTENIMIENTO ACEQUIA EN EQ2				234,04	0,30%	
		CALLE 61				4.343,01	5,51%	
ÁREA NETA URBANIZABLE						74.198,83	94,19%	
CESIONES OBLIGATORIAS	ZONAS VERDES	ZV5B	519,40	14.179,66	18,00%	14.213,23	18,04%	
		ZV6B	8.678,97					
		ZV7B	5.014,86					
	EQUIPAMIENTO 2		2.369,39	2.363,28	3,00%	2.369,39	3,01%	
	VÍAS LOCALES		CALLE 60 A		1.914,77	2,43%	9.912,48	12,58%
			CALLE 60 B		2.681,11	3,40%		
			CARRERA 119 (Antes Cra. 118 B)		3.784,46	4,80%		
			CARRERA 119 A (Antes Cra 119)		1.532,14	1,94%		
ÁREA DESARROLLABLE*	MANZANA 2		26,97			47.703,73	60,56%	
	MANZANA 10		26.979,19					
	MANZANA 11		20.697,57					
ÁREA ÚTIL	MANZANA 2		26,97			40.546,53	51,47%	
	MANZANA 10		23.162,99					
	MANZANA 11		17.356,57					
ÁREA VÍAS LOCALES AL INTERIOR DE SUPERMANZANAS	MANZANA 2		0,00	0,00%	7.157,20		9,09%	
	MANZANA 10		3.816,20	4,84%				
	MANZANA 11		3.341,00	4,24%				

*Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2.000, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.

A 7



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

CUADRO No. 17 UNIDAD DE GESTIÓN No. 3

RESUMEN DE ÁREAS UG3			CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD		
			M ²	%	M ²	%	
ÁREA BRUTA					202.714,00		
ÁREA GENERADORA DE CESIONES					202.714,00	100,00%	
AFECTACIONES	ACEQUIA				2.434,09	1,20%	
	FRANJA MANTENIMIENTO ACEQUIA EN EQ 3				999,47	0,49%	
	CARRERA 109				12.738,66	6,28%	
	CARRERA 120				1.659,34	0,82%	
	CALLE 60				16.412,64	8,10%	
	CALLE 61				5.847,23	2,88%	
ÁREA NETA URBANIZABLE					162.622,57	80,22%	
CESIONES OBLIGATORIAS	ZONAS VERDES	ZV2A	3.985,52	36.488,52	18,00%	22.110,05	10,91%
		ZV3	16.884,30				
		ZV5C	15.701,92				
	EQUIPAMIENTO 3		6.081,35	6.081,42	3,00%		
	CALLE 60 (nueva)			1.802,11	0,89%		
	CALLE 60 Bis			1.226,90	0,61%		
	CALLE 60 A			819,23	0,40%		
	CALLE 60 B			1.154,12	0,57%		
	CALLE 60 C			601,20	0,30%		
	CARRERA 118 A			1.633,69	0,81%		
	CARRERA 119 (Antes Cra. 118 B)			2.261,55	1,12%		
	CARRERA 119 A (Antes Cra. 119)			4.142,23	2,04%		
	CARRERA 119 B (Antes Cra. 119 A)			5.636,30	2,78%		
	CARRERA 119 C (Antes Cra. 119 B)			2.832,72	1,40%		
ÁREA DESARROLLABLE*	MANZANA 1A		9.718,24		4,79%		
	MANZANA 1B		11.633,42		5,74%		
	MANZANA 2		31.984,46		15,78%		
	MANZANA 3		20.809,85		10,27%		
	MANZANA 4		19.721,05		9,73%		
	MANZANA 5A		3.992,41		1,97%		
ÁREA ÚTIL	MANZANA 1A		9.718,24		4,79%		
	MANZANA 1B		11.633,42				
	MANZANA 2		27.846,96		13,74%		
	MANZANA 3		19.748,35		9,74%		
	MANZANA 4		18.547,55		9,15%		
	MANZANA 5A		3.992,41		1,97%		
ÁREA VÍAS LOCALES AL INTERIOR DE SUPERMANZANAS	MANZANA 1A			0,00	0,00%		
	MANZANA 1B			0,00	0,00%		
	MANZANA 2			4.137,50	2,04%		
	MANZANA 3			1.061,50	0,52%		
	MANZANA 4			1.173,50	0,58%		
	MANZANA 5A			0,00	0,00%		

*Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2.000, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

CUADRO No. 18 UNIDAD DE GESTIÓN No. 4

RESUMEN DE ÁREAS UG4				CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD					
				M ²	%	M ²	%				
ÁREA BRUTA						198.040,10					
ESTANQUES						2.464,22					
ÁREA GENERADORA DE CESIONES						195.575,88	100,00%				
AFECTACIONES		ACEQUIA				3.742,99	1,91%				
		FRANJA MANTENIMIENTO ACEQUIA EN EQ 4				896,17	0,46%				
		CARRERA 120				17.816,29	9,11%				
		CALLE 60				6.546,92	3,35%				
ÁREA NETA URBANIZABLE						166.573,51	85,17%				
CESIONES OBLIGATORIAS		ZONAS VERDES	ZV1	9.462,40	35.203,66	18,00%	30.623,41	15,66%			
			ZV2B	10.735,82							
			ZV4	15.529,68							
		EQUIPAMIENTO 4		5.965,83	5.867,28	3,00%			5.965,83	3,05%	
		VÍAS LOCALES		CALLE 54 (Antes Cll. 55)		8.291,90			4,09%	30.623,41	15,66%
				CALLE 55 (Antes Cll. 57)		4.219,00			2,08%		
				CALLE 60 A		1.435,61			0,71%		
				CALLE 60 B		1.243,54			0,61%		
				CALLE 60 C		606,20			0,30%		
				CARRERA 119 (Antes Cra. 118 B)		1.760,35			0,87%		
CARRERA 119A (Antes Cra. 119)				3.429,00	1,69%						
CARRERA 119 B (Antes Cra. 119 A)		4.426,82	2,18%								
CARRERA 119 C (Antes Cra. 119 B)		5.210,99	2,57%								
ÁREA DESARROLLABLE*		MANZANA 5		4.842,52		94.256,37	48,19%				
		MANZANA 6		11.633,97				2,48%			
		MANZANA 7		18.283,14				5,95%			
		MANZANA 8		18.860,38				9,35%			
		MANZANA 9		31.004,99				9,64%			
		MANZANA 9A		9.631,37				15,85%			
ÁREA ÚTIL		MANZANA 5		4.842,52		86.508,27	44,23%				
		MANZANA 6		11.633,97				2,48%			
		MANZANA 7		16.583,64				5,95%			
		MANZANA 8		17.134,68				8,48%			
		MANZANA 9		26.682,09				8,76%			
		MANZANA 9A		9.631,37				13,64%			
ÁREA VÍAS LOCALES AL INTERIOR DE SUPERMANZANAS		MANZANA 5		0,00	0,00%	7.748,10	3,96%				
		MANZANA 6		0,00	0,00%						
		MANZANA 7		1.699,50	0,00%						
		MANZANA 8		1.725,70	0,00%						
		MANZANA 9		4.322,90	0,00%						
		MANZANA 9A		0,00	0,00%						

*Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2.000, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

PARÁGRAFO 1. El área señalada de vías locales al interior de las supermanzanas, deberá ser compensada como zona verde, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000. En el caso de concretar un desarrollo por manzanas, el área aquí dispuesta deberá ser cedida y adecuada para la conformación de la malla vial local.

PARAGRAFO 2. La Unidad de Actuación Urbanística, que corresponde al predio identificado con el No. de matrícula inmobiliaria 370-383109 (Participe 4), previo a la obtención de la licencia de urbanización, deberá realizar ajuste al plan parcial, a fin de definir la localización del suelo público, para lo cual deberá elaborar y presentar para aprobación del Departamento Administrativo de Planeación los diagnósticos y propuesta urbanística, donde se incluyan los estudios topográficos, geológicos y geomorfológicos, hidrológicos, valoración ambiental de la zona boscosa y de las corrientes de agua, Plan de manejo Ambiental y diseño de redes de servicios públicos, los cuales serán posteriormente remitidos a la Autoridad Ambiental para realizar el trámite de Concertación Ambiental. La prestación de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado por parte de EMCALI EICE estará sujeta a la participación en el fideicomiso constituido con este propósito.

PARÁGRAFO 3. Para el desarrollo de cada una de las Unidades de Gestión, se debe obtener su correspondiente licencia de urbanización, o contar con la aprobación de un único Proyecto Urbanístico General, el cual deberá ser tramitado por los interesados para la totalidad del área de cada una de las Unidades de Gestión, garantizando el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados para cada una de ellas. La licencia de construcción se podrá tramitar de manera simultánea con la licencia de urbanización, cumpliendo con las previsiones contenidas en el Decreto 4112.010.20.0365 de 2017 y demás disposiciones que regulan la materia.

PARÁGRAFO 4. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2. del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, se podrá contar con un único Proyecto Urbanístico General que refleje el desarrollo progresivo del proceso de urbanización, para lo cual se definirán las cargas correspondientes al porcentaje de ejecución de cada una de las etapas, con su respectiva localización y cuadro de áreas. En cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios, los accesos, así como el cumplimiento autónomo de las obligaciones urbanísticas correspondientes.

PARÁGRAFO 5. Cuando las licencias se desarrollen por etapas, la entrega material de las obligaciones urbanísticas de cada etapa, en concordancia con el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, deberá realizarse de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico general, entregando debidamente a cada una de las dependencias competentes: Secretaría de Infraestructura y Valorización, Departamento Administrativo de Planeación, Secretaría de Tránsito y Transporte, Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente – DAGMA, Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles o quienes hagan sus veces.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

ARTÍCULO 7. Modifíquese el artículo 31 del Decreto 4112.010.20.0365, el cual quedará así:

ARTÍCULO 31. CARGAS URBANÍSTICAS. Las cargas urbanísticas de este Plan Parcial se muestran en el Cuadro No. 19, denominado DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS. La localización de cada una de ellas se muestra en el Plano N° D13 CARGAS DE URBANISMO, las cuales se describen a continuación:

CUADRO No. 19 DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES		CARGAS URBANÍSTICAS	TIPO DE CARGA							
			PARTÍCIPE					GENERAL	OTRO	
			1	2	3	4				
			UG-1	UG-2	UG-3	UG-4	UAU-1			
SISTEMA VIAL	ARTERIAL	Carrera 109	Cesión del área afectada entre Calles 60 y 61							
			Construcción de la calzada sur entre Calles 60 y 60Bis, y construcción de medio separador entre Calles 60 y 61, incluida dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial Cachipay.			X				
		Carrera 120	Cesión del área afectada y construcción de la calzada sur entre Calles 60Bis y 61.	X						
			Cesión y construcción de la calzada norte y medio separador entre límite occidental del área del Plan Parcial y Calle 60C.				X			
		Calle 60	Cesión y construcción de la calzada norte y medio separador entre las Calles 60C y 61.			X				
			Cesión y construcción de la calzada occidental, y medio separador entre las Carreras 118 y 119A.					X		
			Cesión y construcción de la calzada oriental y medio separador entre las Carreras 109 y 119B,			X				
			Cesión y construcción de la calzada completa entre las Carreras 119B y 119C.			X				
		Calle 61	Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las Carreras 119A y 119B, y del perfil completo entre las Carreras 119C y 120.				X			
	Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre la Carrera 109 y el límite norte de la Unidad de Gestión 2		X							
	Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre el límite sur de la Unidad de Gestión 1, hasta la Carrera 119A (límite norte de la Unidad de Gestión 3).			X						
	LOCAL	Carrera 118 (Antes Carrera 118 Bis)	Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre la carrera 119A (límite sur de la Unidad de Gestión 2) y la Carrera 120			X				
			Cesión del área afectada y construcción de media calzada (calzada sur) entre Calles 55 y 60.					X		
		Carrera 118A	Cesión y construcción entre Calles 60A y 61.	X						
			Cesión y construcción entre Calles 55 y 60.					X		
			Cesión y construcción entre Calles 60 y 60Bis.			X				
		Carrera 119 (Antes Carrera 119)	Cesión y construcción entre Calles 60Bis y 61.	X						
			Cesión y construcción entre Calles 54 y 55.				X			
		Cesión y construcción entre Calles 55 y 60.				X				

A 7



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

118 B)	Cesión y construcción entre Calle 60 y límite occidental con la Unidad de Gestión 2.		X			
	Cesión y construcción entre límite oriental de la Unidad de Gestión 3 y Calle 61.	X				
Carrera 119A (Antes Carrera 119)	Cesión y construcción de la calzada completa entre las calles 54 y 55, y media calzada (calzada sur) entre Calles 55 y 60.			X		
	Cesión y construcción de media calzada (calzada norte) entre Calles 55 y 60.				X	
	Cesión y construcción entre Calles 60 y 60A, y de media calzada (calzada sur) entre Calles 60A y 61.		X			
	Cesión y construcción de media calzada (calzada norte) entre Calles 60A y 61.	X				
Carrera 119B (Antes Carrera 119A)	Cesión y construcción de la totalidad de la calzada entre Calle 54 y límite occidental de la Unidad de Gestión 3, y de media calzada (calzada norte) entre este punto y la Calle 60.			X		
	Cesión y construcción de media calzada (calzada sur) entre el límite oriental de la Unidad de Gestión 4 y la Calle 60		X			
	Cesión y construcción entre Calles 60 y 61		X			
Carrera 119C (Antes Carrera 119 B)	Cesión y construcción de la calzada completa entre Calle 55 y límite occidental de la Unidad de Gestión 3, y entre el límite occidental y oriental del Eq 4.			X		
	Cesión y construcción de media calzada (calzada sur) entre Calle 60 y límite occidental Eq4, y entre límite oriental Eq4 y Calle 60C.		X			
	Cesión y construcción de la calzada completa entre límite oriental de la Unidad de Gestión 4 y Calle 60, y entre Calle 60C y 61. Cesión y construcción de media calzada norte entre Calle 60, y límite occidental del Eq4, y entre límite oriental del Eq4 y la Calle 60C.		X			
Calle 54 (Antes Calle 55)	Cesión del área entre Carreras 118 y 119. Cesión y construcción entre Carreras 119 y 120.			X		
Calle 55 (Antes Calle 57)	Cesión y construcción de media calzada (calzada oriental) entre Carreras 119 y 119A.				X	
	Cesión y construcción de media calzada occidental entre Carreras 119 y 119A, y de la calzada completa entre Carreras 119A y 120			X		
Calle 60 Nueva	Cesión y construcción entre la Carrera 109 y la Carrera 118A		X			
Calle 60Bis	Cesión y construcción de media calzada occidental entre Carreras 109 y 118A.		X			
	Cesión y construcción de media calzada oriental entre Carreras 109 y 118A.	X				
Calle 60A	Cesión y construcción entre la Carrera 109 y el límite norte de la Unidad de Gestión 2.	X				
	Cesión y construcción entre el límite sur de la Unidad de Gestión 1, y el límite oriental de la Unidad de Gestión 3, y a partir de este punto media calzada oriental hasta la Carrera 119A.		X			
	Cesión y construcción de media calzada (calzada occidental) entre el límite de la Unidad de Gestión 2 (el punto situado aproximadamente a 41 metros al sur de la Carrera 119) hasta la Carrera 119A.			X		
	Cesión y construcción entre Carreras 119C y 120.				X	
Calle 60B	Cesión y construcción entre Carreras 109 y el límite norte de la Unidad de Gestión 2	X				
	Cesión y construcción entre el límite sur de la Unidad de Gestión 1 y la carrera 119A.		X			
	Cesión y construcción entre Carreras 119A y 119B.			X		
	Cesión y construcción entre Carreras 119C y 120.				X	

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

	Calle 60C	Cesión y construcción de media calzada (Calzada occidental) entre Carreras 119C y 120.				X				
		Cesión y construcción de media calzada (Calzada oriental) entre Carreras 119C y 120.			X					
SISTEMA AMBIENTAL	Acequias y Estanques	Modificación del extremo suroccidental y conservación del estanque Cachipay y adecuación de la franja de mantenimiento de cinco (5) metros a cada lado con carácter forestal protector.				X				
		Modificación y recuperación del estanque, y adecuación de la franja de mantenimiento con carácter forestal protector.	X							
		Construcción de la tubería de alimentación de la laguna desde la acequia 5.3.8.1 y su drenaje a la acequia 5.3.5.3	X	X	X					
		Conservación y rectificación de las acequias 5.3.5, 5.3.5.3 y 5.3.8.1 y adecuación de las franjas de mantenimiento de cinco (5) metros a cada lado con carácter forestal protector.	X	X	X	X	X			
		Construcción de los box culvert para el paso de las acequias (incluidos en las vías).	X	X	X	X	X			
	Forestación	Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies acorde al Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes.	X	X	X	X	X			
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS	Zonas Verdes	Cesión y adecuación de 25.848,72 m ² de las zonas verdes ZV5A, ZV6A, ZV7A, ZV8, ZV9	X							
		Cesión y adecuación de 14.213,23 m ² de las zonas verdes ZV5B, ZV6B, ZV7B		X						
		Cesión y adecuación de 36.571,74 m ² de las zonas verdes ZV2A, ZV3, ZV5C			X					
		Cesión y adecuación de 35.727,90 m ² de las zonas verdes ZV1, ZV2B, ZV4				X				
		Cesión y adecuación del 18% del área generadora de cesiones para zona verde.					X			
	Equipamientos	Cesión de 4.306,70 m ² para el Equipamiento 1	X							
		Cesión de 2.369,39 m ² para el Equipamiento 2		X						
		Cesión de 6.081,35 m ² para el Equipamiento 3			X					
		Cesión de 5.965,83 m ² para el Equipamiento 4				X				
		Cesión y adecuación del 3% del área generadora de cesiones para equipamiento					X			
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí.	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)	(1)		
		Construcción de la red interna de acueducto.	X	X	X	X	X			
	Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí.	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)	(1)	(2)	
		Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.	X	X	X	X	X			
	Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí.	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)	(1)	(3)	
		Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.	X	X	X	X	X			
		Participación en la construcción de la laguna de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas y su drenaje a la acequia 5.3.5.3.	X	X	X	X	X		(4)	
		Construcción de la estación de bombeo de aguas lluvias y su conducción al canal Carrera 109.	X (4)	X (4)	X (4)					



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 20)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

		Adecuación de un área de regulación de aguas lluvias internas de la UAU.						X		
Energía y Telecomunicaciones		Retiro red aérea trifásica existente						X		
		Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión.	X	X	X	X	X	X		
		Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.	X	X	X	X	X	X		
		Construcción de la red subterránea de alumbrado público.	X	X	X	X	X	X		
		Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.	X	X	X	X	X	X		
	Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio								(5)
VIS		Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 19.731,11 m ² a localizar en la Unidad de Gestión 2 del mismo propietario.	X							
		Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 10.136,63 m ² a localizar en la misma unidad de gestión. En esta Unidad se cumple también la obligación de VIS de la Unidad de Gestión 1 correspondiente a 19.731,11 m ² .		X						
		Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 22.428,73 m ² a localizar en la misma unidad de gestión.			X					
		Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 21.627,07 m ² a localizar en la misma unidad de gestión.				X				
		Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social y localizarla en la misma unidad de actuación urbanística.					X			
<p>(1) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí, donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.</p> <p>(2) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.</p> <p>(3) La carga de la cesión y construcción del canal de aguas lluvias externas de la Carrera 109 se comparte con el Plan Parcial Guayabal y de la Carrera 120 con el Plan Parcial Lituania Dalandia.</p> <p>(4) Localizada por fuera del área del Plan Parcial.</p> <p>(5) Obligación de la Empresa Prestadora de Servicios Públicos.</p>										

ARTÍCULO 8. Modifíquese el artículo 32 del Decreto 4112.010.20.0365, el cual quedará así:

ARTÍCULO 32. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS POR UNIDAD DE GESTIÓN. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos determinados en este Plan Parcial, a continuación, se muestra el reparto de cargas y beneficios para cada unidad de gestión, cuya delimitación se encuentra en los planos No. D13 CARGAS DE URBANISMO y D14 DELIMITACIÓN ETAPAS DE DESARROLLO, UNIDADES DE GESTIÓN Y UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

PARTÍCIPE 1. COMFENALCO VALLE

Corresponde a una porción del predio 6 con una cabida de 146.570,6 m² a cargo del partícipe 1, Comfenalco. Su delimitación coincide con los linderos del anterior predio del Centro Deportivo de la Caja al interior del área del plan, previo al englobe.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0365) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

CUADRO No. 20

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE GESTIÓN 1		
Diagrama de Localización		
Área Bruta	146.570,61 m ²	
Delimitación	Norte: Carrera 109 Sur: Acequia 5.3.8.1. Occidente: Calle 60 Bis. Oriente: Calle 61.	
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS		
Zona Verde	Ceder y adecuar 25.848,72 m ² correspondientes a las zonas verdes Zv5A, Zv6A, Zv7A, Zv8 y Zv9, localizadas en la misma unidad de gestión.	
Equipamiento	Ceder 4.306,70 m ² correspondientes al Eq1 (antes equipamiento 2) localizado en la misma unidad de gestión.	
Sistema Vial	Arterial	Carrera 109: Cesión del área afectada y construcción de la calzada sur entre Calles 60Bis y 61. Calle 61: Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre el límite norte del Plan Parcial y el límite sur de la UG1.
	Local	Calle 60 Bis: Cesión y construcción de media calzada oriental entre Carreras 109 y 118A.
		Calle 60 A: Cesión y construcción entre Carrera 109 y límite norte de la UG2.
		Calle 60 B: Cesión y construcción entre Carreras 109 y el límite norte de la UG2
		Carrera 118 (Antes carrera 118 Bis): Cesión y construcción entre Calles 60A y 61.
		Carrera 118A: Cesión y construcción entre Calles 60Bis y 61.
	Vías locales cada 100 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)	
Sistema Ambiental	Modificación y recuperación del estanque, y adecuación de la franja de mantenimiento con carácter forestal protector.	
	Construcción de la tubería de alimentación del estanque desde la Acequia 5.3.8.1 y su drenaje a la acequia 5.3.5.3	
	Conservación de la acequia 5.3.8.1 y de sus franjas de mantenimiento de cinco (5) m a cada lado con carácter forestal protector.	
	Construir los box culvert de paso para las acequias.	
Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies acorde al Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes Zv5A, Zv6A, Zv7A, Zv8 y Zv9.		
SERVICIOS PÚBLICOS		



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí. (1) Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí. (1) Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial. Construcción de la estación de bombeo de aguas lluvias y su conducción al canal Carrera 109. (2). Participación en la adecuación de la laguna de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas, y su drenaje a la acequia 5.3.5.3 (2).
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí. (1) (3) Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Energía	Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión. Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS. Construcción de la red subterránea de alumbrado público.
Telecomunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 19.731,11 m ² a localizar en la Unidad de Gestión 2 del mismo propietario.
APROVECHAMIENTOS	
Supermanzanas	No 12, 13, 14, 15 y 16
Área Desarrollable	80.086,03 m ²
Área Útil	78.924,43 m ²
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice de Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS establecidos por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 127.326,5 m ² .
Índice de Construcción	1.4 establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 127.326,51 m ² .
Altura	-
Otras Disposiciones	Los mayores costos de demolición que afectan la UG 1 serán identificados posteriormente con base en la evaluación de las instalaciones existentes con el fin de establecer la posibilidad de reutilización de algunas de ellas.
<p>(1) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí, donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.</p> <p>(2) Localizada por fuera del área del Plan Parcial.</p> <p>(3) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.</p>	

UNIDAD DE GESTIÓN 2

Corresponde a un globo de 78.775,88 m² a cargo del Partícipe 1 que se conforma por la otra porción del predio 6 que fue propiedad de la Alianza Francesa, con cabida de 77.943,8 m² y propiedad del Partícipe 1, y por el predio 2 con cabida de 832,1 m² propiedad del Partícipe 3. Como se mencionó en el artículo 30 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017, se propone el canje de la porción triangular del predio 6 por fuera del área de expansión por el predio 2, ambos de áreas similares, con el fin de regularizar los linderos del predio de propiedad de Comfenalco sobre la Calle 61 y conformar la UG2.

CUADRO No. 21

M.
EJ
A



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE GESTIÓN 2		
Diagrama de Localización		
Área Bruta	78.775,88 m ² (incluye área de la porción triangular objeto de canje)	
Delimitación	Norte: Acequia 5.3.8.1 Sur: Carrera 119 Occidente: Calle 60A, límite con la UG3 Oriente: Calle 61	
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS		
Zonas Verdes	Ceder y adecuar 14.213,23 m ² , correspondientes a las zonas verdes Zv5B, Zv6B y Zv7B, localizadas al interior de la misma unidad de gestión.	
Equipamiento	Ceder 2.369,39 m ² correspondientes al Eq2 (antes equipamiento 3) localizado en la misma unidad de gestión.	
Sistema Vial	Arterial	Calle 61: Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre límite sur de la UG1 y la Carrera 119 (límite norte de la Unidad de Gestión 3).
	Local	Calle 60A: Cesión y construcción entre el límite sur de la Unidad de Gestión 1, y el límite oriental de la Unidad de Gestión 3, y a partir de este punto media calzada oriental hasta la Carrera 119A.
		Cesión y construcción entre el límite sur de la Unidad de Gestión 1 y la carrera 119A.
		Carrera 119 (antes carrera 118B): Cesión y construcción entre límite oriental de la Unidad de Gestión 3 y Calle 61.
		Carrera 119A (antes carrera 119): Cesión y construcción de media calzada (calzada norte) entre Calles 60A y 61.
		Vías locales cada 100 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)
Sistema Ambiental	Conservación y rectificación de la acequia No. 5.3.8.1 en el área de su propiedad, entre lindero occidental de la UG2 y la Calle 61, y adecuación de las franjas de mantenimiento de cinco (5) metros a cada lado con carácter forestal protector.	
	Construcción de los box culvert para el paso de las acequias (incluidos en las vías).	
	Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies acorde al Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes Zv5B, Zv6B y Zv7B.	
SERVICIOS PÚBLICOS		

A *3*



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí. (1)
	Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí. (1)
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.
	Participación en la adecuación de la laguna de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas, y su drenaje a la acequia 5.3.5.3 (2)
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí. (1) (3)
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Energía	Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión.
	Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.
	Construcción de la red subterránea de alumbrado público.
Telunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 10.136,63 m ² a localizar en la misma unidad de gestión. En esta Unidad se cumple también la obligación de VIS de la Unidad de Gestión 1 correspondiente a 19.731,11 m ² .
APROVECHAMIENTOS	
Supermanzanas	No 10 y 11, y 26,97 m ² de la Manzana 2.
Área Desarrollable	47.703,73 m ²
Área Útil	40.546,53 m ²
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS, establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 74.198,83 m ² .
Índice Construcción	1,4 establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 74.198,83 m ² .
Altura	-
<p>(1) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí, donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.</p> <p>(2) Localizada por fuera del área del Plan Parcial.</p> <p>(3) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.</p>	

PARTÍCIPE 2. FIDEICOMISO FG 303

Corresponde a los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-912289 y 912291 a cargo del Fideicomiso FG 303 de Acción Fiduciaria S.A. El predio 3 corresponde al localizado al interior del área de expansión, el predio 5 A clasificado como área rural será utilizado para la localización del espacio de regulación de aguas lluvias.

CUADRO No. 22



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE GESTIÓN 3		
Diagrama de Localización		
Área Bruta	202.714,00 m ²	
Delimitación	Norte: Carrera 109 Sur: En línea quebrada conformada por la Carrera 119C (Antes carrera 119B), bordeando el equipamiento 4 (Antes equipamiento 1), Carrera 119C (Antes carrera 119B), la Calle 60 C y la Carrera 120 Occidente: línea quebrada compuesta por la calle 60, la carrera 119B (antes Carrera 119A), el límite oeste de la Zv2A y la Carrera 119 C (antes Carrera 119B). Oriente: Línea quebrada compuesta por la Calle 61, Carrera 119A (antes Carrera 119), Calle 60 A, bordeando la Zv5B y Zv5C y la Calle 60Bis.	
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS		
Zonas Verdes	Ceder y adecuar 36.571,74 m ² correspondientes a las zonas verdes Zv2A, Zv3 y Zv5C localizadas al interior de la misma unidad de gestión.	
Equipamiento	Ceder 6.081,35 m ² correspondiente al Eq 3 (antes Eq1A) localizado al interior de la misma unidad de gestión.	
Sistema Vial	Arterial	Carrera 109: Cesión del área afectada entre Calles 60 y 61, y construcción de la calzada sur entre Calles 60 y 60Bis, y construcción de la porción de separador vial entre Calles 60 y 60 Bis, incluida dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial Cachipay.
		Carrera 120: Cesión y construcción de la calzada norte y medio separador entre las Calles 60C y 61.
		Calle 60: Cesión y construcción de la calzada oriental y medio separador entre las Carreras 109 y 119B. Cesión y construcción del perfil completo de la vía entre las Carreras 119B y 119C.
		Calle 61: Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las Carreras 119A y 120.
	Local	Calle 60 (nueva): Cesión y construcción entre carrera 109 y carrera 118A
		Calle 60 Bis: Cesión y construcción de media calzada (calzada occidental) entre Carreras 109 y 118A.
		Calle 60 A: Cesión y construcción de media calzada (calzada occidental) entre el límite de la Unidad de Gestión 2 (el punto situado aproximadamente a 41 metros al sur de la Carrera 119) hasta la Carrera 119A.
		Calle 60 B: Cesión y construcción entre Calles 119A y 119B.
		Calle 60 C: Cesión y construcción de media calzada oriental entre Carreras 119C y 120.
		Carrera 118A: Cesión y construcción de la totalidad de la calzada entre Calles 60 y 60Bis
Carrera 119 (Antes Carrera 118B): Cesión y construcción entre Calle 60 y límite occidental de la Unidad de Gestión 2.		
Carrera 119 A (Antes Carrera 119): Cesión y construcción de la totalidad de la		



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

	calzada entre Calles 60 y 60A, y de media calzada sur entre Calles 60A y 61. Carrera 119 B (Antes Carrera 119A): Cesión y construcción de media calzada (calzada sur) entre límite oriental de la Unidad de Gestión 4 y Calle 60, y cesión y construcción de la totalidad de la calzada entre Calles 60 y 61. Carrera 119 C (Antes Carrera 119B): Cesión y construcción de la calzada completa entre límite oriental de la Unidad de Gestión 4 y Calle 60, y entre Calle 60C y 61. Cesión y construcción de media calzada norte entre Calle 60, y límite occidental del Eq4, y entre límite oriental del Eq4 y la Calle 60C. Vías locales cada 100 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)
Sistema Ambiental	Conservación de las acequias 5.3.8.1 y 5.3.5.3 y adecuación de su franja de mantenimiento de cinco (5) metros a cada lado con carácter forestal protector. Construir los box culvert de pasos respectivos para las acequias. Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies acorde al Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes Zv2A, Zv3 y Zv5C acorde con el Estatuto de Silvicultura Urbana.
SERVICIOS PÚBLICOS	
Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí. (1) Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí. (1) (2) Construcción de la estación de bombeo de aguas lluvias y su conducción al canal Carrera 109. Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial. Participar en la adecuación de la laguna de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas ubicada al oriente de la Calle 61, y en la construcción de su drenaje a la acequia 5.3.5.3 (3)
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí. (1) (4) Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Energía	Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión. Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS. Construcción de la red subterránea de alumbrado público.
Telecomunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social correspondiente a 22.428,73 m ² a localizar en la misma unidad de gestión.
APROVECHAMIENTOS	
Supermanzanas	No 1A, 1B, 2, 3, 4 y 5A
Área Desarrollable	97.859,43 m ²
Área Útil	91.486,93 m ²
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS, establecidos en el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 162.625,4m ² .
Índice Construcción	1,4 establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 162.622,57m ² .
Altura	-
Otras Disposiciones	La incorporación del estudio de aguas lluvias de IGEI, requiere la ampliación de los perfiles viales para incorporar los canales correspondientes, resultando una cesión adicional para la Carrera 109 de 3.716,23m ² y para la Carrera 120 de 311,88 m ² , que asume el participe. Para compensar esta nueva carga de tipo general se propone un aumento en la densidad de viviendas, utilizando un



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

	sistema similar al establecido en el parágrafo del artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000.
(1) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí, donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.	
(2) La carga de la cesión y construcción del canal de aguas lluvias externas de la Carrera 109 se comparte con el Plan Parcial Guayabal y de la Carrera 120 con el Plan Parcial Lituania Dalandia.	
(3) Localizada por fuera del área del Plan Parcial.	
(4) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.	

PARTÍCIPE 3. LUKAUSKIS IGLESIAS S.A.S.

Corresponde a los predios de propiedad de la Sociedad Lukauskis Iglesias S.A.S. El predio 1 con una cabida de 198.040,1 m² está localizado al interior del área de Expansión. El predio 5B se localiza en el costado oriental de la futura Calle 61 y será utilizado para el espacio de regulación de picos de aguas lluvias.

CUADRO No. 23

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE GESTIÓN 4	
Diagrama de Localización	
Área Bruta	198.040,10 m ²
Delimitación	Norte: Línea quebrada compuesta por la Carrera 118, costado oriental de la Calle 54 (antes Calle 55), Carrera 119 (antes Carrera 118B), Calle 55 (antes Calle 57), Carrera 119A (antes carrera 119), Calle 60, Carrera 119B (antes Carrera 119A), costado oeste de la Zv2 A, Carrera 119C (antes Carrera 119B), costado oeste del Equipamiento 4 (Antes equipamiento 1), Carrera 119B (antes Carrera 119 A), costado este del Equipamiento 4 (antes equipamiento 1), Carrera 119 C (antes Carrera 119 B). Sur: Carrera 120 Occidente: Calle 54 (Antes calle 55) Oriente: Calle 60C
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	
Zonas Verdes	Ceder y adecuar 35.727,90 m ² correspondiente a las zonas verdes Zv1, Zv2B y Zv4 localizadas al interior de la misma unidad de gestión.
Equipamiento	Ceder 5.965,83 m ² correspondientes al Eq4 (antes Eq1) localizado al interior de la misma unidad de gestión.
Sistema Vial	Arterial
	Calle 60: Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las Carreras 119A y 119B. Cesión y construcción del perfil completo de la vía entre las Carreras 119C y 120.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

	Local	<p>Carrera 120: Cesión y construcción de la calzada norte y medio separador entre límite occidental del área del Plan Parcial y la Calle 60C.</p> <p>Calle 54 (Antes Calle 55): Cesión del área entre Carreras 118 y 119 (callejón existente no cedido aún). Cesión y construcción entre Carreras 119 y 120</p> <p>Calle 55 (Antes Calle 57): Cesión y construcción de la totalidad de la calzada entre Carreras 119A y 120, y de media calzada occidental entre Carreras 119 y 119A.</p> <p>Calle 60A: Cesión y construcción entre Carreras 119C y 120.</p> <p>Calle 60B: Cesión y construcción entre Carreras 119C y 120.</p> <p>Calle 60C: Cesión y construcción de media calzada (calzada occidental) entre Carreras 119C y 120.</p> <p>Carrera 119 (Antes Carrera 118B): Cesión y construcción entre Calles 54 y 55.</p> <p>Carrera 119A (Antes Carrera 119): Cesión y construcción de la totalidad de la calzada entre Calles 54 y 55, y media calzada (calzada sur) entre Calles 55 y 60.</p> <p>Carrera 119B (Antes Carrera 119A): Cesión y construcción de la totalidad de la calzada entre Calle 54 y límite occidental de la Unidad de Gestión 3, y de media calzada (calzada norte) entre este punto y la Calle 60.</p> <p>Carrera 119C (Antes Carrera 119B): Cesión y construcción de la calzada completa entre Calle 55 y límite occidental de la Unidad de Gestión 3, y entre el límite occidental y oriental del Eq 4. Cesión y construcción de media calzada (calzada sur) entre Calle 60 y límite occidental Eq4, y entre límite oriental Eq4 y Calle 60C.</p> <p>Vías locales cada 100 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)</p>
Sistema Ambiental		<p>Modificación del extremo suroccidental y conservación del estanque Cachipay y adecuación de la franja de mantenimiento de cinco (5) metros a cada lado con carácter forestal protector.</p> <p>Conservación y rectificación de las acequias 5.3.5, 5.3.5.3, 5.3.8.1 y adecuación de las franjas de mantenimiento con carácter forestal protector.</p> <p>Construir los box culvert de paso respectivos para las acequias</p> <p>Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies acorde al Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes Zv1, Zv2B y Zv4.</p>
SERVICIOS PÚBLICOS		
Acueducto		<p>Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí. (1)</p> <p>Construcción de la red interna de acueducto.</p>
Alcantarillado Pluvial		<p>Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí. (1) (2)</p> <p>Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.</p> <p>Participación en la adecuación de la laguna de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas ubicada al oriente de la Calle 61, y de su drenaje a la acequia 5.3.5.3. (3)</p>
Alcantarillado Sanitario		<p>Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí. (1) (4)</p> <p>Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.</p>
Energía		<p>Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión.</p> <p>Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.</p> <p>Construcción de la red subterránea de alumbrado público.</p>
Telecomunicaciones		Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas		Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
VIS		Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 21.627,07 m ² a localizar en la misma unidad de gestión.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019

(Diciembre 30)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

APROVECHAMIENTOS	
Supermanzanas	No 5, 6, 7, 8, 9 y 9A
Área Desarrollable	94.258,37 m ²
Área Útil	86.508,27 m ²
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS, establecidos por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 166.573,5 m ² .
Índice Construcción	1,4 establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 166.573,51 m ² .
Altura	-
Otras Disposiciones	La incorporación del estudio de aguas lluvias de IGEI, requiere la ampliación de los perfiles viales para incorporar los canales correspondientes, resultando una cesión adicional para la Carrera 120 de 3.428,75 m ² , que asume el participante. Para compensar esta nueva carga de tipo general se propone un aumento en la densidad de viviendas, utilizando un sistema similar al establecido en el parágrafo del artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000.
<p>(1) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí, donde cada participante aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.</p> <p>(2) La carga de la cesión y construcción del canal de aguas lluvias externas de la Carrera 120 con el Plan Parcial Lituania Dalandia.</p> <p>(3) Localizada por fuera del área del Plan Parcial.</p> <p>(4) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.</p>	

PARÁGRAFO. Las áreas de terreno requeridas para la construcción de los canales para el manejo de aguas lluvias externas, serán asumidas por el Plan Parcial pero se compensarán mediante el aumento en la densidad o de las unidades construibles.

ARTÍCULO 9. Modifíquese el artículo 34 del Decreto 4112.010.20.0365, el cual quedará así:

ARTÍCULO 34. DENSIDADES MÁXIMAS DE VIVIENDA. Teniendo en cuenta que el presente Plan Parcial requiere aumentar las secciones viales definidas en el Acuerdo 069 de 2000, correspondientes a las Carreras 120 y Carreras 109, para la incorporación de las obras para el manejo de las aguas lluvias externas definidas en el estudio "Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de expansión sur de Cali, denominada Corredor Cali- Jamundí", se permiten en las Unidades de Gestión 3 y 4, densidades mayores a 120 viv/ha neta urbanizable, de conformidad con lo establecido en el artículo 343 de Acuerdo Municipal 069 del 2000 así:

Cuadro No. 25. Densidades Máximas Vivienda

UG / UAU	ANU	Total Viviendas para 120 Viv/Ha	Área adicional cedida en infraestructura vial	Viviendas adicionales (COMP.)	TOTAL VIVIENDAS PERMITIDAS	Densidad FINAL
UG-1	127.326,51 M2	1.528 Und	0 M2	0 Und	1.528 Und	120 Vi/Ha
UG-2	74.198,83 M2	890 Und	0 M2	0 Und	890 Und	120 Vi/Ha
UG-3	162.822,56 M2	1.952 Und	3.716,23 M2	212 Und	2.164 Und	133 Vi/Ha
UG-4	166.573,51 M2	1.999 Und	3.428,75 M2	197 Und	2.196 Und	132 Vi/Ha
UAU-1	134.593,70 M2	1.615 Und	0 M2	0 Und	1.615 Und	120 Vi/Ha
TOTAL	665.315,11 M2	7.984 Und	7.144,98 M2	409 Und	8.393 Und	



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0757) DE 2019
(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

PARÁGRAFO. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 343 del POT, cada Unidad de Gestión podrá efectuar aumento de densidades de vivienda a través de cesiones adicionales de espacio público, las cuales podrán ser trasladadas entre Unidades de Gestión según se requiera, siempre y cuando concurren los partícipes de las unidades entre las cuales se pretenda llevar a cabo dicho traslado. En todo caso, el aumento de densidad de vivienda se encuentra supeditada en los términos del numeral 9 del artículo 2.3.1.1.1 y del artículo 2.3.1.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, a la viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, que para la finalidad establezca el prestador de servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 10. VIGENCIAS. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio y los artículos que no se modifican del Decreto 4112.010.20.0365 mediante el presente acto administrativo, continúan vigentes.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los 30 días del mes de Dic de 2019

MAURICE ARMITAGE CADAVID
Alcalde de Santiago de Cali.

ELENA LONDOÑO GÓMEZ
Directora
Departamento Administrativo de Planeación

Publicado en el Boletín Oficial No. 211 Fecha: Dic-30-2019

Proyectó: Profesionales Universitarios Fernando Martínez MB
Contratistas: AM Álvaro Hernán Díaz, Edwin Segura Guerrero, Martha Isabel Bolaños, Isabel Cristina Leyes, Ángela María Ortega, Johanna Gaitán, María Elena Domínguez, Diego Perlaza, Luis Ernesto Díaz, Juan David González, Carolina Gärtner, Ximena Aguillón Mayorga.
Revisó: Esperanza Forero Sanclemente- Subdirectora de Planificación del Territorio EP
Nayib Yaber Encizo- Director Departamento Administrativo de Gestión Jurídica/Pública. NP
Sonia Andrea Sierra Mancilla- Asesora Despacho del Alcalde AS

ESTE DOCUMENTO SE PUBLICO EN
EL BOLETIN OFICIAL No 211
DE 30 dicim DE 2019

FIRMA AUTORIZADA



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. ~~4112.010.20.0365~~ DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 5° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 069 de 2000 y el Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 de 2016,

CONSIDERANDO

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 “*Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias*” del 28 de septiembre de 2016, la estructura del Departamento Administrativo de Planeación Municipal es la siguiente:

“Despacho del Director

Subdirección de Planificación del Territorio

Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico

Subdirección de Desarrollo Integral Unidad de Apoyo a la Gestión”.

Que de conformidad con el artículo 5 de la Ley 388 de 1997, “*el ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales*”.

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, define los Planes Parciales como “*los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en suelo de expansión, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley*”.

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, compiló los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, reglamentarios del procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, respecto a la delimitación del área de planificación del plan parcial, “La oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces delimitará el área de planificación del plan parcial de acuerdo con los lineamientos del plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y los siguientes criterios:

1. Que el área propuesta cuente con la superficie suficiente que permita conformar una parte completa de ciudad, entendiendo por esta la que asegure la dotación de los servicios públicos domiciliarios, equipamientos y espacios públicos suficientes para atender la demanda de los usos que se vayan a desarrollar en su ámbito de planificación, así como las obras de infraestructura vial que permitan garantizar su adecuada conexión con la estructura urbana existente.

En todo caso, se procurará que su ámbito de planificación sea delimitado en alguno de sus costados por lo menos por un elemento del trazado de los sistemas generales o estructurantes de infraestructura vial, de espacio público, por elementos naturales del sistema de áreas protegidas o por otros planes parciales que cuenten con concepto de viabilidad de la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces.

2. Que no se generen predios o áreas residuales adyacentes a los límites del área de planificación del plan parcial, cuyas dimensiones no permitan asegurar posteriormente el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios de la totalidad de su superficie. (...).”

Que el Acuerdo Municipal No. 069 de 2000; “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali”, es la norma aplicable para el estudio, trámite, aprobación y adopción del Plan Parcial que se surte mediante el presente Decreto, por cuanto éste fue radicado en legal y debida forma en vigencia del precitado POT.

Que el artículo 493 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que “el planeamiento de todas las áreas del suelo de expansión que vayan a ser desarrolladas o incorporadas a los usos urbanos, las porciones de suelo urbano que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, Macroproyectos u Operaciones Urbanas Especiales y aquellas para las cuales se disponga expresamente en el Plan de Ordenamiento Territorial, deberá definirse de manera obligatoria a través de Planes Parciales, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley. Los Planes Parciales en suelo urbano de renovación o rehabilitación podrán ser de iniciativa pública, mixta o privada”.

[Firma]
EJECUTIVO

[Firma]
[Firma]
[Firma]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Que el Acuerdo Municipal 069 de 2000 en sus artículos 278 al 282, establece el conjunto de normas urbanísticas generales aplicables al Tratamiento de Desarrollo en suelo urbano y suelos de expansión, en desarrollo de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que el señor CARLOS MAURICIO POSSO, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.740.467, en calidad de gerente de la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A, mediante oficio radicado bajo No. 593 del 23 de enero de 2008, presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal una solicitud de determinantes para la formulación de un Plan Parcial en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-389166, con un área superficial de 384.794,05 metros cuadrados, localizado entre las proyectadas Calles 53 y 61 y las Carreras 109 y 118, ubicado en el Corredor Cali- Jamundí, que corresponde al suelo de expansión urbana de Santiago de Cali.

Que debe precisarse que el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-389166, para el cual se solitaron las determinantes de plan parcial, en enero 23 de 2008, correspondía al común y proindiviso entre las sociedades propietarias Buenavista Constructora y Promotora S.A., y Lukauskis Iglesias y Cía S en C., identificada con Nit. No. 8001565690. *

Que el señor CARLOS MAURICIO POSSO, actuó bajo poder otorgado por el señor SIMÓN GABRIELIUS LUKAUSKIS, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.971.443, en calidad de gerente y representante legal de la sociedad LUKAUSKIS IGLESIAS CÍA S. EN C., identificada con Nit. No. 8001565690, propietaria en común y proindiviso del predio para el cual se realiza la solicitud de determinantes, en la Notaría Veintiuno del Círculo de Cali, el día 21 de enero de 2008.

Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, mediante radicado No. 002271 de febrero 27 de 2008 (radicado CVC No. 710-05-005021-2008-02), emitió las Determinantes Ambientales que se deben tener en cuenta en la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana Cachipay.

Que por medio de la Resolución No. DAP-4132.21-062 de marzo 31 de 2008, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal estableció las determinantes para la formulación del Plan Parcial de desarrollo denominado “Hacienda Cachipay”, ubicado en el Corredor Cali- Jamundí.

Que en la precitada Resolución, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el marco de sus competencias, redelimitó el área del Plan Parcial inicialmente solicitada para incluir otros predios colindantes, en consecuencia, el área objeto de las determinantes del Plan Parcial, los propietarios y los predios con sus áreas totales se presenta en el siguiente cuadro:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Composición predial en las determinantes

	Propietario	Predio	No. Matrícula	Área Catastral* (M ²)	Área Certificado M.I. (M ²)
1	Comfenalco	1	370-505412	80.059	79.032,0
		2	370-322155	167.651	169.772,9
2	Lukauskis Iglesias S.A.S.	3	370-389166	374.911	468.168,0
3	Melba García Gutiérrez*	4	370-383109	167.226	150.000,0
TOTAL				789.847	866.972,9

(*) Ver el folio de matrícula inmobiliaria emitido el 09 de febrero de 2016 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, anotación número 16 del 16 de mayo de 2013, radicación 2013-39067 – Dirección Nacional de Fiscalías – (Embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre este bien) Depositario ASESORES INMOPACÍFICO S.A, Nit No. 805.014.131-8

Que el señor CARLOS MAURICIO POSSO en calidad de gerente de la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A, mediante oficio radicado bajo No. 004210 del 11 de abril de 2008, interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación en contra de la Resolución DAPM – 4132.21.062 de marzo 31 de 2008.

Que el señor GUSTAVO ADOLFO SILVA QUINTERO, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.622.672 en calidad de Director Suplente Administrativo de la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca –COMFENALCO VALLE, mediante oficio No. 005529 del 13 de mayo de 2008, radicó documento de no conformidades frente a la Resolución DAPM – 4132.21.062 de marzo 31 de 2008, solicitando especialmente que el Plan Parcial solo se adelantara en el predio identificado de la sociedad LUKAUSKIS IGLESIAS y CÍA S. EN C.

Que la doctora OLGA LUCÍA BOTERO TORO, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.241.766 y portadora de la Tarjeta Profesional No. 21.101 del C.S de la Judicatura, en calidad de apoderada del señor CARLOS MAURICIO POSSO, gerente de la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A, mediante comunicación No. 013428 del 07 de octubre de 2008, presentó desistimiento a los recursos promovidos en contra de la Resolución DAPM – 4132.21.062 de marzo 31 de 2008.

Que mediante oficio radicado bajo No. 000431 de enero 16 de 2009, el señor CARLOS MAURICIO POSSO, en calidad de gerente de la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A, y el señor GUSTAVO ADOLFO SILVA, en calidad de representante legal de Comfenalco Valle, con el fin de dar continuidad al trámite de adopción del Plan Parcial, presentaron los documentos para su formulación, en cumplimiento a la Resolución DAP 4132-21-062 de marzo 31 de 2008.

Que el 06 de febrero de 2009, mediante oficio No. 001416 y de conformidad con lo previsto en el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006 (hoy artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015), se informó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal que el día 28 de enero del 2009, se realizó en el Diario Occidente



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

la convocatoria pública a los propietarios y vecinos colindantes para que conocieran el Plan Parcial y dado el caso, se manifestaran al respecto.

Que mediante escrito radicado bajo No. 004213 del 30 de marzo de 2009, los señores CARLOS MAURICIO POSSO, gerente de la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A, y GUSTAVO ADOLFO SILVA, representante legal de Comfenalco Valle, remitieron al Departamento Administrativo de Planeación Municipal el documento de formulación del Plan Parcial Cachipay, incorporando una modificación de la Unidad de Gestión No. 1, de conformidad con las determinantes establecidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que mediante Resolución No. 4132.0.21.164 de julio 01 de 2009, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal devolvió la propuesta de formulación del Plan Parcial Cachipay para que se llevaran a cabo los respectivos ajustes a la propuesta técnica y la simulación financiera del Plan Parcial. El mencionado acto administrativo fue notificado por medio de edicto fijado el 19 de julio de 2009 y desfijado el 30 de julio de 2009.

Que mediante los oficios con radicado No. 010129 del 13 de julio de 2009 y No. 010296 del 15 de julio de 2009, los promotores del proyecto de Plan Parcial Cachipay, la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A y COMFENALCO VALLE, presentaron Recurso de Reposición contra la Resolución No. DAP-4132.0.21-164 del 01 de julio de 2009, en cuanto al sistema de servicios públicos, la propuesta urbana, el sistema de espacio público, el sistema de equipamiento colectivo, el sistema de patrimonio cultural, la estructura del espacio privado, las formas de ocupación, el sistema ambiental y la simulación financiera.

Que mediante los oficios Nos. 12443-2170 y COD 70A01 del 25 de agosto de 2009, respectivamente los señores CARLOS MAURICIO POSSO, gerente de Buenavista Constructora y Promotora S.A, y GUSTAVO ADOLFO SILVA QUINTERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.622.672, en calidad de representante legal de COMFENALCO VALLE, desistieron de los recursos de reposición y de apelación interpuestos en contra de la Resolución No. DAP-4132.0.21-164 de 01 de julio de 2009.

Que mediante oficio con radicado No. 010207 de julio 15 de 2009, EMCALI EICE ESP le informó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal que el día 30 de septiembre de 2008 se constituyó el Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí en Alianza Fiduciaria S.A, para el diseño y construcción de las obras macro de los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado sanitario y pluvial.

Que el día 25 de agosto de 2009 mediante oficio No. 2170, el señor CARLOS MAURICIO POSSO, gerente de la Buenavista Constructora y Promotora S.A, y GUSTAVO ADOLFO SILVA, representante legal de Comfenalco Valle, con el fin de dar continuidad al trámite de estudio y adopción del proyecto, radicaron ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal la formulación del Plan Parcial Cachipay.

Que mediante oficio No. 4121.0.51.06454 de octubre 13 de 2009; ratificado mediante oficio No. 4121.0.51.02156 de marzo 12 de 2010, la Dirección Jurídica emitió concepto de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Viabilidad Jurídica correspondiente al Proyecto de Acuerdo “Por medio del cual se reglamentan los usos del suelo del Plan Parcial Cachipay, ubicado en el área de Expansión Corredor Cali – Jamundí”.

Que mediante radicado No. 4132.0.5.8.013472 del 26 de octubre de 2009, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal informó a los promotores del Plan Parcial acerca de la remisión de los documentos técnicos del proyecto al Honorable Concejo Municipal de Cali, y que a su vez, la Comisión de Plan y Tierras dio apertura de estudio al mismo.

Que en cumplimiento del artículo 11 del Acuerdo Municipal 137 de 2004, la Administración Municipal presentó sendos proyectos de Acuerdo al Concejo Municipal reglamentando los usos del suelo específicos para el proyecto de Plan Parcial Cachipay en tres oportunidades: No. 119 de 2010 (28 de abril de 2010), No. 141 de 2010 (28 de junio de 2010) y No. 161 de 2010 (21 de octubre de 2010), sin que hubieran surtido trámite alguno en dicha Corporación.

Que en el párrafo 3 del artículo 120 de la Ley 1450 de 2011, mediante la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2010 - 2014, se estableció que “(...) los planes parciales en suelo urbano o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos específicos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el respectivo plan de ordenamiento territorial. En todo caso, el trámite de aprobación y adopción de los planes parciales deberá sujetarse al procedimiento previsto en los artículos 27 de la Ley 388 de 1997 y 80 de la ley 1151 de 2007 y, en ningún caso, requerirá adelantar ninguna aprobación adicional ante el Concejo u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital (...)”.

Que mediante oficio No. 4132.2-19905 del 13 de diciembre de 2011, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal elevó consulta al Director de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio sobre el alcance del párrafo 3 de la Ley 1450 de 2011 y su aplicación en la ciudad de Cali, teniendo en cuenta el artículo 11 del Acuerdo 137 de 2004.

Que mediante oficio 7230-2-156505 del 23 de diciembre de 2011, el Director de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio respondió al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, aclarando que es competencia de los planes parciales asignar los usos del suelo de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos y espacializarlos según la matriz de usos prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que mediante oficio No. 4132.0.10.20468 de diciembre 30 de 2011, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal le informó al señor CARLOS MAURICIO POSSO, Gerente de la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A; promotor del proyecto de Plan Parcial Cachipay, sobre la condición de someter los usos del suelo en el área de expansión urbana a revisión del Concejo de Santiago de Cali “(...) fue derogada por el artículo 120 de la Ley 1450 de 2011, tal como se puede colegir de la comunicación N. 7230-2-1565505 del 23 de diciembre de 2011, suscrito por el Director de Espacio Urbano y Territorial”.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio quien rige como máxima autoridad en la materia (...).

Que mediante la Sentencia No. 573 del 2 de febrero de 2012, el Consejo de Estado declaró la nulidad del artículo 11 del Acuerdo 137 de 2004, ratificando lo dicho por la Dirección de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que mediante oficio con radicado No. 2012-41320-001959-2 del 15 de febrero de 2012, el señor CARLOS MAURICIO POSSO, en calidad de gerente de la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A, entregó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal el *“Informe de actualización del Cálculo de caudal de aguas lluvias, alcantarillado pluvial y sistema de regulación de aguas lluvias, correspondientes al Plan Parcial Cachipay elaborado por J.M.D Consultoría y Construcción”*.

Que el artículo 9 del Decreto Nacional 2181 de 2006 (*hoy artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015*), establece el concepto de Viabilidad como un requisito para la adopción del Plan Parcial.

Que mediante la Resolución No. 4132.0.21.064 de marzo 12 de 2012; *“Por medio de la cual se expide el concepto favorable de viabilidad del Plan Parcial Cachipay, localizado en el área de expansión Corredor Cali – Jamundí”*, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se pronunció sobre la viabilidad técnica del proyecto.

Que el día 14 de marzo de 2012 la señora SANDRA PATRICIA GONZÁLEZ GIL, identificada con la cédula de ciudadanía No.66.853.225, actuando como apoderada especial de Buenavista Constructora y Promotora S.A, se notificó del contenido de la Resolución 4132.0.21.064 de 2012.

Que en cumplimiento del numeral 4 del Artículo 10 del Decreto Nacional 2181 de 2006 (*hoy artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015*); el cual señala que los planes parciales que se desarrollen en suelo de expansión urbana son objeto de concertación con la autoridad ambiental, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal entregó a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, la documentación pertinente para que la entidad en mención se pronunciara sobre la concertación ambiental del proyecto de Plan Parcial Cachipay, mediante oficio con radicado No. 2012413220007501 del 13 de abril de 2012.

Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, mediante oficio No. 2012-41320-006443-2 del 04 de mayo de 2012 se manifestó de la siguiente manera, respecto a la solicitud de iniciar la concertación de la propuesta del Plan Parcial Cachipay:

“(…) Esta Corporación por intermedio de la Dirección Ambiental Regional Suoccidente le informa que a través del oficio No. 710-05-0050021-2008-02 del 20 de febrero de 2008 esta entidad expidió las determinantes ambientales para el plan parcial objeto de la solicitud. Habiendo pasado más de dos años de dicha expedición, esta Corporación se abstendrá de darle trámite a su solicitud hasta tanto se disponga una actualización y revisión de las determinantes expedidas con sus eventuales ajustes en función, entre otras, de la ola invernal agravada por el fenómeno de la Niña que ha tenido y tiene actualmente incidencias



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.D10.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

evidentes en el municipio de Santiago de Cali y particularmente en el área de expansión mencionada. Por otro lado en razón del desarrollo de los servicios públicos domiciliarios y las nuevas disposiciones de Ley, tal como lo refiere, entre otros el Decreto 3930 de 2010, sobre áreas protegidas y el Decreto 2372 de 2010 (...)”.

Que el día 11 de mayo de 2012 mediante escrito con radicado No. 201241320006786-2, el señor Eduardo Tafur Tenorio, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.267.720, actuando como Gerente y Representante legal del Consorcio Moreno Tafurt S.A identificado con Nit. No. 805026500-4; quien de conformidad con la anotación No. 14 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-383109 impreso el 11 de mayo de 2012, expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Cali, tiene comodato precario sobre el 50% de los derechos de cuota del predio en mención por parte de la Alianza Fiduciaria S.A, administradora del Fideicomiso Cachipay, le informó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal que:

“(...) Mediante escrituras públicas No. 3848 del 14 de octubre de 2010 y 4897 del 23 de diciembre de 2010, ambas de la Notaría Novena del Circulo de Cali, la sociedad Alianza Fiduciaria S. Fideicomiso Cachipay, entregó a nuestra empresa mediante la figura de comodato a título precario el lote con matrícula inmobiliaria No. 370-383109, No predial Z000306220000, ubicado entre las Calles 57 Y 60 con carreras 118 y 119, Fideicomiso en el cual adicionalmente ostentamos la calidad de Fideicomitentes y Beneficiarias.

El lote en mención está definido como una Unidad de Actuación Urbanística – UAU en la propuesta del plan parcial Cachipay, localizado en el área de Expansión Corredor Cali – Jamundí, el cual fue viabilizado por ese Departamento Administrativo mediante Resolución No. 4132.0.21-064 del 12 de marzo de 2012 y se encuentra en trámite de remisión a concertación de los temas ambientales ante la CVC. Teniendo en cuenta esta última circunstancia, me permito solicitar de manera respetuosa la modificación del predio para su desarrollo, de tal manera que de UAU a una UG, debido a que el referido inmueble pertenece a un solo propietario, lo que permite en los términos del Decreto 1469 de 2010, que podamos solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general para ejecutar las obras de urbanización del predio, por cuanto garantizamos el reparto equitativo de las cargas y los beneficios asignados a la UGU del plan parcial.

Así mismo, solicitamos nos informen los estudios complementarios que debemos realizar para presentar ante la CVC, para efectos de adelantar la concertación ambiental simultáneamente de todas las unidades en que se ha dividido el plan (...)”.

Que mediante oficio con radicado No. 2012-41320-007057-2 del 18 de mayo de 2012, el señor Diego Alfonso Caballero Loaiza, actuando como Representante legal suplente de la Alianza Fiduciaria S.A (Vocera y administradora del Fideicomiso Cachipay), informó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal acerca de la autorización que se le otorgó al Consorcio Moreno Tafurt S.A para tramitar ante ese Despacho, la modificación de la clasificación de la Unidad de Actuación Urbanística como Unidad de Gestión Urbanística del predio No. 4 con matrícula inmobiliaria No. 370-383109 del Plan Parcial Cachipay.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Que el día 24 de mayo de 2012 mediante oficio con radicado No. 2012413220012141, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal le informó al señor Eduardo Tafur Tenorio, Gerente y Representante legal del Consorcio Moreno Tafur S.A, lo siguiente:

“(...) Este Departamento Administrativo considera que es viable modificar la clasificación solicitada de una Unidad de Actuación Urbanística a una Unidad de Gestión siempre y cuando se garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios generados por la actuación urbanística.

Estudios complementarios: Se requiere la presentación de los siguientes estudios, indispensables para adelantar concertación ambiental con la CVC: levantamiento topográfico, estudio geológico y geomorfológico e hidrológico, valoración ambiental de la zona boscosa y de las corrientes de agua, plan de manejo ambiental, diseño de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios. La prestación de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado (sanitario y pluvial) por parte de EMCALI EICE ESP, estará sujeta a la participación de la UGU en el Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí, constituido para este propósito.

Concertación ambiental: Con respecto a esta solicitud, este Departamento Administrativo considera que no es viable adelantar dicha concertación simultáneamente con las otras Unidades, por cuanto ya fue radicado el plan ante la CVC. No obstante tan pronto sean entregados los estudios solicitados, la Subdirección del POT y Servicios Públicos los revisará y posteriormente los enviará a la CVC para concertación (...).”

Que mediante solicitud radicada bajo No. 2012-41110-017452-2 del 13 de junio de 2012, el señor CARLOS MAURICIO POSSO en calidad de Gerente de Buenavista Constructora y Promotora S.A, radicó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal un Derecho de Petición sobre el debido proceso en el trámite de Concertación Ambiental del Plan Parcial Cachipay.

Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, mediante oficio con radicado No. 2012-41320-008064-2 del 13 de junio de 2012 (*radicado CVC No. 0711-025269-2012-04*), actualizó y complementó las determinantes ambientales otorgadas mediante oficio No. 710-05-00521-2008-02 de febrero 20 de 2008 para el Plan Parcial Cachipay.

Que el 01 de agosto de 2012, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, en el marco de la concertación ambiental del Plan Parcial de desarrollo en suelo de expansión denominado Piedrachiquita, emitió la Resolución No. 0100-0710-0564 de 2012, por medio de la cual adoptó las conclusiones y recomendaciones consignadas en el acta No. 03 del 27 de junio de 2012, en el sentido de “NO CONCERTAR LOS ASPECTOS GENERALES AMBIENTALES DEL PLAN PARCIAL”PIEDRACHIQUITA”, aspecto fundamental para todos los proyectos de planes parciales del Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí, los cuales debían ajustarse a las situaciones expuestas por la CVC, en cuanto a las soluciones de servicios públicos y alcantarillado pluvial; condición sin la cual no se recibirían otros planes parciales para el proceso de concertación ambiental.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Que mediante oficio No. 2012413220026431 del 24 de agosto de 2012, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal respondió las solicitudes realizadas por Buenavista Constructora y Promotora S.A y Comfenalco Valle, acerca de los derechos de petición referentes al proceso de Concertación Ambiental del Plan Parcial Cachipay, en los siguientes términos:

“(...) este Despacho remitió a la CVC la documentación correspondiente a la formulación del plan parcial Piedrachiquita para realizar el proceso de concertación de los aspectos ambientales, el cual no fue concertado, ya que la entidad ambiental determinó que el componente de alcantarillado pluvial debe considerar las aguas de escorrentía que bajan de la parte occidental de la vía Cali- Jamundí, las cuales actualmente llegan a la zona de expansión principalmente a través de las acequias que la atraviesan, y que en el estudio realizado por EMCALI en 2006, que es soporte para la constitución del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí, no son tenidas en cuenta.

En consecuencia, la autoridad ambiental solicitó que se tengan en cuenta en los diseños de redes de alcantarillado pluvial los volúmenes de agua antes mencionados, ya que el colector que se tenía previsto para captar dichas aguas en el costado oriental de la vía Cali – Jamundí no serán ejecutadas en el corto plazo por la Empresa Prestadora de Servicios Públicos. Dichos diseños debe considerar la pasada ola invernal que modificó los registros históricos de pluviosidad. Igualmente la entidad ambiental solicita que los estudios soportes del diagnóstico y formulación del plan parcial sean actualizados a la fecha. Además solicita que se presente la “factibilidad” de extender las redes de servicios públicos en los términos expresados en el Decreto 2181, pues no es aceptada la “disponibilidad” de servicios que se presentó en la documentación remitida.

Teniendo en cuenta que la respuesta a dichos requerimientos debe darse de manera integral para el área de expansión, trascendiendo el ámbito de cada plan parcial, se deberá llevar a cabo todos los ajustes y estudios complementarios, en el entendido que es Emcali la entidad competente y encargada de aprobar los diseños, en el marco del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.

Para su conocimiento y el ajuste del plan parcial, en lo que sea del caso, se anexan copias del oficio remitido por la CVC con el No. 0711-025269-2012-04 (enviado al consultor del plan parcial mediante correo electrónico el 7 de junio), y del acta de No concertación del plan parcial Piedrachiquita.

Hasta tanto no sean subsanados los requerimientos presentados por la autoridad ambiental, no podrán ser remitidos a concertación otros planes parciales, ya que no serán concertados por dicha entidad (...).”

Que el día 21 de septiembre de 2012 mediante comunicación con radicado No. 201241320011546-2, el señor Eduardo Tafur Tenorio, gerente y representante legal del Consorcio Moreno Tafur S.A, remitió al Departamento Administrativo de Planeación Municipal el levantamiento topográfico, estudio geológico, geomorfológico e hidrológico, la valoración ambiental de la zona boscosa y de las corrientes de agua y el diseño de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios del predio con matrícula inmobiliaria



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

370-383109 y número predial Z-000306220000, ubicado entre las Calles 57 y 60 con Carreras 118 y 119 definido como Unidad de Actuación Urbanística – UAU en el proyecto del Plan Parcial Cachipay.

Que el día 02 de noviembre de 2012 mediante oficio No. 2012413220039631, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal le comunicó al señor Eduardo Tafur Tenorio, gerente y representante legal del Consorcio Moreno Tafur S.A, sobre las observaciones que surgieron respecto de la documentación entregada en torno al lote No. 4 que hace parte del proyecto del Plan Parcial Cachipay. Dichas observaciones se dieron en torno a los siguientes aspectos: cartografía y urbanismo, sistema estructurante ambiental, valoración de las corrientes de agua e hidrología, aspectos geológicos, geomorfológicos y de amenazas naturales.

Que ante las observaciones del 02 de noviembre de 2012 anteriormente citadas; emitidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, no se recibió ninguna comunicación o respuesta a los requerimientos realizados.

Que con el fin de atender el requerimiento realizado por la Autoridad Ambiental – CVC en la Resolución No. 0100-0710-0564 de 2012, los propietarios e interesados en el desarrollo del Área de Expansión, a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí, contrataron en el año 2013 a la firma consultora IGEI para elaborar el estudio denominado “*Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial en la Zona de Expansión del Sur de Cali, denominada Corredor Cali – Jamundí*”, el cual consideró el manejo tanto de las aguas lluvias dentro del Área de Expansión, como las escorrentías del sector al occidente de la Vía Cali – Jamundí, y las áreas para su regulación.

Que respecto predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-383109, debe aclararse que en la Anotación No. 16 del respectivo folio, se reporta afectación al dominio por parte de la DIRECCIÓN NACIONAL DE FISCALÍAS DE BOGOTÁ D.C., en cabeza de la Unidad Nacional para la Extincipón del Derecho de Dominio y Contra el Lavado de Activos Fiscalía 12 Especializada, del 16 de mayo de 2013 con radicación No. 2013-39067, y especificación: “0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALÍA-EMBARGO, SECUESTRO Y SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO DE ESTE Y OTROS BIENES(...)”.

Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC mediante oficio No. 0600-11146-2013 del 28 de agosto de 2013 (*remitido a la firma Alianza Fiduciaria el 02 de septiembre de 2013*), conceptuó favorablemente en relación con el planeamiento y criterios de prediseño del proyecto “*Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de Expansión Sur de Cali, denominada Corredor Cali – Jamundí*”.

Que mediante oficio con radicado No. 2013411100968552 del 9 de diciembre de 2013, la señora SANDRA PATRICIA GONZÁLEZ GIL, Jefe jurídica de Buenavista Constructora y Promotora S.A, solicitó autorización para la división material del predio identificado en su momento con matrícula Inmobiliaria 370-389166 de propiedad de la Sociedad Lukauskis Iglesias, dado que parte de su área se localiza en suelo rural; lo anterior, con el objeto de identificar el área que se desarrollará mediante el Plan Parcial y que corresponde a suelo



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

de expansión urbana.

Que la Subdirección del POT y Servicios Públicos, mediante oficio No. 2014413220016251 del 07 de marzo de 2014, le informó a Buenavista Constructora y Promotora S.A “(...) que de acuerdo con la Resolución 4132.21-062 de 31 de marzo de 2008, “por medio de la cual se definen las determinantes para la formulación del plan parcial Hacienda Cachipay” en especial, el numeral 1° y el parágrafo del artículo 1, correspondientes a la delimitación y el plano del área de planificación del plan parcial esta Subdirección considera VIABLE, la propuesta de subdivisión predial presentada y planteada en los planos Nos. 1/2 y 2/2 y en el cuadro de Subdivisión Predial, que hacen parte del presente oficio (...)”.

Que con base en lo anterior, la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A obtuvo Licencia Urbanística de Subdivisión Rural No 760011140414 de junio 12 de 2014 expedida por la Curaduría No 1 de Cali, la cual fue formalizada mediante Escritura Pública 2419 de Octubre 24 de 2014 de la Notaría 2ª de Cali, dando origen a los predios de propiedad del Partícipes 2 (predios No 3 y 5 A) y del Partícipe 3 (predios 1, 2, 4 y 5B).

Que en relación con lo anterior, el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-389166 emitido por la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cali, el 09 de febrero de 2016, en estado “CERRADO”- Finca Cahipay, reporta en su Anotación No. 12 de 09 de noviembre de 2012, “DIVISION MATERIAL”, en seis (06) lotes de acuerdo con la licencia urbanística No. 760011140414 de junio 12 de 2014 expedida por la Curaduría No. 1 de Cali, generando los folios: 912287, 912288, 912289, 912290, 912291 y 912292.

Que los predios identificados con las Matrículas 370-505412 y 370-322155 (predio No. 6) de propiedad de Comfenalco, fueron englobados mediante Escritura Pública 1658 del 20 de marzo de 2003 de la Notaría 7ª de Cali, dando origen al predio con matrícula inmobiliaria No. 370-699187.

Que como consecuencia de lo anterior, el área incluida dentro del Área de Expansión Urbana objeto del Plan Parcial es de 776.100,7 metros cuadrados.

Que mediante oficio radicado bajo No. 201541110057113-2 del 05 de junio de 2015, los señores Fernando Lukauskis Iglesias, representante legal de Lukauskis Iglesias SAS, Álvaro José Salazar Romero, representante legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A y Gustavo Adolfo Silva Quintero, representante legal de Comfenalco Valle, radicaron ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal la formulación del proyecto de Plan Parcial Cachipay, actualizando las determinantes ambientales solicitadas por la CVC mediante oficio No. 2012-41320-008063-2 del 04 de mayo de 2012 y la incorporación del Estudio de Drenaje Pluvial elaborado por la firma IGEI en septiembre de 2013; lo anterior, con el fin de continuar el trámite de adopción del Plan Parcial Cachipay.

Que para el momento de la radicación de la formulación del proyecto de plan parcial Cahipay, el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-699187, reporta como propietaria a la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca COMFENALCO VALLE. Identificada con Nit. No. 8903030935. (Anotación No. 3 con radicación 2003-36743



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112010-200365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

folio de matrícula emitido el 09 de febrero de 2016- Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali).

Que a su vez, los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-912289 y 370-912291, reportan como titular de derechos reales a Acción Sociedad Fiduciaria S.A., Vocera y Administradora del Fideicomiso FG-303 “Cachipay”, identificado con Nit. No. 805012921-0. (Acápites de la Complementación folios de matrícula inmobiliaria emitidos el 09 de febrero de 2016).

Que el referido contrato fiduciario fue constituido a título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración entre Acción Fiduciaria y la Sociedad Buenavista constructora y Promotora S.A y la sociedad Lakauskis Iglesias S.A.S., (antes LAKAUSKIS IGLESIS & Cía S. en C), aportando las sociedades el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-389166. (Contrato de Fiducia Irrevocable de Administración FA-1097 Cachipay de 17 de mayo de 2011).

Que el Contrato de Fiducia Irrevocable de Administración FA-1097 Cachipay, fue modificado mediante OTRO SI del 12 de marzo de 2012, a CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, denominado FG-303 Cachipay, identificado con Nit. No. 805012921-0, cuyo objeto fue constituir el patrimonio autónomo integrado con los bienes que se transfieran a este.

Que los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-912287, 370-912288, 370-912290 y 912292, de acuerdo con lo contenido en la anotación No. 4 con radicación 2014-124281, reportan como propietaria a la Sociedad Lakauskis Iglesias S.A.S., identificada con Nit. No. 800156569-0.

Que mediante oficio con radicado No. 2015413220012454 del 03 de julio de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal solicitó a la Subdirección de Catastro Municipal, información de la estructura predial y base de datos catastral del área de planificación del proyecto de Plan Parcial Cachipay.

Que mediante oficio con radicado No. 2015413220049371 del 03 de julio de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal solicitó a la Gerencia de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE – ESP, en el marco del Decreto Nacional 3050 de 2013¹; compilado hoy en el Decreto Nacional 1077 de 2015, que de acuerdo a su competencia, actualice la Factibilidad del Servicio de Acueducto y Alcantarillado para el proyecto de Plan Parcial Cachipay.

Que mediante oficio con radicado No. 2015413220051471 del 13 de julio de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal le solicitó a los promotores del Plan Parcial Cachipay; en el marco de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la publicación y citación a propietarios y vecinos colindantes de los predios

¹ “Por el cual se establecen las condiciones para el trámite de las solicitudes de viabilidad y disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado”



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

que componen el área de planificación del proyecto de Plan Parcial Cachipay en un periódico de amplia circulación.

Que mediante el oficio con radicado No. 2015413220079861 del 30 de septiembre de 2015, el Departamento informó a la firma ASESORES INMOPACÍFICO S.A, Nit No. 805.014.131-8 como Depositario del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No 370-383109, acerca del trámite y formulación del plan parcial.

Que mediante oficio con radicado No. 2015413220054591 del 21 de julio de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en los términos del artículo 2.2.4.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, le informó a los promotores del proyecto de Plan Parcial Cachipay la procedencia de la ampliación de plazo para la revisión del señalado Plan Parcial, hasta tanto se contara con el pronunciamiento de la Subdirección de Impuestos, Rentas y Catastro Municipal del Departamento de Hacienda, respecto a la estructura predial y la base de datos catastral del área planificación del proyecto de Plan Parcial, así como de la factibilidad actualizada del Servicio de Acueducto y Alcantarillado por parte de EMCALI – EICE ESP. *

Que mediante oficio con radicado No. 2015-41110-074929-2 del 27 de julio de 2015, los promotores del Plan Parcial adjuntaron ejemplar original del Diario de Occidente del 23 de julio de 2015; Página 10 “ÁREA LEGAL”, en donde se realizó la convocatoria pública del trámite del proyecto de Plan Parcial Cachipay.

Que mediante oficio No. 2015-41110-083320-2 del 19 de agosto de 2015 (*radicado EMCALI No. 310-DT-309/2015*), EMCALI – EICE ESP emitió la Factibilidad para la prestación de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado para el proyecto de Plan Parcial Cachipay con vigencia de 5 años.

Que mediante oficio No. 2015413150015984 del 20 de agosto de 2015, la Subdirección de Catastro Municipal aportó información digital en formato DWG; coordenadas Magna Oeste, de la conformación del área de planificación del proyecto de Plan Parcial Cachipay.

Que mediante oficio No. 2015413220070001 del 04 de septiembre de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal realizó las observaciones a la formulación del proyecto de Plan Parcial Cachipay.

Que mediante oficio 201541110111862 del 26 de octubre de 2015, el señor Fernando Lukauskis Iglesias; representante legal de Lukauskis Iglesias SAS, solicitó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal prórroga para la radicación de los ajustes a la Formulación del proyecto del Plan Parcial Cachipay, a partir de las observaciones relativas al componente de Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado Pluvial y Sanitario, las cuales requerían una revisión de fondo que conlleva a un proceso de coordinación interinstitucional que incluye al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, al Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí y a EMCALI - EICE ESP.

Que mediante oficio con radicado No. 2015413220107561 del 04 de noviembre de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se pronunció respecto de la solicitud de prórroga para la radicación de ajustes de la Formulación del señalado Plan Parcial en

[Firma manuscrita]
ELABORADO

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]
TAP m



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0265 DE 2017

(mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

los siguientes términos: “(...) dada la complejidad de la solución para subsanar las observaciones emitidas por este Despacho, y que dichas soluciones son fundamentales para la prestación efectiva de los servicios públicos domiciliarios del proyecto, los cuales deben estar debidamente planteadas para el proceso de concertación ante la CVC (...) La Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, encuentra procedente suspender los términos del trámite de estudio y aprobación del proyecto de plan parcial Cachipay, hasta tanto los promotores realicen los ajustes necesarios que permitan subsanar las observaciones realizadas por este Despacho, en especial las soluciones de Servicios Públicos Domiciliarios (...)”.

Que mediante oficio con radicado No. 201641110011339-2 del 10 de febrero de 2016, los señores Fernando Lukauskis Iglesias; representante legal de Lukauskis Iglesias SAS, Álvaro José Salazar Romero; representante legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A, y Gustavo Adolfo Silva Quintero; primer suplente - representante legal de Comfenalco Valle, radicaron ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal los ajustes a la formulación del proyecto de Plan Parcial Cachipay.

Que mediante oficio con radicado No. 2016413220016691 del 03 de marzo de 2016, la Subdirección del POT y Servicios Públicos de Planeación Municipal les informó a los promotores del Plan Parcial Cachipay que, en el marco de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, a más tardar el día 30 de marzo de 2016 se pronunciaría respecto de los ajustes de la formulación del señalado Plan Parcial.

Que mediante oficio con radicado No. 2016413220021761 del 29 de marzo de 2016, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se pronunció respecto a la formulación del proyecto de Plan Parcial Cachipay, solicitando a los formuladores del mismo llevar a cabo los ajustes correspondientes a las observaciones emitidas mediante oficio con radicado No. 2015413220070001 del 04 de septiembre de 2015.

Que mediante escrito radicado bajo No. 201641110043910-2 del 04 de mayo de 2016, los promotores del proyecto Plan Parcial Cachipay radicaron ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, los ajustes a la formulación del mencionado Plan.

Que al recibo de la nueva formulación, mediante oficio con radicado No. 2016413220030791 del 10 de mayo de 2016, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal les informó a los promotores del proyecto de Plan Parcial Cachipay que, a más tardar el día 20 de junio de 2016 se pronunciaría respecto de los ajustes a la formulación del señalado Plan Parcial, en concordancia con el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que el 17 de junio de 2016 mediante la Resolución No. 4132.2.21-003; “Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 4132.021-064 de marzo 12 de 2012”, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal emitió concepto favorable de viabilidad al proyecto de Plan Parcial de desarrollo Cachipay, ubicado al Norte con la proyección de la Carrera 118 y la proyección de la



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Calle 55, por el oriente con la proyección de la Calle 61, por el sur con la proyección de la Carrera 120, por el occidente con la proyección de la Calle 55 entre la proyección de las Carreras 120 y 118.

Que el 24 de junio de 2016, el señor FERNANDO LUKAUSKIS IGLESIAS, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.642.815 expedida en Cali (Valle), en calidad de representante legal de Lukauskis Iglesias SAS, se notificó del contenido de la Resolución No. 4132.2.21-003 “Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 4132.021-064 de marzo 12 de 2012”

Que el 24 de junio de 2016 la señora SANDRA PATRICIA GUAJARDO IRAGORRI, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.901.157 expedida en Cali (Valle), en calidad de apoderada de la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca – Comfenalco Valle, se notificó del contenido de la Resolución No. 4132.2.21-003 “Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 4132.021-064 de marzo 12 de 2012”.

Que el 24 de junio de 2016 el señor JORGE ALBEIRO MORENO, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.144.167.557 expedida en Cali (Valle), en calidad de apoderado de la Acción Sociedad Fiduciaria S.A, se notificó del contenido de la Resolución No. 4132.2.21-003 “Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 4132.021-064 de marzo 12 de 2012”.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en cumplimiento de las disposiciones del artículo 11 del Decreto Nacional 2181 de 2006; modificado por el artículo 2.2.4.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, remitió la documentación pertinente a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, para que se adelantara el proceso de Concertación de los aspectos ambientales del Plan Parcial, mediante oficio con radicado No. 2016413220045981 del 11 de julio de 2016, para que se adelantara el proceso de Concertación de los aspectos ambientales del Plan Parcial.

Que mediante oficio con radicado No. 2016411100877992 del 25 de julio de 2016, la CVC emitió Auto de Inicio de Trámite de Concertación del proyecto de Plan Parcial Cachipay, localizado en la Zona de Expansión Urbana Corredor Cali Jamundí.

Que mediante oficio con radicado No. 2016413220049971 del 27 de julio 2016, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal le informó a la CVC respecto del listado de asistencia para el proceso de concertación del proyecto de Plan Parcial Cachipay.

Que el trámite de concertación del Plan Parcial se realizó en tres reuniones celebradas los días 28 de julio, 19 de agosto y 9 de noviembre de 2016.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, concertaron los asuntos ambientales del proyecto del Plan Parcial, en concordancia a las disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015, cuyos acuerdos quedaron consignados en las Actas de concertación No. 1, 2 y 3, el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

concepto técnico No. 484 del 06 de octubre de 2016 y la Resolución CVC 0100 No. 0710-0789 del 16 de noviembre de 2016, la cual fue notificada mediante aviso el 19 de Diciembre de 2016, según el oficio emitido por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC 0712-870532016.

Que los aspectos ambientales concertados con la Autoridad Ambiental, fueron incorporados a la formulación del Plan Parcial Cahipay por medio del documento denominado “Adenda al Documento Técnico Soporte del Plan Parcial “Cachipay” radicado por el promotor mediante la comunicación No. 201741730100037792 del 18 de enero de 2017, el que a su vez, fue complementado mediante el oficio No. 201741730200211992 del 03 de marzo de 2017.

Que por lo anteriormente expuesto, teniendo en cuenta que se cumplió con las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el Acuerdo 069 de 2000, el Municipio de Santiago de Cali considera que es procedente la adopción del Plan Parcial de desarrollo Cachipay.

En virtud de lo anterior,

DECRETA:

CAPÍTULO I DEFINICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo “Cachipay”, de conformidad con los términos establecidos en el presente Decreto.

ARTÍCULO 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El área de planificación del Plan Parcial de Desarrollo “Cachipay”, se encuentra localizada en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí definida en el Acuerdo 069 de 2000, y su delimitación se encuentra dada de la siguiente manera:

Por el Norte: Con la proyección de la futura Carrera 118 y la proyección de la futura Calle 55 (límite con el Plan Parcial Guayabal), continúa con la proyección de la futura Carrera 118B entre la proyección de las futuras Calles 55 y 57 (límite con Predelimitación del Plan Parcial 3 – Andalucía según Acuerdo Municipal 373 de 2014), continuando con la proyección de la futura Carrera 118 entre la proyección de las futuras Calles 57 y 60, luego con la proyección de la futura Carrera 109 entre la proyección de las futuras Calles 60 y 61, siendo este el límite con el Plan Parcial Guayabal;



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017
(mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Por el Oriente: Con la proyección de la futura Calle 61 (límite Oriental del área de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundí), entre la proyección de las futuras Carreras 109 y 120;

Por el Sur: Con la Proyección de la futura Carrera 120 entre la proyección de las futuras Calles 61 y 55 (límite con el Plan Parcial Lituania y Dalandia).

Por el Occidente: Con la Proyección de la futura Calle 55 entre la Proyección de las futuras Carreras 120 y 118 (límite con Predelimitación del Plan Parcial 3 – Andalucía según Acuerdo Municipal 373 de 2014).

PARÁGRAFO: La superficie de los predios que componen el Plan Parcial tiene una cabida de 866.972,8 m² equivalente a 86.69 ha, en la cual hay una porción por fuera el Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí que corresponde a 90.872,2 m² y, por tanto, el área de planificación del Plan Parcial corresponde 776.100,6 m²; áreas que se encuentra delimitada en el plano No. D1 Levantamiento Topográfico.

ARTÍCULO 3. COMPOSICIÓN PREDIAL. La identificación de los predios privados que componen el área de planificación, es el siguiente:

Cuadro No. 1

	Propietario (Partícipe)	Predio	No. Matrícula	Área al interior del Plan Parcial	Área Fuera del Plan Parcial*	Área total (m ²)
1	Comfenalco	6	370-699187	224.514,4	24.290,5	248.804,9
2	Fideicomiso FG 303	3	370-912289	202.714,0	0	202.714,0
		5 A	370-912291	0	11.613,3	11.613,3
3	Lukauskis Iglesias S.A.S.	1	370-912287	198.040,1	0	198.040,1
		2	370-912288	832,1	0	832,1
		4	370-912290	0	43.523,4	43.523,4
		5 B	370-912292	0	11.445,0	11.445,0
4	Dirección Nacional de Fiscalías (embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre este bien)**	7	370-383109	150.000,1	0	150.000,1
TOTAL				776.100,7	90.872,2	866.972,9

(*) Área perteneciente a los predios relacionados, localizada por fuera del Plan Parcial – Suelo Rural.

(**) Ver anotación del folio número 16 del 16 de mayo de 2013, radicación 2013-39067 – Dirección Nacional de Fiscalías – Depositario ASESORES INMOPACÍFICO S.A, Nit No. 805.014.131-8

PARÁGRAFO 1. Dado que en el marco del proceso de formulación y concertación ambiental, no fue aportada la información técnica, urbanística, financiera ni ambiental correspondiente al predio número 7, Partícipe 4, identificado con número de matrícula inmobiliaria 370-383109; hoy con afectación al dominio por parte de la DIRECCIÓN



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

NACIONAL DE FISCALÍAS DE BOGOTÁ D.C., - Unidad Nacional para la Extincipón del Derecho de Dominio y Contra el Lavado de Activos Fiscalía 12 Especializada, antes propiedad de la señora Melba García Gutiérrez, esta porción de territorio no se considera viabilizado técnicamente por el Municipio, ni concertado en sus aspectos ambientales por parte de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC. Por lo tanto, para su desarrollo, el propietario del citado predio, en su momento, deberá tramitar la modificación del presente Plan Parcial adoptado, y, así mismo, llevar a cabo el proceso de concertación frente a la Autoridad Ambiental, una vez este sea viabilizado por el Municipio.

PARÁGRAFO 2. En caso de presentar diferencias en las áreas contenidas en el Cuadro No. 1, será obligación de los propietarios de los predios realizar frente a la Subdirección de Catastro Municipal o la entidad que haga sus veces, la rectificación de áreas de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado para este fin. Las áreas que se listan en el Cuadro No. 1, corresponden a la información reportada por el promotor del Plan Parcial, de conformidad con el Levantamiento Topográfico realizado por el topógrafo Elkin Melan Betancourt, identificado con tarjeta profesional # 00 0640.

ARTÍCULO 4. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del Plan Parcial Cachipay los siguientes documentos, los cuales constituyen su soporte técnico:

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE.

Memoria técnica y justificativa del diagnóstico y de la formulación

ADENDA DE LA CONCERTACIÓN AMBIENTAL.

La Adenda de Concertación Ambiental de Enero de 2017 recoge las decisiones establecidas en la Resolución de Concertación Ambiental n° 0100 N° 0710-0789 del 16 de Noviembre de 2016 y las modificaciones que de ellas se derivan y se incorporan en el presente Decreto.

CARTOGRAFÍA.

Indicada a continuación con su respectiva escala

CUADRO No. 2 CARTOGRAFÍA SOPORTE DECRETO

No.	DESCRIPCIÓN	ESCALA
D1	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y ÁREA DE PLANIFICACIÓN	1.4000
D2	PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL	1.4000
D3	ESTRUCTURA DE MANZANAS	1.4000
D4	SISTEMA VIAL	1.4000
D5	PERFILES VIALES	1.200
D6	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO, CESIONES OBLIGATORIAS	1.4000
D7	RED ALCANTARILLADO PLUVIAL Y OBRAS DE MANEJO HIDRÁULICO	1.4000
D8	RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO	1.4000



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

No.	DESCRIPCIÓN	ESCALA
D9	RED DE ACUEDUCTO	1.5000
D10	RED DE ENERGÍA	1.5000
D11	RED DE TELECOMUNICACIONES	1.4000
D12	ÁREAS DE ACTIVIDAD, USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS	1.4000
D13	ASIGNACIÓN DE CARGAS DE URBANISMO	1.4000
D14	DELIMITACIÓN ETAPAS DE DESARROLLO, UNIDADES DE GESTIÓN Y UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	1.4000
D15	PLUSVALÍA	1.4000

ARTÍCULO 5. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO. Adóptese los siguientes cuadros que contienen la distribución general de áreas para el desarrollo del presente Plan Parcial, así como su distribución por partícipe:

CUADRO No. 3. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	%
ÁREA BRUTA	776.100,6	
Estanques*	7.406,3	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES**	768.694,3	100,0
Acequias	8.946,6	1,2
Franjas de Mantenimiento en Equipamiento	2.129,7	0,3
Vías Principales	92.300,2	12,0
ÁREA NETA URBANIZABLE	665.317,8	86,6
Obligación para Zona Verde (18%)	138.365,0	18,0
Zona Verde Localizada	112.361,3	14,6
Obligación para Equipamiento (3%)	23.060,8	3,0
Equipamiento Localizado	18.733,7	2,4
Vías Locales	94.958,1	12,4
Área Desarrollable***	402.236,2	52,3
Compensación Malla Vial	39.203,6	5,1
Área de Bosque (Partícipe 4)****	37.027,3	4,8
Área Útil	363.032,6	47,2

*Incluye el espejo de agua del Partícipe 4 según Resolución de Concertación de aspectos ambientales 0100 No. 0710-0789 de 2016 CVC. "Denominado Humedal 1"

**El Área Generadora de Cesiones corresponde al área bruta menos los cuerpos de agua (estanques).

***Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2.000, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.

****Área indicativa que debe ser verificada mediante Levantamiento Topográfico.

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112010-200365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

CUADRO No. 4. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 1 UNIDADES DE GESTIÓN 1 Y 2

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	%
ÁREA BRUTA (1)	225.346,5	
Estanques	3.013,7	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	222.332,9	100,0
Acequias	1.790,0	0,8
Franjas de Mantenimiento en Equipamiento	234,0	0,1
Vías Principales	18.783,4	8,4
ÁREA NETA URBANIZABLE	201.525,4	90,6
Obligación para Zona Verde (18%)	40.019,9	18,0
Zona Verde Localizada	40.061,9	18,0
Obligación para Equipamiento (3%)	6.669,9	3,0
Equipamiento Localizado	6.686,6	3,0
Vías Locales	30.507,6	13,7
ÁREA A DESARROLLAR	124.268,2	55,9
Compensación Malla Vial	10.999,1	4,9
ÁREA ÚTIL	113.269,0	50,9
(1) Incluye el área a canjear de 832,1 m ² pertenecientes al Partícipe 3 (Ver artículo 30)		

CUADRO No. 5. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 2 UNIDAD DE GESTIÓN 3

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	%
ÁREA BRUTA	202.714,0	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	202.714,0	100,0
Acequias	2.434,1	1,2
Franjas de Mantenimiento en Equipamiento	999,4	0,5
Vías Principales	36.655,0	18,1
ÁREA NETA URBANIZABLE	162.625,4	80,2
Obligación para Zona Verde (18%)	36.488,5	18,0
Zona Verde Localizada	36.571,7	18,0
Obligación para Equipamiento (3%)	6.081,4	3,0
Equipamiento Localizado	6.081,3	3,0
Vías Locales	20.310,8	10,0
ÁREA A DESARROLLAR	99.661,5	49,2
Compensación Malla Vial	9.946,4	4,9
ÁREA ÚTIL	89.715,1	44,3



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

CUADRO No. 6. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 3
UNIDAD DE GESTIÓN 4

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	%
ÁREA BRUTA	198.040,1	
Estanques	2.464,2	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	195.575,8	100,0
Acequias	3.743,0	1,9
Franjas de Mantenimiento en Equipamiento	896,2	0,5
Vías Principales	24.363,2	12,5
ÁREA NETA URBANIZABLE	166.573,5	85,2
Obligación para Zona Verde (18%)	35.203,6	18,0
Zona Verde Localizada	35.727,8	18,3
Obligación para Equipamiento (3%)	5.867,3	3,0
Equipamiento Localizado	5.965,8	3,1
Vías Locales	30.623,6	15,7
ÁREA A DESARROLLAR	94.256,3	48,2
Compensación Malla Vial	7.748,1	4,0
ÁREA ÚTIL	86.508,2	44,2

CUADRO No. 7. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 4
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	%
ÁREA BRUTA	150.000,1	
Estanques	1.928,4	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	148.071,7	100,0
Acequias	979,4	0,7
Vías Principales	12.498,6	8,4
ÁREA NETA URBANIZABLE	134.593,6	90,9
Obligación para Zona Verde (18%) 26.652,9 (2)	Por localizar	
Obligación para Equipamiento (3%) 4.442,1 (2)	Por localizar	
Vías Locales	13.516,2	9,1
Área de Bosque (1)	37.027,3	25,0
ÁREA A DESARROLLAR	84.050,2	56,8
Compensación Malla Vial	10.510,0	7,1
ÁREA ÚTIL	73.540,2	49,9

(1) Áreas indicativas calculadas con base en la información que aparece en el certificado de Tradición y en la aerofotografía Google 2008. El área boscosa incluye un espejo de agua que debe ser identificado y precisado.
(2) No localizado

PARÁGRAFO 1. El área descrita en el Cuadro No. 3 pertenece a cuatro propietarios o partícipes, algunos de cuyos predios formaron parte de predios de mayor extensión que por efectos del trazado de la futura Calle 61, quedaron con remanentes de áreas clasificadas como suelo rural, los cuales fueron segregados mediante la Licencia



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Urbanística de Subdivisión Rural No 760011140414 de Junio 12 de 2014 expedida por la Curaduría Urbana No 1 de Cali, pudiendo estos ser utilizados para la localización de los espacios de regulación de picos de aguas lluvias provenientes del área del Plan Parcial, sin que por ello pierdan su clasificación de Área Rural, o generen cesiones urbanísticas obligatorias. El remanente localizado en el área rural de propiedad del partícipe 1, deberá ser segregado previo a la obtención de las licencias de urbanización de las Unidades de Gestión correspondientes.

PARAGRAFO 2. El Partícipe 4 no se hizo parte en la formulación del Plan Parcial y por tanto, no se dispone de la información referida a los levantamientos topográficos y a su caracterización ambiental. Posteriormente la Dirección Nacional de Fiscalías mediante la Resolución del 3 de abril de 2013; Radicado 11028, ordenó una medida de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo al precitado predio, tal como consta en el certificado de tradición correspondiente, razones por las cuales se ha planteado como una Unidad de Actuación Urbanística que debe cumplir sus obligaciones de manera autónoma e independiente, previo el lleno de los requisitos derivados de su delimitación como UAU y de acuerdo con los lineamientos generales que se le establecen en este Decreto.

PARAGRAFO 3. El área bruta que se indica en los cuadros No. 1, 3, 4, 5 y 6 es la información obtenida del Levantamiento Topográfico realizado por el Topógrafo Elkin Melán Betancourt, con tarjeta profesional No.00640 del Consejo Nacional de Topografía. El área bruta reportada en el cuadro 7 para el Partícipe 4 es tomada del Certificado de Tradición del predio.

PARÁGRAFO 4. Las áreas descritas en el anterior cuadro, se calcularon con base en los planos topográficos presentados en el proyecto, los cuales se incorporan a la cartografía oficial.

PARÁGRAFO 5. Para el otorgamiento de las licencias de urbanismo, el Curador Urbano deberá verificar el cumplimiento de los porcentajes correspondientes a las cesiones públicas, según lo establecido en el artículo 281 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 - POT.

ARTÍCULO 6. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. En concordancia con lo determinado en el Acuerdo 069 de 2000 y con el fin de ofrecer un modelo de urbanización articulado con su entorno, que permita contribuir al desarrollo de las políticas, objetivos y estrategias contenidas en el Acuerdo 069 de 2000 para la consolidación del Modelo de ocupación de la ciudad, se adoptan los siguientes objetivos para este Plan Parcial:

OBJETIVO GENERAL: Promover el desarrollo ordenado de los predios para contribuir a la consolidación del Área de Expansión a través de la continuidad de los Sistemas Estructurantes, asegurando la mitigación de todas las amenazas de carácter ambiental.

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

1. Incorporar todos los elementos estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial para lograr una continuidad con el tejido urbano y una integración armónica con las inmediaciones.
2. Ampliar la oferta vial municipal urbana facilitando la construcción de dos Vías Arterias Secundarias y un conjunto de vías locales.
3. Coadyuvar a la creación de una malla ambiental que permee el Área de Expansión del Corredor Cali- Jamundí y que permita articular los distintos planes parciales que se adelanten, mediante parques longitudinales, conformando áreas verdes significativas que mejoren la calidad ambiental de la ciudad.
4. Identificar e incorporar las acciones de protección, recuperación y manejo ambiental con el fin de ejecutar las obras necesarias para la prevención de riesgos e integrarlas armónicamente al Plan Parcial.
5. Producir una oferta de vivienda variada con sus usos complementarios con el fin de consolidar la zona como una porción completa de ciudad.
6. Participar proactivamente en el proceso de ampliación de la prestación de servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado por parte de la Empresa prestadora de los Servicios Públicos Domiciliarios.

CAPÍTULO II

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 7. SISTEMA AMBIENTAL. De conformidad con lo señalado en la Concertación Ambiental emitida por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC mediante Resolución No. 0710-0789 del 16 de noviembre de 2016 “*POR LA CUAL SE CONCIERTAN LOS ASPECTOS AMBIENTALES DEL PLAN PARCIAL CACHIPAY UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI Y SE TOMAN OTRAS DETERMINACIONES*” (Sic), el componente ambiental del Plan Parcial está conformado por zonas cubiertas con Bosques y Matas de Guadua, Samanes y Ceibas, área de lagunas con sus franjas forestales protectoras y las áreas de acequias artificiales.

ARTICULO 8. CONSIDERACIONES AMBIENTALES. De conformidad con lo contenido en la Resolución No. 0710-0789 del 16 de noviembre de 2016, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones de tipo ambiental, de cara a la ejecución del proyecto:

1. Excluir el espejo de agua localizado en la zona verde 9 y manzana 18 de cualquier intervención urbanística, así como su respectiva zona de protección ambiental.
2. Excluir de cualquier intervención urbanística las zonas con cobertura de bosques y guaduas ubicadas en el predio número 4; antes propiedad de la señora Melba García Gutiérrez; hoy embargado por la Dirección Nacional de Fiscalías, hasta tanto se lleve a cabo el trámite de modificación del presente Plan Parcial.
3. En general, excluir de cualquier intervención urbanística en el predio número 7, Partícipe 4 - UAU, identificado con el número de Matrícula Inmobiliaria 370-383109.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

hasta tanto no se adelanten los procesos de modificación de los que habla el Parágrafo 1 del artículo 3 del presente Decreto Municipal.

4. Se prohíbe la intervención de árboles aislados de las especies Caobo, Samán, Ceiba y Guadua en buen estado.
5. Incluir en los diseños paisajísticos para los desarrollos urbanísticos, la conservación de los árboles presentes en el área, corredores para la conectividad y movilidad de la fauna y la flora y otras especies de valor paisajístico propias del ecosistema.
6. Resarcir el impacto residual significativo mediante la compensación con la restauración ecológica de 39 hectáreas en el mismo ecosistema o similar. Para ello, en el momento de expedición de los permisos ambientales, previo al desarrollo urbanístico, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC establecerá las obligaciones de compensación proporcionalmente a las áreas a intervenir por cada desarrollador.
7. Todas las obras de mitigación por desbordamiento inesperado de ríos, previo a cualquier intervención, deben ser aprobados por la Autoridad Ambiental, además de garantizar el mantenimiento de las obras de protección existentes por parte del desarrollador del proyecto.

PARÁGRAFO. Para el desarrollo de cualquier proceso de urbanización o construcción arquitectónica derivada del presente Decreto, se deberá dar cumplimiento a todo lo contenido en la Resolución 0100 No. 0710-0789 del 16 de noviembre de 2016, así como lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en lo concerniente a licencias urbanísticas.

ARTÍCULO 9. SISTEMA DE PATRIMONIO. En el área de influencia inmediata del Plan Parcial, no se localizan inmuebles considerados de Interés Patrimonial que generen restricciones por uso, alturas o cualquier otro concepto para este Plan Parcial.

PARAGRAFO. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 172 del Acuerdo 069 de 2000, forman parte del patrimonio paisajístico las ceibas y samanes identificados en el inventario de flora realizado dentro de la caracterización ambiental del predio, cuyo manejo se deberá realizar de conformidad con lo establecido en la Concertación Ambiental.

ARTÍCULO 10. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL PLAN PARCIAL. El sistema de Movilidad del Plan Parcial, conformado por las vías arterias principales, secundarias, colectoras y locales que tienen relación con este Plan Parcial, se encuentran contenidas en los planos Nos. D4 SISTEMA VIAL y D5 PERFILES VIALES, las cuales se describen a continuación:

CUADRO No. 8 DESCRIPCIÓN GENERAL VÍAS PLAN PARCIAL

SISTEMA VIAL	NOMENCLATURA	SECCIÓN VIAL (metros)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Vías Arterias Secundarias	Carrera 109	46,30 (1)	Calle 60	Calle 61
	Carrera 120	45,80 (1)	Calle 55	Calle 61
	Calle 60	45,00 (2)	Carrera 109	Carrera 120
	Calle 61	37,00 (2)	Carrera 109	Carrera 120



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0363 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Vías Locales	12,00
<p>(1) La sección transversal establecida en el Acuerdo 069 de 2000 se modifica para albergar los canales o colectores para el manejo de aguas lluvias externas. (Plano No. D5 - Perfiles Viales)</p> <p>(2) Se mantiene la sección transversal establecida en el Acuerdo 069 de 2000 y su distribución interna se modifica para albergar las ciclovías (Plano D5- Perfiles Viales)</p>	

PARÁGRAFO 1. Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas, deberán ser construidas por el urbanizador de la Unidad de Actuación Urbanística y de cada una de las Unidades de Gestión, de acuerdo con lo establecido en el artículo 334 y demás disposiciones que para tal efecto se establecen en el Acuerdo 069 de 2000.

PARÁGRAFO 2. Para la Calle 61; límite del área de expansión, el urbanizador cederá y adecuará la calzada occidental que se encuentra dentro del área de planificación del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 3. El tramo de la Calle 55 entre Carreras 118 y 118 B, corresponde al callejón que da acceso a las viviendas localizadas por fuera del Plan Parcial (Parcelación Andalucía) sobre el costado occidental del mismo. Actualmente, este es de uso público sin que se haya efectuado la cesión obligatoria, la cual corresponde al Partícipe 3. En consecuencia, la obligación urbanística que le corresponde al Plan Parcial es únicamente la cesión total del suelo.

PARÁGRAFO 4. De la Carrera 109, la cesión de suelo correspondiente al separador vial entre las Calles 60 bis y 61 corresponde a la Unidad de Gestión 3, mientras que su adecuación corresponde a la Unidad de Gestión 1. La cesión del suelo y construcción del tramo comprendido entre las Carreras 60 y 60 Bis corresponde a la Unidad de Gestión 3. La cesión del suelo de la calzada sur de la Carrera 109 entre Calles 60 bis y 61, así como su adecuación, corresponde a la Unidad de Gestión 1.

PARÁGRAFO 5. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, los proyectos que se desarrollen en supermanzanas deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Actuación que la origine. La localización de las zonas verdes para compensar las vías locales no cedidas, se definirá al momento de la licencia de urbanismo y construcción de los proyectos que se realicen en supermanzanas, cumpliendo las disposiciones del artículo 355 –Requisitos de localización, del POT.

PARÁGRAFO 6. Las obligaciones para construcción y adecuación de las vías se desarrollan en el Capítulo IV del presente Decreto.

PARÁGRAFO 7. Previo a la solicitud de licencias urbanísticas, se deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal respecto del Diseño de Demarcación y Señalización que resulten del trazado vial que conforman el presente Plan Parcial.

M. G. G.
E. H. G.

107
108
109
110



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112010.20.0265 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

ARTÍCULO 11. CICLORRUTAS. De conformidad con el Plan Maestro de Ciclorrutas (PLAMACIR), al área de planificación del Plan Parcial le corresponde el desarrollo de las ciclorrutas en los siguientes tramos viales, los cuales se encuentran contenidos en los planos Nos. D4 SISTEMA VIAL y D5 PERFILES VIALES.

CUADRO No. 9 LOCALIZACIÓN DE CICLO INFRAESTRUCTURA
PLAN PARCIAL CACHIPAY

NOMENCLATURA	SECCIÓN (m)	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Carrera 109	1.20	Calle 60	Calle 61
Calle 60	1.20	Carrera 109	Carrera 120
Calle 61	1.20	Carrera 109	Carrera 120

PARÁGRAFO 1. Las obligaciones que corresponden a cada partícipe para construcción y adecuación de las ciclorrutas, se desarrollan en capítulo IV del presente Decreto.

PARÁGRAFO 2. El urbanizador al momento de las licencias, deberá tener en cuenta los lineamientos para la construcción de ciclorrutas que resulten de la revisión e implementación del Plan Integral de Movilidad Urbana – PIMU, a fin de garantizar la adecuada articulación de la red de ciclorrutas.

ARTÍCULO 12. ESTACIONAMIENTOS Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE. El desarrollo de nuevas construcciones deberá cumplir con los requisitos de estacionamientos señalados en los artículos 101, 102, 103 y 366 del Acuerdo 069 de 2000.

ARTÍCULO 13. SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO. Para el desarrollo de los proyectos que resulten por cada Unidad de Actuación urbanística o Unidad de Gestión, según sea el caso, se deberán tener en cuenta los requerimientos del SITM para la infraestructura de paradas de la red de corredores troncales, pretroncales y complementarios, solicitando concepto previo a METROCALI S.A o la entidad que haga sus veces. Dicho aspecto deberá concretarse en las licencias urbanísticas de los proyectos que se desarrollen en el marco del presente Plan Parcial.

PARÁGRAFO. Los futuros proyectos que resulten de la UAU o de las UG, deberán incorporar mediante concepto previo de Metrocali S.A. o la entidad que haga sus veces, los requerimientos que el SITM determine en cuanto a bahías y paradas, una vez se detalle la estructura de paradas de la red de corredores pretroncales y complementarios, aspectos que deberán ser considerados de forma integral a través de las licencias urbanísticas en los proyectos que se desarrollen en el marco del presente Plan Parcial.

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

ARTÍCULO 14. ÁREA DE RESERVA EN INTERSECCIONES VIALES. Para las intersecciones de las vías del Sistema Vial definidas en el plano No. 10 Afectaciones y restricciones (Documento Técnico de Soporte), será aplicable lo dispuesto en el artículo 82 del Acuerdo 069 de 2000 que señala; “en las intersecciones entre corredores inter-regionales, entre corredores inter-regionales con vías arterias principales y secundarias, entre vías arterias principales, entre vías arterias principales con vías arterias secundarias y entre vías arterias secundarias, se establece un área de reserva equivalente a un cuadrilátero cuyas diagonales coincidentes con las vías que se interceptan, tendrán como mínimo trescientos (300) metros.

Al interior de esta área de reserva, sólo podrá construirse edificaciones hasta de dos (2) pisos y un (1) sótano y se aplicará a zonas por desarrollar o con tratamiento de redesarrollo”.

ARTÍCULO 15. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO. Las áreas de cesión a que se obliga el ejecutor del presente Plan Parcial corresponden a mínimo el 18% y 3% del área generadora de cesiones para zonas verdes y para equipamiento colectivo respectivamente. Adicionalmente, cuando el desarrollo se lleve a cabo a través de super manzanas, deberán realizarse las compensaciones en zonas verdes por las vías locales no cedidas. Estas áreas de cesión se identifican en el PLANO No. D6 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS y se presentan en los siguientes cuadros:

CUADRO No. 10 ÁREA DE CESIONES ESPACIO PÚBLICO

DISTRIBUCION CESIONES OBLIGATORIAS PARA ZONAS VERDES POR PARTICIPE					
DESCRIPCIÓN	PARTICIPE				TOTAL PP
	1	2	3	4(1)	
Área Generadora de Cesiones	222.332,9	202.714,0	195.575,8	148.071,7	768.694,3
Cesión Obligatoria Zona Verde (18%)	40.019,9	36.488,5	35.203,6	26.652,9	138.365,0
Zona Verde localizada	40.061,9	36.571,7	35.727,8	26.652,9 (2)	139.014,3 (3)

(1) Las áreas del Partíciop 4 son indicativas y se calcularon a partir del área que aparece en el certificado de Tradición, deberán ser precisadas con base en el levantamiento topográfico y demás estudios requeridos para formular la propuesta de desarrollo.
(2) No localizada. Se sugiere ubicarla en la zona boscosa
(3) Área total de zona verde según la cartografía del Plan Parcial. Incluye el área mínima de cesión del Partíciop 4 que debe definir su localización en el marco del ajuste al plan parcial para el área de la Unidad de Actuación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del presente artículo, y en los artículos 26, 30 y 33 del presente Decreto de Adopción.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010 200865 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

CUADRO No. 11 ÁREA DE CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS

DISTRIBUCION CESIONES OBLIGATORIAS PARA EQUIPAMIENTO POR PARTICIPE					
DESCRIPCIÓN	PARTICIPE				TOTAL PP
	1	2	3	4(1)	
Área Generadora de Cesiones	222.332,9	202.714,0	195.575,8	148.071,7	768.694,3
Cesión Obligatoria Equipamiento (3%)	6.670,0	6.081,4	5.867,3	4.442,2	23.060,8
Equipamiento localizado	6.686,6	6.081,3	5.965,8	4.442,2 (2)	23.175,9 (3)

(1) Estas áreas son indicativas y se calcularon a partir del área que aparece en el certificado de Tradición, deberán ser precisadas con base en el levantamiento topográfico y demás estudios requeridos para formular la propuesta de desarrollo.
 (2) Sin localizar
 (3) Área total de equipamiento según la cartografía del Plan Parcial. Incluye el área mínima de cesión del Partícipe 4 que debe definir su localización en el marco del ajuste al plan parcial para el área de la Unidad de Actuación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del presente artículo, y en los artículos 26, 30 y 33 del presente Decreto de adopción.

PARÁGRAFO 1. Las áreas a ceder por concepto de zonas verdes y equipamiento colectivo se presentan discriminadas por cada partícipe en el capítulo IV del presente Decreto.

PARÁGRAFO 2. La localización de las cesiones públicas obligatorias para zonas verdes de la Unidad de Actuación Urbanística correspondiente al Partícipe 4, se definirán en el ajuste al plan parcial para dicha área, cumpliendo con los porcentajes de cesión señalados en el cuadro anterior y sus áreas deberán ser precisadas con base en el levantamiento topográfico y demás estudios requeridos para formular la propuesta de desarrollo.

PARÁGRAFO 3. Las cesiones de espacio público definidas en el cuadro No. 10 no incluyen las áreas que deben ser compensadas por concepto de “vías locales no cedidas” en el caso en que se concreten las supermanzanas definidas en el Plan Parcial. Estas áreas compensadas deben contabilizarse de manera independiente de las cesiones obligatorias.

ARTÍCULO 16. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. De conformidad con los estándares de equipamientos establecidos en el Acuerdo 069 de 2000 en su artículo 158, a este Plan Parcial le corresponde dejar prevista el área para la construcción de cuatro equipamientos educativos de 2.500 metros cuadrados cada uno, un centro cultural y un centro de desarrollo comunitario. Estos equipamientos serán localizados aledaños a las áreas destinadas para Vivienda de Interés Social.

La Administración Municipal definirá el resto de equipamiento colectivo Institucional público de ámbito comunitario que podrá construirse en las cesiones para equipamiento, así como de la zona que por este concepto le corresponde ceder a la Unidad de Actuación Urbanística (Partícipe n° 4), donde además definirá sus aprovechamientos, de conformidad con lo establecido en los artículos 231 y 365 del Acuerdo 069 de 2000.

[Firma]
CONS

[Firma]
VER
CONS
125



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No 4112010.20.0363 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

ARTÍCULO 17. NORMAS GENERALES SOBRE ESPACIO PÚBLICO. Las obligaciones de espacio público así como sus intervenciones, se deberán contemplar y ejecutar conforme a lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Cali (Acuerdo 069 de 2000).

PARÁGRAFO 1. Los diseños para el espacio público peatonal deberán cumplir con lo establecido por el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público – MECEP del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Decreto Municipal No. 411.0.20-0816 de diciembre 6 de 2010, y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2. El tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales y el control ambiental, debe enmarcarse según lo establecido en los lineamientos del Manual de Silvicultura Urbana de Municipio de Santiago de Cali, en concordancia con el Acuerdo 0353 de 2013, y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 18. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, ALUMBRADO PÚBLICO Y TICS. De conformidad con lo manifestado por las empresas prestadoras de servicios públicos mediante oficios No. 550.4 -DP-1285 – 15 del 18 de diciembre de 2015 de la Gerencia de la Unidad Estratégica del Negocio de Energía de EMCALI EICE E.S.P, No. 421.3-DP-0031/016 del 20 de enero de 2016 de la Gerencia de Unidad Estratégica del Negocio de Telecomunicaciones de EMCALI EICE E.S.P, No. 310-DT – 381/ 2015 del 06 de octubre de 2015 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P, PQR – 20553 del 21 de enero de 2016 de Gases de Occidente S.A E.S.P y el oficio de enero 30 de 2015 emitido por la empresa Limpieza y Servicios Públicos S.A. ESP para la recolección y disposición final de residuos sólidos, el área objeto de intervención del presente Plan Parcial cuenta con la factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios por parte de las mismas, conforme a los requisitos establecidos por el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Los sistemas de Servicios Públicos Domiciliarios y de TIC's para el Plan Parcial, fueron elaborados con base en las especificaciones determinadas por cada una de las Empresas prestadoras de cada servicio, y se encuentran contenidos en los planos que hacen parte integral del presente Decreto, los cuales se detallan a continuación:

Plano No D7	Red de Alcantarillado Pluvial y Obras de Manejo Hidráulico
Plano No D8	Red de Alcantarillado Sanitario
Plano No D9	Red de Acueducto
Plano No D10	Red de Energía.
Plano No D11	Red de Telecomunicaciones, el cual incluye los ductos para televisión por cable y para la red de banda ancha.

PARÁGRAFO 1. Los anteriores planos corresponden a la modelación de la normativa contenida en la formulación del Plan Parcial, por lo tanto, los proyectos detallados de infraestructura deberán ser aprobados por la Empresa Prestadora del servicio. Las especificaciones técnicas de dichas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determinen las respectivas empresas

M. Pineda
F. Pineda

[Firma]
[Firma]
[Firma]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

prestadoras de servicios.

PARÁGRAFO 2. Las obligaciones urbanísticas en lo correspondiente a servicios públicos de la Unidad de Actuación Urbanística y cada Unidad de Gestión se desarrollan en el Capítulo IV del presente Decreto.

PARÁGRAFO 3. La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial será asumida por los propietarios de los predios mediante aportes al Fideicomiso Corredor Cali Jamundí, los cuales se liquidarán por metro cuadrado de área bruta, acorde al sistema de liquidación establecido en el Fideicomiso. Quiere decir esto que, la provisión de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, está sujeta a la participación de los propietarios de los predios objeto de este Plan Parcial en el mencionado Fideicomiso.

PARÁGRAFO 4. La porción clasificada como Suelo Rural de los predios localizados sobre la futura Calle 61, podrá utilizarse para la localización de infraestructuras asociadas a la prestación de los servicios públicos del Plan Parcial, sin que esto modifique su clasificación de suelo rural. Estas áreas deberán ser adquiridas por la Empresa o Entidad a cuyo cargo esté la prestación del servicio correspondiente.

PARÁGRAFO 5. Toda la infraestructura requerida por el proyecto en lo correspondiente a redes de servicios públicos de energía, telecomunicaciones y gas, deben proveerse mediante la canalización de ductos (subterranización) incluyendo reservas y cámaras, así como las acometidas al usuario final. Deberá garantizarse la ductería suficiente para las redes de todos los operadores de telecomunicaciones.

PARÁGRAFO 6. El diseño del sistema de alumbrado público deberá cumplir con lo establecido en el RETILAP y el RETIE, las demás normas concordantes, vigentes y aplicables en la materia, y acoger las recomendaciones técnicas sobre el tipo de iluminación que determine la Administración Municipal, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o el organismo que haga sus veces.

PARÁGRAFO 7. El Plan Parcial deberá cumplir con las políticas establecidas por el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS de Cali, el cual se adoptó mediante el Decreto Municipal 1147 de 2015. Así mismo, se debe dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Municipal 0059 de 2009, “*Por medio del cual se adoptan los manuales para la implementación de Programas de Gestión Integral de Residuos Sólidos, en entidades públicas, instituciones educativas, conjuntos residenciales, centros comerciales, supermercados, almacenes de cadena y eventos masivos en el municipio de Cali y se dictan otras disposiciones*”.

PARÁGRAFO 8. Será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización, contar con la disponibilidad inmediata para la prestación de los servicios públicos domiciliarios, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las demás normas que los modifiquen o sustituyan.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

ARTÍCULO 19. SISTEMA DE ACUEDUCTO. De conformidad con el oficio 310-DT – 381/ 2015 del 06 de octubre de 2015 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P, la prestación del servicio de Acueducto está condicionado, entre otros a “(...) *Derivación a partir de la TTS en diámetro 8”, por la Carrera 109, desde el cruce de la Calle 42 con Carrera 109 hasta la Calle 53. A partir de este punto y hasta el Plan Parcial requiere el diseño de las obras de infraestructura del sector 3, conforme a los Términos de Referencia revisados por EMCALI y posteriormente su construcción. (...) Dada la magnitud del Plan Parcial, en las etapas de desarrollo del mismo debe quedar establecido el cierre de mallas por Unidades de Actuación Urbanística, para equilibrar presiones en la red (...)*”.

ARTÍCULO 20. SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO. De conformidad con el oficio No. oficio 310-DT – 381/ 2015 del 06 de octubre de 2015 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P, la prestación del servicio de Drenaje Sanitario y Pluvial está condicionado a:

“(...) *Drenaje Sanitario: se requiere de:*

El diseño y construcción de Colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur (...)”

“(...) *La operación sótanos y semisótanos y su conexión al sistema de alcantarillado es responsabilidad del usuario y/o propietario quien deberá disponer de los mecanismos necesarios para evitar inundaciones en estos al presentarse altos niveles en el sistema de drenaje del sector.*

Para los vertimientos al alcantarillado el propietario y/o usuario debe cumplir con el Decreto No. 3930 del 25 de octubre de 2010 “usos del agua y residuos líquidos” del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, en la etapa de diseño y construcción se deben implementar las medidas necesarias que garanticen el cumplimiento de los parámetros y normatividad vigente, revisados y aprobados por la entidad competente. Durante el funcionamiento EMCALI revisará el cumplimiento de estos parámetros.

“(...) *Para la elaboración de los diseños mencionados debe tener en cuenta los parámetros generales de los anexos de Acueducto y Alcantarillado que se adjuntan, las Normas Técnicas de EMCALI y el RAS.*

Cada plan parcial deberá presentar los diseños de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial para su funcionamiento, integradas a las obras generales proyectadas, según cada etapa de desarrollo a ejecutar.

“(...)”.

ARTÍCULO 21. SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL. Con base en el Reglamento Técnico del Sector de AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO (RAS-2000), el nivel de complejidad del sistema es ALTO, por lo tanto, se define un período de retorno de 25 años para el diseño de las obras de drenaje pluvial externas y 1 en 10 años las internas.

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017
(mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

De conformidad con el oficio No. 310-DT-381/2015 del 06-10-2015 emitido por EMCALI EICE, la prestación del servicio de Alcantarillado pluvial está condicionado, entre otros, a:

“(…) Para el drenaje pluvial se requiere el diseño de detalle de la infraestructura macro del sistema de drenaje pluvial integral hasta entregar a su receptor final el Canal Sur, acorde con el “Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la Zona de Expansión Sur de Cali, denominado Corredor Cali – Jamundí”, elaborado por la firma Consultora IGEI.

Teniendo en cuenta que el sistema de drenaje es integral para todo el sector, a continuación se indica la infraestructura requerida para el Plan Parcial Cachipay y la infraestructura Macro requerida para recibir las aguas lluvias del Plan Parcial hasta su entrega al Canal Sur: Construcción del Canal Carrera 109, hasta su entrega al Zanjón Cascajal

La infraestructura requerida para recibir las aguas lluvias del plan Parcial Cachipay es la siguiente:

- Canal Carrera 109 hasta la laguna de regulación
- Laguna de Regulación
- Adecuación del Zanjón Cascajal y su entrega al Canal Sur
- Construcción de la estación de bombeo de las aguas lluvias hasta entregar al Canal Sur, si el diseño de detalle así lo indica.

Los planes parciales deberán proyectar sistemas de regulación de caudales que garanticen la entrega regulada de caudales, evitando que se hagan aportes a la red de drenaje pluvial superiores a los previstos en el Estudio de IGEI.

En todos los casos, deberán respetarse los corredores definidos en los estudios mencionados, para la instalación de los colectores principales y canales y deberá chequearse las interferencias con infraestructura existente.

Chequear los cruces con los canales para períodos de retorno de 1:100 años.

El desarrollo y ejecución del Plan Parcial, se deberá garantizar la construcción de la totalidad de las obras que estén dentro del área de planificación. Así mismo, se debe garantizar el manejo adecuado de las aguas que vienen de la Comuna 22 y las generadas por el plan parcial, a través de las vías proyectadas por Planeación Municipal. Los interesados deberán gestionar los permisos y autorizaciones para el manejo de las aguas en predios que estén por fuera de su área de planificación y que no tengan plan parcial adoptado.

El diseño a elaborar debe armonizar en un todo con la solución de drenaje integral de los proyectos que se adelantan en el sector.

La operación sótanos y semisótanos y su conexión al sistema de alcantarillado es responsabilidad del usuario y/o propietario quién deberá disponer de los mecanismos necesarios para evitar inundaciones en éstos al presentarse actos niveles en el sistema de drenaje del sector.

Para los vertimientos al alcantarillado el propietario y/o usuario debe cumplir con el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017
(mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Decreto n° 3930 del 25 de Octubre del 2010 “Usos del Agua y Residuos Líquidos” del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo territorial en la etapa de diseño y construcción se deben implementar las medidas necesarias que garanticen el cumplimiento de los parámetros y normatividad vigente, revisados y aprobados por la Entidad Competente. Durante el funcionamiento EMCALI revisará el cumplimiento de estos parámetros.

El sistema de Alcantarillado pluvial que opera EMCALI está destinado a la recolección, transporte y evacuación de aguas lluvias. Por tal razón en aquellos proyectos en los cuales se registre presencia de aguas sub-superficiales y/o subterráneas, se debe adelantar el diseño de las obras de adecuación necesarias para el manejo de las mismas, el cual debe contar con la aprobación por parte de la entidad competente de tal forma que estas aguas continúen incorporadas al drenaje natural del área y por ningún motivo puedan ser incorporadas al sistema de alcantarillado que opera EMCALI (.....)”

Manejo aguas externas. Para el manejo de los caudales máximos provenientes de la cuenca superior, se dispondrá de la construcción de las siguientes obras que hacen parte de la solución general del drenaje pluvial de la comuna 22. ✱

- En el separador de la Carrera 109 un canal entre las futuras Calle 60 y 61
- En el separador de la Carrera 120 un canal entre las futuras Calles 55 y 61

Manejo aguas internas. Con el fin de no afectar los predios ubicados aguas abajo, se requiere un sistema de almacenamiento temporal de las aguas lluvias propias, que permitan almacenar el volumen de agua correspondiente a la creciente para un período de retorno de una vez en 10 años, de acuerdo a lo recomendado por las normas del RAS-2000 Título D, cuadro D.4.2. Estos reservorios están localizados como se muestra en el plano D7 por fuera del área de planificación del Plan Parcial pero en terrenos aledaños de los mismos propietarios.

PARÁGRAFO 1. Las actuaciones derivadas de las anteriores disposiciones, deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cesión de la franja para la construcción de los canales de aguas lluvias localizados en el separador central de las Carreras 109 y 120.
2. Adecuación del espacio de regulación para el manejo de las aguas lluvias internas localizado en la margen este de la Calle 61 a la altura de la Carrera 119.
3. Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.

PARÁGRAFO 2. Las áreas de terreno adicionales requeridas para la construcción de los canales para el manejo de las aguas lluvias externas en las secciones de las Carreras 109 y 120 señaladas en el Cuadro No. 8, artículo 10 del presente Decreto, serán cedidas por el Plan Parcial, y podrán ser compensadas mediante el aumento en la densidad de vivienda, de conformidad con lo establecido en el artículo 34 del presente Decreto. Las secciones viales que incluyen el área de los canales antes mencionados se encuentra en el plano D5-Perfiles Viales que forma parte integral del presente Decreto.

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017
(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

PARÁGRAFO 3. Los proyectos detallados de infraestructura de servicios públicos deberán ser aprobados por la Empresa Prestadora del Servicio, quien debe precisar las especificaciones técnicas, requisitos y términos de referencia para el diseño y construcción.

ARTÍCULO 22. SERVICIOS PÚBLICOS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Para la dotación de los servicios públicos domiciliarios de la Unidad de Actuación Urbanística (Partícipe 4), se deberán adelantar los estudios necesarios para el diseño de las redes secundarias y participar en el Fideicomiso constituido para la construcción de las redes matrices de acueducto y alcantarillado. De igual manera, se deberá adecuar un área de regulación para las aguas lluvias internas.

CAPÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 23. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. El área útil total del Plan Parcial corresponde a 363.032,6 m², después de descontar la totalidad de las obligaciones urbanísticas. La estructura de espacios privados se expresa en el plano No. D2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO y en el plano No. D14 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE GESTIÓN, tal y como se encuentra contenida en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 12 ÁREA ÚTIL DEL PLAN PARCIAL

PARTÍCIPE	UNIDADES DE GESTIÓN / UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁREA ÚTIL (m ²)
P1	UG-1	72.722,5
	UG-2	40.546,5
P2	UG-3	89.715,1
P3	UG-4	86.508,2
P4	UAU-1*	73.540,2
	TOTAL	363.032,6

(*) El área útil de la UAU-1, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del presente Decreto, deberá definirse en el marco del ajuste del Plan Parcial que se lleve a cabo para esta porción de territorio.

ARTÍCULO 24. ÁREAS DE ACTIVIDAD Y TRATAMIENTO URBANÍSTICO. En concordancia con el Acuerdo 069 de 2000, el tratamiento urbanístico del ámbito de este Plan Parcial es el de desarrollo. Se asigna para este Plan Parcial el área de actividad Residencial Predominante. Su distribución se muestra en el Plano D12, el cual forma parte integral del presente Decreto. La definición y Normas Generales para cada una de ellas están contenidas respectivamente en los artículos 258, 259, 262 y 263 del Acuerdo 069 de 2000.

ARTÍCULO 25. MODALIDADES DE URBANIZACIÓN. En concordancia con lo establecido en el artículo 367 del Acuerdo 069 de 2000, las Unidades de Gestión y la



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Manejo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Unidad de Actuación Urbanística de este Plan Parcial podrán desarrollarse por los sistemas de loteo individual (abierto o cerrado), conjunto de vivienda en loteo individual (abierto o cerrado), conjunto vertical cerrado y de conjunto horizontal (abierto o cerrado), sujetas a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos definidas en el presente Decreto y demás requisitos de urbanización previstos en el Acuerdo 069 de 2000.

ARTÍCULO 26. NORMAS URBANÍSTICAS, USOS Y APROVECHAMIENTOS. Los proyectos que se ejecuten dentro del área de este Plan Parcial, deberán cumplir con las normas urbanísticas establecidas en el presente Decreto y en el Acuerdo 069 de 2000, en especial las determinadas para el Área de Actividad Residencial Predominante, así las normas contenidas en los artículos 367 a 373 relacionadas con la urbanización en áreas de actividad residencial.

La asignación específica de los usos del suelo se registrará por la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (artículo 247 POT) y la Matriz Desagregada de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de diciembre de 2000.

PARÁGRAFO 1. Para la asignación de usos, se aplica lo contenido en las columnas correspondientes a “Vías Arterias Secundarias y Colectoras en Residencial Predominante (Rp)” de la Matriz desagregada de Usos del suelo del Decreto Municipal 1151 de 2000, teniendo en cuenta la jerarquización vial que se determina en el Anexo 4 del Acuerdo 069 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial), para las vías principales de este Plan Parcial.

PARÁGRAFO 2. El polígono correspondiente al área de planificación del Plan Parcial Cachipay se reglamenta conforme a la Ficha Normativa que se adopta con el presente Decreto y hace parte integral del mismo, en cumplimiento de lo establecido por el parágrafo 1 del artículo 248 del Plan de Ordenamiento Territorial de Cali (Acuerdo 069 de 2000).

CUADRO No. 13 FICHA NORMATIVA

PIEZA URBANA: CIUDAD SUR	CÓDIGO POLÍGONO NORMATIVO: PP CACHIPAY
ÁREA DEL POLÍGONO NORMATIVO: 77,6 (HA)	
ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDÍ	
SUB-ÁREAS DE MANEJO DEL PLAN PARCIAL	

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

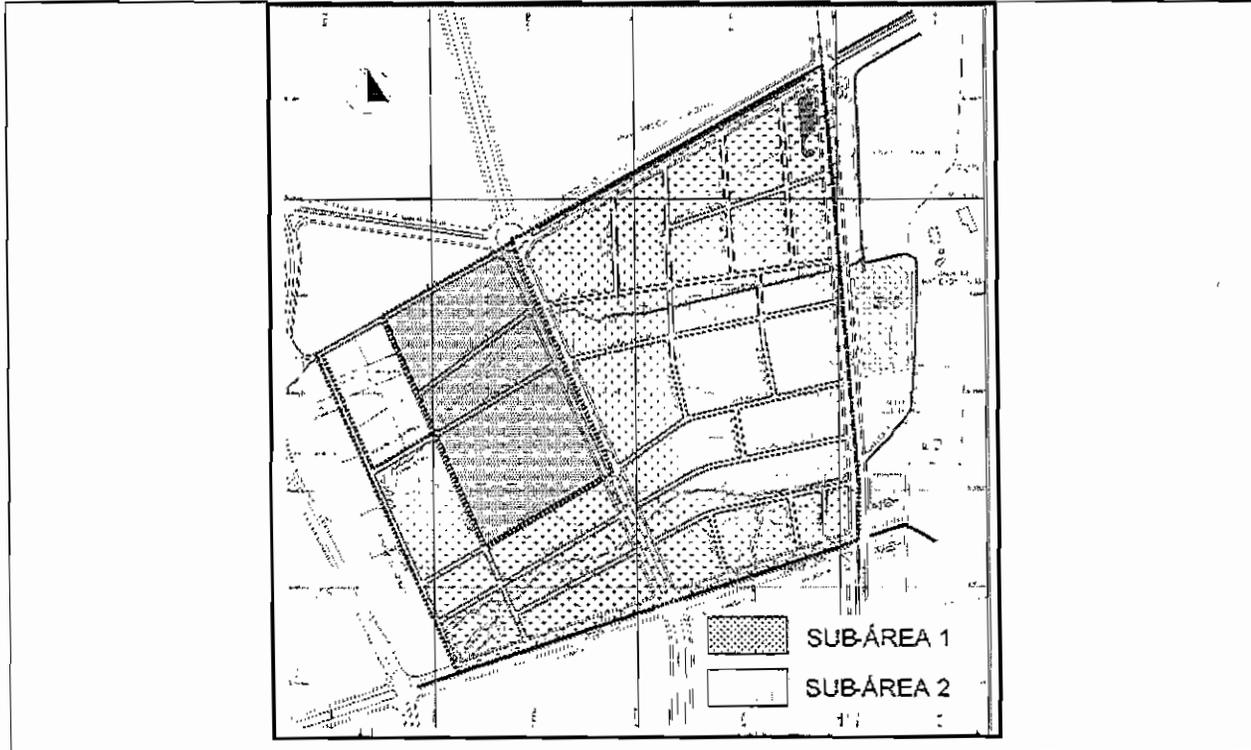


ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No 412010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”



I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. ÁREA DE ACTIVIDAD.

Área de Actividad Residencial predominante Artículos 258 y 259 del POT.

1.2. USOS

Los usos del suelo se regirán por lo dispuesto en el Acuerdo 069 de 2000 y en el presente Decreto

*Se aplicará la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (Art. 247 y 417) y la Matriz Desagregada de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de diciembre de 2000.

*La asignación de usos de los predios con frente al sistema vial principal se hará con base a la Matriz Desagregada de Usos del suelo del Decreto 1151 de 2000, en las columnas correspondientes a “Vía Arteria Principal con Corredor de Actividad” y “Vías Arterias Secundarias y Colectoras” teniendo en cuenta la jerarquización vial que se determina en el Anexo 4 del Acuerdo 069 de 2000 para las vías principales de este Plan Parcial.

*Se permite la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masivo.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

2.1. TRATAMIENTO Y SUBÁREAS DE MANEJO

Tratamiento de Desarrollo. Con dos Subáreas para su manejo.

La Subárea 1 está conformada por cuatro (4) Unidades de Gestión que se podrán desarrollar de manera autónoma cumpliendo con las obligaciones urbanísticas que le asigna el POT y el Decreto que adopta el Plan Parcial Cachipay.

La Subárea 2, corresponde a la Unidad de Actuación Urbanística para cuyo desarrollo se requiere previamente definir la localización del suelo público a través del ajuste al plan parcial, así como la delimitación de la UAU siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y posterior aprobación de un Único Proyecto Urbanístico General o una única licencia de Urbanización. Condicionada al proceso de Concertación con la Autoridad Ambiental, por lo tanto debe efectuar los estudios topográficos, de títulos, geológicos, geomorfológicos, hidrogeológicos, ambientales y de prestación de los servicios públicos.

Para la ejecución del plan parcial se deben tener en cuenta las disposiciones del Decreto Nacional 1080 de 2015 sobre Programas de Arqueología Preventiva.

Cumplidos los trámites anteriores, en las Subáreas 1 y 2 se podrán desarrollar mediante los siguientes sistemas: de loteo individual (abierto o cerrado); de conjunto de vivienda en loteo individual (abierto o cerrado), de conjunto vertical cerrado y de conjunto horizontal (abierto o cerrado).

2.2. APROVECHAMIENTOS

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

*Los aprovechamientos para este Plan Parcial son los definidos en el artículo 281 del POT para predios mayores de 50 hectáreas, los cuales se aplicarán sobre Área Neta Urbanizable de conformidad con la reglamentación establecida en el Decreto que adopta el correspondiente Plan Parcial.

DESCRIPCIÓN	SIN TRANSFERENCIA DE DERECHOS		CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS		
	ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (I.O)	ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN (I.C)	ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (I.O)	ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN (I.C)	
NO VIS	MULTIFAMILIAR	0.24	1.40	0.24	1.80
	UNIFAMILIAR	0.65	--	0.70	--
VIS	MULTIFAMILIAR	0.30	1.40	0.33	1.95
	UNIFAMILIAR	0.70	--	0.78	--
COMERCIO Y SERVICIOS	0.22	0.50	0.25	1.00	
ALTURA MÁX. PERMITIDA	--				
NORMA VOLUMÉTRICA	Los aislamientos corresponden a los establecidos en el Acuerdo Municipal 069 del 2000				
LOS ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN SE CALCULAN SOBRE EL ÁREA NETA URBANIZABLE					
2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES:					
El polígono no será receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencia.					
2.4 OBSERVACIONES					
Los aspectos normativos no contemplados en la presente ficha normativa se remitirán a lo dispuesto en el POT - Acuerdo 069 de 2000.					

ARTÍCULO 27. OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL –VIS. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 282 del Acuerdo 069 de 2000, en este Plan Parcial se destinará el 25% del área útil de los predios a la construcción de Vivienda de Interés Social. Estas áreas aparecen localizadas en el Plano No D12 que forma parte integral del presente Decreto y se discrimina en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 14

OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL POR PARTÍCIPE

PARTÍCIPE	ÁREA ÚTIL	OBLIGACIÓN DE VIS
1	113.269,0	28.317,3
2	89.715,1	22.428,8
3	86.508,2	21.627,1
4	*73.540,2	18.385*
TOTAL	363.032,6	90.758,20

*se precisará en el acto administrativo que adopte la planificación de la UAU-1

(*) El área útil de la UAU-1 así como sus respectivas obligaciones de VIS, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del presente Decreto, deberá definirse en el marco de la modificación del Plan Parcial que se lleve a cabo para esta porción de territorio.

PARÁGRAFO 1. La localización de la Vivienda de Interés Social de la Unidad de Actuación Urbanística del partícipe 4, se definirá en el acto administrativo que adopte la planificación de la Unidad de Actuación Urbanística.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112010.20.0365 DE 2017
(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

PARÁGRAFO 2. La cuantificación de la Vivienda de Interés Social por Unidad de Actuación y por Unidades de gestión se detalla en el capítulo IV del presente Decreto.

PARÁGRAFO 3. Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este Plan Parcial para Vivienda de Interés Social se acogerán a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo 069 de 2000 y demás normas legales y vigentes previstas para este tipo de Vivienda.

PARÁGRAFO 4. Los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario podrán acogerse a los tamaños prediales establecidos en las Normas Nacionales que las regulan, siempre y cuando cedan las zonas verdes de la forma prevista en las mismas normas y conserven el sistema vial que se aprueba en el presente Decreto. Lo anterior, no constituye modificación del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 5. Los porcentajes determinados en el Cuadro No. 14 para Vivienda de Interés Social son mínimos y estos podrán incrementarse sin que esto implique la modificación del Plan Parcial.

CAPÍTULO IV

MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 28. ESQUEMA BÁSICO. El trámite de las licencias de urbanización de los proyectos a ejecutar en la aplicación de este Plan Parcial, se resolverá de acuerdo con la cartografía y la normatividad señalada en el presente Decreto, por lo tanto, para tramitar las correspondientes licencias urbanísticas de los proyectos a ejecutar en desarrollo del presente plan parcial, no se requerirá de solicitud y expedición del Esquema Básico señalado en el artículo 395 del Acuerdo 069 de 2000.

ARTÍCULO 29. ESQUEMA BÁSICO DE IMPLANTACIÓN. Conforme al artículo 252 del Acuerdo 069 de 2000, las actividades que se pretendan desarrollar en el presente Plan Parcial que sean calificadas como de impacto mayor, deberán tramitar el respectivo Esquema Básico de Implantación y Regularización, o el instrumento que aplique o lo sustituya, previo a la expedición de la respectiva licencia urbanística.

PARÁGRAFO. El Esquema Básico de Implantación y Regularización deberá contener todas las acciones para la mitigación de impactos dados por la implantación del uso que se pretenda desarrollar, incluyendo la señalización vial para ejes peatonales, semaforización, bahías para servicio público, puentes peatonales, y cualquier elemento que requiera el proyecto para garantizar la adecuada movilidad y tránsito en su área de influencia.

El Esquema Básico de Implantación y Regularización podrá definir con precisión el trazado, líneas de paramento y de demarcación, accesos vehiculares, radios de giro, ampliaciones de perfiles viales, ampliación de andenes y demás requerimientos técnicos establecidos por el presente Decreto.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

ARTÍCULO 30. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO. El desarrollo de este plan se efectuará a través de la modalidad de “Cooperación entre partícipes” en los términos definidos en la ley 388 de 1997. Este Plan está conformado para su ejecución por cuatro (4) Unidades de Gestión y una (1) Unidad de Actuación Urbanística, en concordancia con el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, conforme se expresa en el plano No. D14 DELIMITACIÓN ETAPAS DE DESARROLLO.

Con el fin de regularizar los linderos de los predios sobre la Calle 61 propiedad del Partícipe 1 y del Partícipe 3 y lograr una mejor conformación de los polígonos, como parte de la gestión del Plan Parcial se propone el canje de la porción triangular del predio No. 6 de propiedad del Partícipe 1 que está por fuera del área de expansión, por el predio No. 2 de propiedad del Partícipe 3 (que tiene una cabida de 832,1 m²). Con el canje propuesto, el área incluida dentro del Plan Parcial perteneciente al Partícipe 1 pasa de 224.514,4 m² a 225.346,5 m² (Capítulos 1.2 y 4.2.2 del DTS).

En el presente artículo se detallan las áreas de cada Unidad de Gestión y las obligaciones urbanísticas de cada una, acorde con el reparto equitativo de cargas y beneficios, definiendo las condiciones para el cumplimiento de las mismas a través de las correspondientes licencias de urbanización, construcción, subdivisión y demás que se requieran. Las Unidades de Gestión se deberán desarrollar considerando lo siguiente:

CUADRO No. 15. UNIDAD DE GESTIÓN No. 1

RESUMEN DE AREAS UG1			CESIONES OBLIGATORIAS		AREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD		
			m ²	%	m ²	%	
ÁREA BRUTA					146.570,6		
Estanque					3.013,7		
ÁREA GENERADORA DE CESIONES					143.557,0	100	
AFECTACIONES	Acequia				1.790,0	1,2	
	Carrera 109				7.044,5	4,9	
	Calle 61				7.395,9	5,2	
ÁREA NETA URBANIZABLE					127.326,5	88,7	
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	Zv5A	4.247,8	25.840,3	18,0	25.848,6	18,0
		Zv6A	5.065,7				
		Zv7A	2.465,4				
		Zv8	6.075,0				
		Zv9	7.994,9				
	Equipamiento		4.306,7	3,0	4.317,2	3,0	
	Vías Locales	Calle 60 Bis	1.040,4	0,7	20.595,1	14,3	
		Calle 60 A	3.443,8	2,4			
Calle 60 B		3.343,1	2,3				
Vías	Calle 60 B Bis	478,3	0,3				



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

	Locales	Calle 60 C	3.911,5	2,7		
		Carrera 118 A	4.823,8	3,4		
		Carrera 118 Bis	3.554,3	2,5		
ÁREA DESARROLLABLE	Manzana 12		15.022,6	10,5	76.564,4	53,3
	Manzana 13		15.968,6	11,1		
	Manzana 14		13.328,8	9,3		
	Manzana 15		19.404,6	13,5		
	Manzana 16		12.839,9	8,9		
ÁREA ÚTIL	Manzana 12		13.697,8	9,5	72.722,5	50,7
	Manzana 13		14.613,0	10,2		
	Manzana 14		13.328,8	9,3		
	Manzana 15		18.243,0	12,7		
	Manzana 16		12.839,9	8,9		
ÁREA VÍAS LOCALES AL INTERIOR DE SUPERMANZANAS	Manzana 12		1.324,80		3.842,0	
	Manzana 13		1.355,60			
	Manzana 14		0,00			
	Manzana 15		1.161,60			
	Manzana 16		0,00			

CUADRO No. 16 UNIDAD DE GESTIÓN No. 2

RESUMEN DE AREAS UG2				CESIONES OBLIGATORIAS		AREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD			
				m ²	%	m ²	%		
ÁREA BRUTA						78.775,9			
ÁREA GENERADORA DE CESIONES						78.775,9	100		
AFECTACIONES				Franja de mantenimiento de acequia en Eq3		234,0	0,3		
				Calle 61		4.343,0	5,5		
ÁREA NETA URBANIZABLE						74.198,9	94,2		
CESIONES OBLIGATORIAS				Zonas Verdes	Zv5B	519,4	14.179,7	18,0	
					Zv6B	8.679,0			
					Zv7B	5.014,9			
				Equipamiento		2.363,3	3,0	2.369,4	3,0
				Vías Locales	Calle 60 A	1.914,8	2,4	9.912,5	12,6
Calle 60 B Bis	2.681,1	3,4							
Carrera 118 B	3.784,5	4,8							
Carrera 119	1.532,1	1,9							
ÁREA DESARROLLABLE				Manzana 2	27,0	0,03	47.703,7	60,6	
				Manzana 10	26.979,2	34,2			
				Manzana 11	20.697,6	26,3			
ÁREA ÚTIL				Manzana 2	27,0	0,03	40.546,5	51,5	
				Manzana 10	23.163,0	29,4			
				Manzana 11	17.356,6	22,0			
ÁREA VÍAS				Manzana 2	0,00		7.157,2		



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0265 DE 2017
(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

	Manzana 11	17.356,6	22,0		
ÁREA VÍAS LOCALES AL INTERIOR DE SUPERMANZANAS	Manzana 2	0,00		7.157,2	
	Manzana 10	3.816,20			
	Manzana 11	3.341,00			

CUADRO No. 17 UNIDAD DE GESTIÓN No. 3

RESUMEN DE AREAS UG3				CESIONES OBLIGATORIAS		AREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD		
				m ²	%	m ²	%	
ÁREA BRUTA						202.714,0		
ÁREA GENERADORA DE CESIONES						202.714,0	100	
AFECTACIONES	Acequia					2.434,1	1,2	
	Franja de mantenimiento Eq1					999,4	0,5	
	Carrera 109					12.738,6	6,3	
	Carrera 120					1.659,4	0,8	
	Calle 60					16.409,8	8,1	
	Calle 61					5.847,2	2,9	
ÁREA NETA URBANIZABLE						162.625,4	80,2	
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	ZV2A	3.985,5	36.488,5	18,0	36.571,7	18,0	
		Zv3	16.884,2					
		Zv5C	15.701,9					
	Equipamiento			6.081,3	3,0	6.081,3	3,0	
	Vías Locales	Calle 60 Bis			1.226,9	0,6	20.310,8	10,0
		Calle 60 A			832,8	0,4		
		Calle 60 B			1.154,1	0,6		
		Calle 60 C			601,2	0,3		
		Carrera 118 A			1.636,5	0,8		
		Carrera 118 B			2.261,5	1,1		
		Carrera 119			4.128,6	2,0		
		Carrera 119 A			5.636,3	2,8		
	Carrera 119 B			2.832,7	1,4			
ÁREA DESARROLLABLE	Manzana 1			23.153,8	11,4	99.661,5	49,2	
	Manzana 2			31.984,5	15,8			
	Manzana 3			20.809,8	10,3			
	Manzana 4			19.721,0	9,7			
	Manzana 5A			3.992,4	2,0			
ÁREA ÚTIL	Manzana 1			19.580,0	9,7	89.715,1	44,3	
	Manzana 2			27.847,0	13,7			
	Manzana 3			19.748,3	9,7			
	Manzana 4			18.547,5	9,1			
	Manzana 5A			3.992,4	2,0			
ÁREA VÍAS	Manzana 1			3.573,80		9.946,30		



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.D10.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

LOCALES AL INTERIOR DE SUPERMANZANAS	Manzana 2	4.137,50		
	Manzana 3	1.061,50		
	Manzana 4	1.173,50		
	Manzana 5A	0,00		

CUADRO No. 18 UNIDAD DE GESTIÓN No. 4

RESUMEN DE AREAS UG4				CESIONES OBLIGATORIAS		AREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD		
				m ²	%	m ²	%	
ÁREA BRUTA						198.040,1		
Estanque						2.464,2		
ÁREA GENERADORA DE CESIONES						195.575,8	100	
AFECTACIONES				Acequia		3.743,0	1,9	
				Franja de Mantenimiento		896,2	0,5	
				Carrera 120		17.816,3	9,1	
				Calle 60		6.546,9	3,3	
ÁREA NETA URBANIZABLE						166.573,5	85,2	
Zonas Verdes				ZV1	9.462,2	35.203,6	18,0	
				Zv2B	10.735,8			
				Zv4	15.529,7			
Equipamiento				5.867,3	3,0	5.965,8	3,1	
CESIONES OBLIGATORIAS				Vías Locales		Calle 55	8.291,9	4,2
						Calle 57	4.219,0	2,2
						Calle 60 A	1.435,6	0,7
						Calle 60 B	1.243,5	0,6
						Calle 60 C	606,2	0,3
						Carrera 118 B	1.760,4	0,9
						Carrera 119	3.429,0	1,8
						Carrera 119 A	4.426,8	2,3
						Carrera 119 B	5.211,2	2,7
ÁREA DESARROLLABLE				Manzana 5	4.842,5	2,5	94.256,3	48,2
				Manzana 6	11.634,0	5,9		
				Manzana 7	18.283,1	9,3		
				Manzana 8	18.860,4	9,6		
				Manzana 9	31.005,0	15,9		
				Manzana 9A	9.631,3	4,9		
ÁREA ÚTIL				Manzana 5	4.842,5	2,5	86.508,2	44,2
				Manzana 6	11.634,0	5,9		
				Manzana 7	16.583,6	8,5		
				Manzana 8	17.134,7	8,8		
				Manzana 9	26.682,1	13,6		
				Manzana 9A	9.631,3	4,9		
ÁREA VÍAS				Manzana 5	0,00		7.748,10	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0265 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLÁN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

LOCALES AL INTERIOR DE SUPERMANZANAS	Manzana 6	0,00			
	Manzana 7	1.699,50			
	Manzana 8	1.725,70			
	Manzana 9	4.322,90			
	Manzana 9A	0,00			

PARÁGRAFO 1. El área señalada de vías locales al interior de las supermanzanas, deberá ser compensada como zona verde, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000. En el caso de concretar un desarrollo por manzanas, el área aquí dispuesta deberá ser cedida y adecuada para la conformación de la malla vial local.

PARAGRAFO 2. La Unidad de Actuación Urbanística, que corresponde al predio identificado con el No. de matrícula inmobiliaria 370-383109 (Partícipe 4), previo a la obtención de la licencia de urbanización, deberá realizar ajuste al plan parcial, a fin de definir la localización del suelo público, para lo cual deberá elaborar y presentar para aprobación de Planeación Municipal los diagnósticos y propuesta urbanística, donde se incluyan los estudios topográficos, geológicos y geomorfológicos, hidrológicos, valoración ambiental de la zona boscosa y de las corrientes de agua, Plan de manejo Ambiental y diseño de redes de servicios públicos, los cuales serán posteriormente remitidos a la Autoridad Ambiental para realizar el trámite de Concertación Ambiental. La prestación de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado por parte de EMCALI EICE estará sujeta a la participación en el fideicomiso constituido con este propósito.

PARÁGRAFO 3. Para el desarrollo de cada una de las Unidades de Gestión, se debe obtener su correspondiente licencia de urbanización, o contar con la aprobación de un único Proyecto Urbanístico General, el cual deberá ser tramitado por los interesados para la totalidad del área de cada una de las Unidades de Gestión, garantizando el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados para cada una de ellas. La licencia de construcción se podrá tramitar de manera simultánea con la licencia de urbanización, cumpliendo con las previsiones contenidas en el presente Decreto y demás disposiciones que regulan la materia.

PARÁGRAFO 4. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2. del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, se podrá contar con un único Proyecto Urbanístico General que refleje el desarrollo progresivo del proceso de urbanización, para lo cual se definirán las cargas correspondientes al porcentaje de ejecución de cada una de las etapas, con su respectiva localización y cuadro de áreas. En cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios, los accesos, así como el cumplimiento autónomo de las obligaciones urbanísticas correspondientes.

PARÁGRAFO 5. Cuando las licencias se desarrollen por etapas, la entrega material de las obligaciones urbanísticas de cada etapa, en concordancia con el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, deberá realizarse de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico general, entregando debidamente a cada

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

una de las dependencias competentes: Secretaría de Infraestructura y Valorización, Departamento Administrativo de Planeación Municipal, Secretaría de Tránsito y Transporte, Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente – DAGMA, Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles o quienes hagan sus veces.

ARTÍCULO 31. CARGAS URBANÍSTICAS. Las cargas urbanísticas de este Plan Parcial se muestran en el Cuadro No. 19, denominado DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS. La localización de cada una de ellas se muestra en el Plano N° D13 CARGAS DE URBANISMO, las cuales se describen a continuación:

CUADRO No. 19 DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES		CARGAS URBANÍSTICAS	TIPO DE CARGA					
			PARTÍCIPE				GRAL	OTRO
			1	2	3	4		
SISTEMA VIAL	ARTERIAL	Carrera 109		X				
			Cesión del área afectada entre Calles 60 y 61, y construcción de la calzada sur entre Calles 60 y 60Bis, y medio separador entre Calles 60 y 61.		X			
			Cesión del área afectada y construcción de la calzada sur entre Calles 60Bis y 61.	X				
		Carrera 120			X			
			Cesión y construcción de la calzada norte y medio separador entre límite occidental del área del Plan Parcial y Calle 60C.			X		
			Cesión y construcción de la calzada norte y medio separador entre las Calles 60C y 61.		X			
		Calle 60	Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las Carreras 118 y 119.				X	
			Cesión y construcción de la calzada oriental y medio separador entre las Carreras 109 y 119A, y del perfil completo entre las Carreras 119A y 119B.		X			
			Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las Carreras 119 y 119A, y del perfil completo entre las Carreras 119B y 120.			X		
	Calle 61	Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre límite norte del área del Plan Parcial y la Carrera 119	X					
		Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las Carreras 119 y 120.		X				
	LOCAL	Carrera 118	Cesión del área afectada y construcción de media calzada entre Calles 57 y 60.				X	
		Carrera 118Bis	Cesión y construcción entre Calles 60A y 61.	X				
		Carrera 118A	Cesión y construcción entre Calles 57 y 60.				X	
			Cesión y construcción entre Calles 60 y 60Bis.		X			
			Cesión y construcción entre Calles 60Bis y 61.	X				
		Carrera 118B	Cesión y construcción entre Calles 55 y 57.			X		
			Cesión y construcción entre Calles 57 y 60.				X	
Cesión y construcción entre Calle 60 y límite occidental partícipe 1.				X				
Carrera		Cesión y construcción entre límite oriental partícipe 2 y Calle 61.	X					
Carrera	Cesión y construcción entre Calles 55 y 57 y media calzada			X				



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS		5.3.8.1 y adecuación de las franjas de mantenimiento de cinco (5) metros a cada lado con carácter forestal protector.								
		Construcción de los box culvert para el paso de las acequias (incluidos en las vías).	X	X	X	X				
	Forestación	Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies acorde al Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes.	X	X	X	X				
	Zonas Verdes		Cesión y adecuación de las Zv1, Zv2B y Zv4.			X				
			Cesión y adecuación de las Zv2A, Zv3 y Zv5C.		X					
			Cesión y adecuación de las Zv5A, Zv5B, Zv6A, Zv6B, Zv7A, Zv7B, Zv8 y Zv9.	X						
			Cesión y adecuación del 18% del área generadora de cesiones para Zv.				X			
	Equipamientos		Cesión del área para el Eq1.			X				
			Cesión del área para el Eq1A.		X					
			Cesión del área para los Eq2 y Eq3.	X						
		Cesión y adecuación del 3% del área generadora de cesiones para Eq.				X				
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí.	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)		(1)		
		Construcción de la red interna de acueducto.	X	X	X	X				
	Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)		(1)	(2)	
		Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.	X	X	X	X				
	Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)		(1)	(3)	
		Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.	X	X	X	X				
		Participación en la construcción de la laguna de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas y su drenaje a la acequia 5.3.5.3.		X	X				(4)	
		Construcción de la estación de bombeo de aguas lluvias y su conducción al canal Carrera 109.	X (4)							
	Energía y Telecomunicaciones	Adecuación de un área de regulación de aguas lluvias internas de la UAU.				X				
		Retiro red aérea trifásica existente				X				
		Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión.	X	X	X	X				
		Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.	X	X	X	X				
		Construcción de la red subterránea de alumbrado público.	X	X	X	X				
Gas	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.	X	X	X	X					
	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio							(5)		

(1) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí, donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.

(2) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.

(3) La carga de la cesión y construcción del canal de aguas lluvias externas de la Carrera 109 se comparte con el Plan Parcial Guayabal y de la Carrera 120 con el Plan Parcial Lituania Dalandia.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. *4112.010.20.0265* DE 2017
(*Mayo 24*)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

- (4) Localizada por fuera del área del Plan Parcial.
(5) Obligación de la Empresa Prestadora de Servicios Públicos.

ARTÍCULO 32. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS POR UNIDAD DE GESTIÓN. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos determinados en este Plan Parcial, a continuación se muestra el reparto de cargas y beneficios para cada unidad de gestión, cuya delimitación se encuentra en los planos No. D13 CARGAS DE URBANISMO y D14 DELIMITACIÓN ETAPAS DE DESARROLLO, UNIDADES DE GESTIÓN Y UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

PARTÍCIPE 1. COMFENALCO VALLE

Corresponde a una porción del predio 6 con una cabida de 146.570,6 m² a cargo del partícipe 1, Comfenalco. Su delimitación coincide con los linderos del anterior predio del Centro Deportivo de la Caja al interior del área del plan, previo al englobe.

CUADRO No. 20

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE GESTIÓN 1	
Diagrama de Localización	
Área Bruta	146.570,6 m ²
Delimitación	Norte: Carrera 109 Sur: Acequia 5.3.8.1. Occidente: Calle 60 Bis. Oriente: Calle 61.

Manuel E. Uribe

Manuel E. Uribe



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Obligaciones Urbanísticas	
Zona Verde	Ceder y adecuar 25.848,6 m ² correspondientes a las zonas verdes Zv5A, Zv6A, Zv7A, Zv8 y Zv9, localizadas en la misma unidad de gestión.
Equipamiento	Ceder 4.317,20 m ² correspondientes al Eq2 localizado en la misma unidad de gestión.
Sistema Vial	Arterial
	Carrera 109: Cesión del área afectada y construcción de la calzada sur entre Calles 60Bis y 61, y construcción de la porción de separador vial entre Calles 60 Bis y 61, incluida dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial Cachipay.
	Calle 61: Cesión del área y construcción de la calzada occidental y medio separador entre el límite norte del Plan Parcial y el límite sur de la UG1.
	Local
	Carrera 118Bis: Cesión y construcción entre Calles 60A y 61.
	Carrera 118A: Cesión y construcción entre Calles 60Bis y 61.
	Calle 60Bis: Cesión y construcción de media calzada oriental entre Carreras 109 y 118A.
	Calle 60A: Cesión y construcción entre Carrera 109 y límite norte de la UG2.
	Calle 60B: Cesión y construcción entre Carreras 109 y 118A.
	Calle 60B Bis: Cesión y construcción entre Carrera 118A y acequia 5.3.8.1.
Calle 60C: Cesión y construcción entre Carreras 109 y 118A.	
Vías locales cada 100 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)	
Sistema Ambiental	Modificación y recuperación del estanque, y adecuación de la franja de mantenimiento con carácter forestal protector.
	Construcción de la tubería de alimentación del estanque desde la Acequia 5.3.8.1 y su drenaje a la acequia 5.3.5.3
	Conservación de la acequia 5.3.8.1 y de sus franjas de mantenimiento de cinco (5) m a cada lado con carácter forestal protector.
	Construir los box culvert de paso para las acequias.
	Mantenimiento de la arborización existente y siembra de especies acorde con el Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes Zv5A, Zv6A, Zv7A, Zv8 y Zv9.
Servicios Públicos	
Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí. (1)



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

	Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.
	Construcción de la estación de bombeo de aguas lluvias y su conducción al canal Carrera 109. (2)
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1) (3)
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Energía	Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión.
	Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.
	Construcción de la red subterránea de alumbrado público.
Telecomunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 18.180,6 m ² a localizar en la unidad de gestión 2 del mismo propietario.
Aprovechamientos	
Supermanzanas	No 12, 13, 14, 15 y 16
Área Desarrollable	76.564,4 m ²
Área Útil	72.722,5 m ²
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice de Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS establecidos por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 127.326,5 m ² .
Índice de Construcción	1.4 establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 127.326,5 m ² .
Altura	12 pisos
Otras Disposiciones	Los mayores costos de demolición que afectan la UG 1 serán identificados posteriormente con base en la evaluación de las instalaciones existentes con el fin de establecer la posibilidad de reutilización de algunas de ellas.

Manuel
EUS

Manuel
EUS



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

- (1) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí, donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.
- (2) Localizada por fuera del área del Plan Parcial.
- (3) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.

UNIDAD DE GESTIÓN 2

Corresponde a un globo de 78.775,9 m² a cargo del Partícipe 1 que se conforma por la otra porción del predio 6 que fue propiedad de la Alianza Francesa, con cabida de 77.943,8 m² y propiedad del Partícipe 1, y por el predio 2 con cabida de 832,1 m² propiedad del Partícipe 3. Como se mencionó en el artículo 30 del presente decreto, se propone el canje de la porción triangular del predio 6 por fuera del área de expansión por el predio 2, ambos de áreas similares, con el fin de regularizar los linderos del predio de propiedad de Comfenalco sobre la Calle 61 y conformar la UG2.

CUADRO No. 21

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE GESTIÓN 2	
Diagrama de Localización	
Área Bruta	78.775,9 m ² (incluye área de la porción triangular objeto de canje)

Manuel Quiroga

Manuel Quiroga



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.D10.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Delimitación		Norte: Acequia 5.3.8.1 Sur: Carrera 119 Occidente: Calle 60A, límite con la UG3 Oriente: Calle 61
Obligaciones Urbanísticas		
Zonas Verdes		Ceder y adecuar 14.213,2 m ² , correspondientes a las zonas verdes Zv5B, Zv6B y Zv7B, localizadas al interior de la misma unidad de gestión.
Equipamiento		Ceder 2.369,4 m ² correspondientes al Eq3 localizado en la misma unidad de gestión.
Sistema Vial	Arterial	Calle 61: Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre límite sur de la UG1 y la Carrera 119.
	Local	Carrera 118B: Cesión y construcción entre límite oriental del partícipe 2 y Calle 61.
		Carrera 119: Cesión y construcción de media calzada norte entre Calles 60A y 61.
		Calle 60A: Cesión y construcción de la calzada completa entre límite sur de la UG1 y aproximadamente 41 metros en dirección sur desde la Carrera 118B, y a partir de ese punto media calzada oriental hasta la Carrera 119.
		Calle 60B Bis: Cesión y construcción entre acequia 5.3.8.1 y la Carrera 119.
		Vías locales cada 100 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)
Sistema Ambiental		Adecuación de la franja de mantenimiento de la acequia No. 5.3.8.1 en el área de su propiedad, entre lindero occidental de la UG2 y la Calle 61.
		Mantenimiento de la arborización existente y siembra de especies acorde con el Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes Zv5B, Zv6B y Zv7B.
Servicios Públicos		
Acueducto		Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

	Cali Jamundí. (1)
	Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.
	Participación en la adecuación de la laguna de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas, y su drenaje a la acequia 5.3.5.3 (2)
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1) (3)
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Energía	Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión.
	Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.
	Construcción de la red subterránea de alumbrado público.
Telecomunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 10.136,6 m ² a localizar en la misma unidad de gestión. En esta Unidad se cumple también la obligación de VIS de la la Unidad de Gestión 1 correspondiente a 18.180,6 m ² .
Usos del Suelo. Aprovechamientos	
Supermanzanas	No 10 y 11
Área Desarrollable	47.703,7 m ²
Área Útil	40.546,5 m ²
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS, establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 74.198,9 m ² .
Índice Construcción	1,4 establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 74.198,9 m ² .
Altura	12 pisos
(1) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí, donde cada partícipe aporta el valor establecido	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLÁN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

por metro cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.

(2) Localizada por fuera del área del Plan Parcial.

(3) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.

PARTÍCIPE 2. FIDEICOMISO FG 303

Corresponde a los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-912289 y 912291 a cargo del Fideicomiso FG 303 de Acción Fiduciaria S.A. El predio 3 corresponde al localizado al interior del área de expansión, el predio 5 A clasificado como área rural será utilizado para la localización del espacio de regulación de aguas lluvias.

CUADRO No. 22

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE GESTIÓN 3

<p>Diagrama de Localización</p>	
<p>Área Bruta</p>	<p>202.714,0 m²</p>
<p>Delimitación</p>	<p>Norte: Carrera 109 Sur: en línea quebrada conformada por Carrera 119B, bordeando el EQ1, Carrera 119 B, la Calle 60 C y la Carrera</p>

Manuel

Manuel



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112010.20.0265 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

		120 Occidente: línea quebrada compuesta por el límite oeste de la Zv 2 A, Carrera 119 A y la Calle 60 Oriente: línea quebrada compuesta por la Calle 61, Carrera 119, Calle 60 A, bordeando la Zv 5 B y Zv 5 C y la Calle 60Bis.
Obligaciones Urbanísticas		
Zonas Verdes		Ceder y adecuar 36.571,7 m ² correspondientes a las zonas verdes Zv2A, Zv3 y Zv5C localizadas al interior de la misma unidad de gestión.
Equipamiento		Ceder 6.081,3 m ² correspondiente al Eq1A localizado al interior de la misma unidad de gestión.
Sistema Vial	Arterial	Carrera 109: Cesión del área afectada entre Calles 60 y 61, y construcción de la calzada sur entre Calles 60 y 60Bis, y construcción de la porción de separador vial entre Calles 60 y 60 Bis, incluida dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial Cachipay.
		Carrera 120: Cesión y construcción de la calzada norte y medio separador entre las Calles 60C y 61.
		Calle 60: Cesión y construcción de la calzada oriental y medio separador entre las Carreras 109 y 119A. Cesión y construcción del perfil completo de la vía entre las Carreras 119A y 119B.
		Calle 61: Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las Carreras 119 y 120.
	Local	Carrera 118A: Cesión y construcción entre Calles 60 y 60Bis.
		Carrera 118B: Cesión y construcción entre Calle 60 y límite occidental partícipe 1.
		Carrera 119: Cesión y construcción entre Calles 60 y 60A, y de media calzada sur entre Calles 60A y 61.
		Carrera 119A: Cesión y construcción de media calzada sur entre límite oriental Zv2B y Calle 60, y cesión y construcción entre Calles 60 y 61.
		Carrera 119B: Cesión y construcción entre límite oriental de la Zv2B y Calle 60 y entre Calles 60C y 61. Cesión y construcción de media calzada norte entre Calle 60 y límite occidental del EQ1, y entre límite oriental del EQ1A y la Calle 60C.
		Calle 60Bis: Cesión y construcción de media calzada occidental entre Carreras 109 y 118A.
		Calle 60 A: Cesión y construcción de media calzada occidental desde el punto situado aproximadamente a 41metros al sur de la Carrera 118B hasta la Carrera 119.
		Calle 60B: Cesión y construcción entre Calles 119 y 119A.
		Calle 60C: Cesión y construcción de media calzada oriental



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

	entre Carreras 119B y 120.
	Vías locales cada 100 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)
Sistema Ambiental	Conservación de las acequias 5.3.8.1 y 5.3.5.3 y adecuación de su franja de mantenimiento de cinco (5) metros a cada lado con carácter forestal protector.
	Construir los box culvert de pasos respectivos para las acequias.
	Mantenimiento de la arborización existente y siembra de especies en las zonas verdes Zv2A, Zv3 y Zv5C acorde con el Estatuto de Silvicultura Urbana.
Servicios Públicos	
Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí. (1)
	Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1) (2)
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.
	Participar en la adecuación de la laguna de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas ubicada al oriente de la Calle 61, y en la construcción de su drenaje a la acequia 5.3.5.3 (3)
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1) (4)
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Energía	Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión.
	Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.
	Construcción de la red subterránea de alumbrado público.
Telecomunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 22.428,8 m ² a localizar en la misma unidad de gestión.
Usos del Suelo. Aprovechamientos	
Supermanzanas	No 1, 2, 3, 4 y 5A

Agred
CANE

Calderín
COPE
126



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Área Desarrollable	99.661,5 m ²
Área Útil	89.715,1 m ²
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS, establecidos en el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 162.625,4m ² .
Índice Construcción	1,4 establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 162.625,4m ² .
Altura	12 pisos
Otras Disposiciones	La incorporación del estudio de aguas lluvias de IGEI, requiere la ampliación de los perfiles viales para incorporar los canales correspondientes, resultando una cesión adicional para la Carrera 109 de 3.716,23m ² y para la Carrera 120 de 311,88 m ² , que asume el partícipe. Para compensar esta nueva carga de tipo general se propone un aumento en la densidad de viviendas, utilizando un sistema similar al establecido en el parágrafo del artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000.
<p>(1) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí, donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.</p> <p>(2) La carga de la cesión y construcción del canal de aguas lluvias externas de la Carrera 109 se comparte con el Plan Parcial Guayabal y de la Carrera 120 con el Plan Parcial Lituania Dalandia.</p> <p>(3) Localizada por fuera del área del Plan Parcial.</p> <p>(4) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.</p>	

PARTÍCIPE 3. LUKAUSKIS IGLESIAS S.A.S.

Corresponde a los predios de propiedad de la Sociedad Lukauskis Iglesias S.A.S. El predio 1 con una cabida de 198.040,1 m² está localizado al interior del área de Expansión. El predio 5B se localiza en el costado oriental de la futura Calle 61 y será utilizado para el espacio de regulación de picos de aguas lluvias.

[Firma manuscrita]
EWS

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]
125



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Moyo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

CUADRO No. 23

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE GESTIÓN 4	
Diagrama de Localización	
Área Bruta	198.040,1 m ²
Delimitación	Norte: Línea quebrada compuesta por la Carrera 118, costado oriental de la Calle 55, Carrera 118B, Calle 52, Carrera 119, Calle 60. Carrera 119A, costado oeste de la Zv2 A, Carrera 119B, costado oeste del EQ1, Carrera 119 A, costado este del EQ1, Carrera 119 B. Sur: Carrera 120 Occidente: Calle 55 Oriente: Calle 60C
Obligaciones Urbanísticas	
Zonas Verdes	Ceder y adecuar 35.727,8 m ² correspondiente a las zonas verdes Zv1, Zv2B y Zv4 localizadas al interior de la misma unidad de gestión.
Equipamiento	Ceder 5.965,8 m ² correspondientes al Eq1 localizado al interior de la misma unidad de gestión.
Sistema Vial	Arterial
	Calle 60: Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las Carreras 119 y 119A. Cesión y construcción del perfil completo de la vía entre las Carreras 119B y 120. Carrera 120: Cesión y construcción de la calzada norte



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

		medio separador entre límite occidental del área del Plan Parcial y la Calle 60C.
	Local	Carrera 118B: Cesión y construcción entre Calles 55 y 57.
		Carrera 119: Cesión y construcción entre Calles 55 y 57 y media calzada sur entre Calles 57 y 60.
		Carrera 119A: Cesión y construcción entre Calle 55 y límite occidental de la Zv2A y de media calzada norte entre este punto y la Calle 60.
		Carrera 119B: Cesión y construcción entre Calle 57 y límite oriental de la Zv2B y del tramo frente al EQ1 Cesión y construcción de media calzada sur entre Calle 60 y límite occidental EQ1, y entre el límite oriental EQ1 y Calle 60C.
		Calle 55: Cesión del área entre Carreras 118 y 118B (callejón existente no cedido aún). Cesión y construcción entre Carreras 118B y 120.
		Calle 57: Cesión y construcción entre Carreras 119 y 120 y de media calzada occidental entre Carreras 118B y 119.
		Calle 60A: Cesión y construcción entre Carreras 119B y 120.
		Calle 60B: Cesión y construcción entre Carreras 119B y 120.
		Calle 60C: Cesión y construcción de media calzada occidental entre Carreras 119B y 120.
		Vías locales cada 100 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)
Sistema Ambiental		Modificación del extremo suroccidental y conservación del estanque y adecuación de la franja de mantenimiento de cinco (5) metros a cada lado con carácter forestal protector.
		Conservación y rectificación de las acequias 5.3.5, 5.3.5.3, 5.3.8.1 y adecuación de las franjas de mantenimiento con carácter forestal protector.
		Construir los box culvert de paso respectivos para las acequias
		Mantenimiento de la arborización existente y siembra de especies acorde con el Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes Zv1, Zv2B y Zv4.
Servicios Públicos		
Acueducto		Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí. (1)
		Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial		Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

	Corredor Cali – Jamundí. (1) (2)
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.
	Participación en la adecuación de la laguna de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas ubicada al oriente de la Calle 61, y de su drenaje a la acequia 5.3.5.3. (3)
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1) (4)
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Energía	Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión.
	Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.
	Construcción de la red subterránea de alumbrado público.
Telecomunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 21.627,1 m ² a localizar en la misma unidad de gestión.
Usos del Suelo. Aprovechamientos	
Supermanzanas	No 5, 6, 7, 8, 9 y 9A
Área Desarrollable	94.256,3 m ²
Área Útil	86.508,2 m ²
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS, establecidos por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 166.573,5 m ² .
Índice Construcción	1,4. establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 166.573,5 m ² .
Altura	12 pisos
Otras Disposiciones	La incorporación del estudio de aguas lluvias de IGEI, requiere la ampliación de los perfiles viales para incorporar los canales correspondientes, resultando una cesión adicional para la Carrera 120 de 3.428,75 m ² , que asume el partícipe. Para compensar esta nueva carga de tipo general se propone un aumento en la densidad de viviendas, utilizando un sistema similar al establecido en el parágrafo del artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000.

(1) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí, donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010-20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.

(2) La carga de la cesión y construcción del canal de aguas lluvias externas de la Carrera 120 con el Plan Parcial Lituania Dalandia.

(3) Localizada por fuera del área del Plan Parcial.

(4) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.

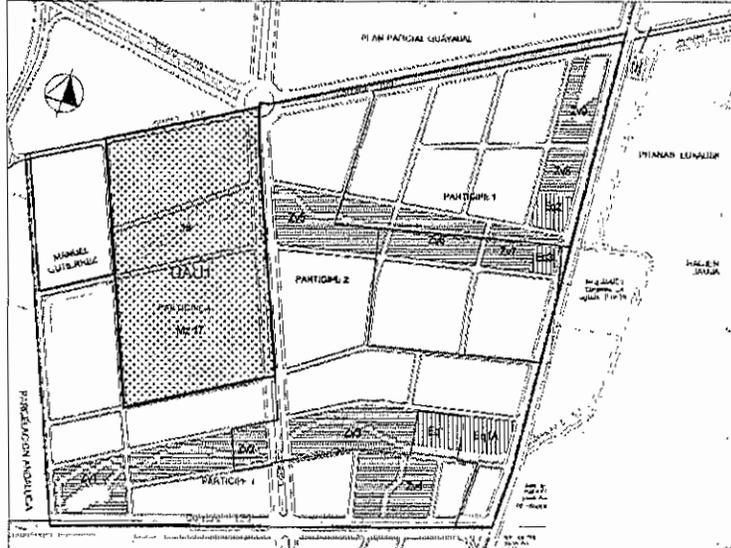
PARÁGRAFO 1. Todas las áreas anteriores están sujetas a verificación acorde al respectivo planteamiento urbanístico, en el marco de la expedición de las respectivas licencias de urbanismo.

PARÁGRAFO 2. Las áreas de terreno requeridas para la construcción de los canales para el manejo de aguas lluvias externas, serán asumidas por el Plan Parcial pero se compensarán mediante el aumento en la densidad o de las unidades construibles.

ARTÍCULO 33. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA. PARTICIPE 4. Corresponde al predio N° 7 señalado en el cuadro No. 1 y en el artículo 5 del presente Decreto, el cual deberá cumplir sus obligaciones de forma autónoma, siguiendo las determinaciones de carácter general que se enuncian a continuación en el siguiente cuadro, las cuales deberán ser precisadas cuando se formule su propuesta de desarrollo, en el marco de la modificación del presente Plan Parcial. Su aprobación está condicionada al proceso de concertación ambiental ante la CVC.

CUADRO No. 24

OBLIGACIONES UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

<p>Diagrama de Localización</p>	
<p>Área Bruta</p>	<p>150.000,1 m² según certificado de tradición, sujeta a verificación mediante levantamiento topográfico.</p>

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0265 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Delimitación		Norte: Carrera 118 Sur: Carrera 119 (proyectada) Occidente: Calle 57 (proyectada) Oriente: Calle 60 (proyectada)
Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística		
La delimitación de esta Unidad de Actuación Urbanística deberá efectuarse conforme al procedimiento previsto en el artículo 42 de la Ley 388 de 1997		
Estudios Previos		
La formulación de la propuesta de desarrollo de esta UAU deberá realizar el ajuste al plan parcial para la localización del suelo público y del área para Vivienda de interés Social. Debe realizar el proceso de Concertación con la Autoridad Ambiental Competente. Para lo anterior se deberán efectuar los estudios topográficos, de títulos, geológicos, geomorfológicos, hidrogeológicos, ambientales y de prestación de los servicios públicos. Los lineamientos generales sobre usos del suelo, normas urbanísticas, aprovechamientos, prestación de servicios públicos son los definidos en el Plan Parcial Cachipay y en el Acuerdo 069 de 2000.		
Obligaciones Urbanísticas		
Zonas Verdes		Ceder y adecuar el 18% del área generadora de cesiones, cuya localización se definirá cuando se formule la UAU.
Equipamiento		Ceder el 3% del área generadora de cesiones, cuya localización se definirá cuando se formule la UAU.
Sistema Vial	Arterial	Calle 60: Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las Carreras 118 y 119.
	Local	Carrera 118: Cesión del área afectada y construcción de media calzada entre Calles 57 y 60.
		Calle 57: Cesión y construcción de media calzada oriental entre las Carreras 118 y 119.
		Carrera 119: Cesión y construcción de media calzada norte entre Calles 57 y 60.
		Carrera 118B: Cesión y construcción entre Calles 57 y 60.
		Carrera 118A: Cesión y construcción entre Calles 57 y 60.
		Vías locales cada 110 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)
Ambiental		Conservación de la acequia 5.3.8.1 y adecuación franja de mantenimiento con carácter forestal protector definida en 5 mts a cada lado. Mantenimiento de la arborización existente y siembra de especies acorde con el Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes que se definan.

[Firma]
FEB 2017

[Firma]
[Firma]
[Firma]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112010.20.0363 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Servicios Públicos	
Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí. (1)
	Construcción de la red local e interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.
	Adecuación de un área de regulación de las aguas lluvias internas de la U. A. U.
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1) (2)
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Energía	Retiro red aérea trifásica existente y participar en la extensión red trifásica aérea de media tensión.
	Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.
	Construcción de la red subterránea de alumbrado público.
Telecomunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
Usos del Suelo. Aprovechamientos	
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice de Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS establecido por el Acuerdo 069 de 2000
Índice de Construcción	1,4 establecido por el Acuerdo 069 de 2000
Altura	12 pisos
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social y localizarla en la misma unidad de actuación urbanística.

[Firma]
E.M.B.

[Firma]
Cali
m
P.S.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

(1) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí, donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.

(2) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.

Nota: En la aerofotografía del año 2008 se identifica un área boscosa donde se recomendó previa valoración la localización de las cesiones obligatorias para zonas verdes.

ARTÍCULO 34. DENSIDADES MÁXIMAS DE VIVIENDA. Teniendo en cuenta que el presente Plan Parcial requiere aumentar las secciones viales definidas en el Acuerdo 069 de 2000, correspondientes a las Carreras 120 y Carreras 109, para la incorporación de las obras para el manejo de las aguas lluvias externas definidas en el estudio “Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de expansión sur de Cali, denominada Corredor Cali- Jamundí”, se permiten en las Unidades de Gestión 3 y 4, densidades mayores a 120 viv/ha neta urbanizable, de conformidad con lo establecido en el artículo 343 de Acuerdo Municipal 069 del 2000 así:

Cuadro No. 25. Densidades Máximas Vivienda

UG / UAU	ANU	Total Viviendas para 120 Viv/Ha	Área adicional cedida en infraestructura vial	Viviendas adicionales (COMP.)	TOTAL VIVIENDAS PERMITIDAS	Densidad FINAL
UG-1	127.326,5 M2	1.528 Und	0 M2	0 Und	1.528 Und	120 Vi/Ha
UG-2	74.198,9 M2	890 Und	0 M2	0 Und	890 Und	120 Vi/Ha
UG-3	162.625,4 M2	1.952 Und	3.716,23 M2	212 Und	2.164 Und	133 Vi/Ha
UG-4	166.573,5 M2	1.999 Und	3.428,75 M2	197 Und	2.196 Und	132 Vi/Ha
UAU-1	134.593,6 M2	1.615 Und	0 M2	0 Und	1.615 Und	120 Vi/Ha
TOTAL	665.317,8 M2	7.984 Und	7.144,98 M2	409 Und	8.393 Und	

ARTÍCULO 35. ENTREGA DE LA CESIÓN DE ZONAS PARA ESPACIO PÚBLICO. El proceso de entrega de las áreas de cesión de zonas destinadas para espacio público (zonas verdes, equipamientos y vías) se hará de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa vigente que regula la expedición de licencias urbanísticas.

ARTÍCULO 36. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. Será responsabilidad de la Administración Municipal ejecutar las obras del sistema vial correspondientes a cargas generales comprendidas en el área del presente Plan Parcial, que según lo dispuesto en este Decreto no correspondan al urbanizador.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

ARTÍCULO 37. ETAPAS DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. Si bien las Unidades de Gestión y Actuación Urbanística son autónomas para su desarrollo, las etapas de ejecución del Plan Parcial deberán garantizar la accesibilidad a cada uno de los proyectos que se deriven de las mismas, y la continuidad de las redes.

ARTÍCULO 38. PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN PLUSVALÍA. Para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0259 de mayo 6 de 2015, “Por el cual se compilan los Acuerdos 0321 de 2011, 0338 de 2012, 0339 de 2013, 0346 de 2013, 0357 de 2013 y 0380 de 2014, que conforman el Estatuto Tributario Municipal”, y con base en lo dispuesto en el Decreto Nacional N° 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal remitirá al Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, la identificación de los hechos generadores del efecto Plusvalía para su respectiva liquidación.

ARTÍCULO 39. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. En desarrollo de las funciones otorgadas en la Ley 388 de 1997 a los organismos de planificación municipales, corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal hacer el seguimiento y apoyar las labores de coordinación para la exitosa ejecución del Plan Parcial y de lo dispuesto en el presente Decreto.

ARTÍCULO 40. PLAZO DE EJECUCIÓN. El presente Plan Parcial, tendrá una vigencia de veinte (20) años contados a partir de la publicación del presente Decreto, siendo prorrogable antes de su vencimiento, por solicitud del interesado presentada en los treinta (30) días calendarios anteriores a la fecha de su vencimiento. La solicitud de prórroga deberá exponer y sustentar los motivos que la originan.

ARTÍCULO 41. AJUSTE DEL PLAN PARCIAL. De acuerdo con lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, y en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los ajustes al presente Plan Parcial deberán surtir el mismo trámite establecido para su formulación y adopción, y se efectuarán teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.

ARTÍCULO 42. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto, se registrarán por las normas contenidas en el Acuerdo 069 de 2000 (POT) y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen, además de lo establecido en la Ley 388 de 1997 y los Decretos que regulan la formulación y adopción de los planes parciales.

ARTÍCULO 43. INTERPRETACIÓN NORMATIVA. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal ejercer la facultad de interpretación en los casos de ausencia normativa o contradicciones que surjan de la aplicación del presente Decreto, en concordancia con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017

(Mayo 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CACHIPAY, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

ARTÍCULO 44. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los Veinticuatro ²⁴ () días del mes de Mayo de dos mil diecisiete (2017).

MAURICE ARMITAGE CADAVID
Alcalde de Santiago de Cali.

MARÍA DE LAS MERCEDES ROMERO AGUDELO
Directora
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Publicado en el Boletín Oficial No. 078 Fecha: Mayo-24-2017

Proyectó: Equipo de Planes Parciales: Victoria Eugenia Muñoz - Profesional Universitario, Fernando Martínez - Profesional Universitario, Andrés Prieto - Profesional Universitario, Contratistas: Martha Isabel Bolaños, Álvaro Hernán Díaz, Edwin Segura, Jorge Iván Arenas, Isabel Cristina Leyes, Carolina Vanderhuck
Revisó: César Augusto Londoño Gómez, Subdirector de Planificación del Territorio
Aprobó: María Ximena Román García, Jefe de Oficina Dirección Jurídica