



## SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-001.30 ENERO DE 2015

**POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHELANDIA" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

La Subdirectora de Catastro Municipal del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere el Acuerdo Municipal 0219 de diciembre 20 de 2007, Decretos Municipales 411.20.0982 de Diciembre 31 de 2007, 411.0.20.0074 del 1º de Febrero de 2.012 y dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal 321 de 2011, (Decreto Reglamentario) y

### CONSIDERANDO:

Que de acuerdo con lo consignado en el Artículo 82 de la Constitución Política de Colombia "*Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común*", por lo que, la participación en la distribución del efecto plusvalía se constituye una fuente de recursos para el desarrollo urbano.

Que la participación en plusvalía se deriva de la acción urbanística del Estado, constituyéndose además de un mandato constitucional, en un instrumento de gestión del suelo, en un regulador del mercado de tierras, y de financiamiento del desarrollo urbano, siendo para las entidades públicas un deber, ya que les permite dar cumplimiento al objeto del Estado, a la equidad social, la redistribución y la solidaridad contemplados en el ordenamiento jurídico colombiano.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, "*Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali*". POT, establece que el suelo de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundí, se debe desarrollar mediante Planes Parciales de Desarrollo.

Que la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal deberá aportar los planos que delimiten las áreas presumiblemente beneficiarias de los hechos generadores de la participación en plusvalía, de acuerdo con lo estatuido en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000) o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, según lo establecido en el Acuerdo 0321 de 2011".

Que la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio envió al Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, "*el Informe Técnico normativo para la determinación de hechos generadores del efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelândia, localizado en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundí, adoptado mediante el Decreto No. 411.0.20.0069 del 18 de febrero de*

PH

X



## SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-001-30 ~~DE~~ DE 2.015

**POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHELANDIA" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

*2013, así como el cálculo de los metros cuadrados que se considera como objeto de la participación en plusvalía".*

Que dentro del estudio técnico normativo enviado por la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se determinó la Estructura de los Hechos Generadores de conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, para que se constituyan o configuren hechos generadores de la participación en plusvalía se requiere una decisión administrativa, que constituya un acción urbanística que "autoricen específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada...."

Que el artículo 175 del Acuerdo 321 de 2011, define como hechos generadores de la participación en la plusvalía los siguientes:

- a) *La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana.*
- b) *La consideración de parte del suelo rural como suburbano.*
- c) *El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*
- d) *La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el Índice de construcción o la densidad, el índice de ocupación, ambos a la vez.*
- e) *La ejecución por parte del Municipio de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten, que generen mayor valor en los predios, siempre y cuando no se utilice o no se haya utilizado para su financiación de contribución de valorización.*

Que de conformidad a lo establecido por el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997 constituyen hechos generadores del efecto plusvalía los siguientes:

1. *La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.*
2. *El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*
3. *La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.*

*En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.*

PH

AA 2



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE HACIENDA

## SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-001-30 ENERO DE 2.015

**POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHELANDIA" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

Que por medio del Decreto No. 411.0.20.0069 del 18 de Febrero de 2013, se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo "EL VERDAL y GONCHELANDIA", ubicado en el Área de Expansión Corredor Cali-Jamundí, publicado en el Boletín Oficial de Publicaciones de la Alcaldía de Santiago de Cali No. 22 del 19 de Febrero de 2013.

Que el Decreto No. 411.0.20.0069 del 18 de febrero de 2013, en el artículo 31 estableció: "*PARTICIPACION EN PLUSVALÍA. En el Plan Parcial El Verdal y Gonchelândia, se configura el efecto plusvalía resultado de la incorporación del Suelo Rural al Suelo de Expansión Urbana, definido en el artículo 75 de la Ley 388 de 1997*".

Que en el artículo 20 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0069 del 2013, establece: "*PORCENTAJE DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. El Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelândia destinará el 30.27% del área útil para desarrollos de vivienda VIS, concentrándola en la Unidad de Actuación Urbanística UAU-01. Esto para dar cumplimiento al porcentaje mínimo estipulado en el artículo 282 del acuerdo 069 del 26 de octubre de 2000 y la Ley 388 de 1997, sin que esto sea impedimento para que las demás Unidades de Actuación Urbanística puedan plantear desarrollos de vivienda de interés social adicionales a la enunciada anteriormente*".

Que en el artículo 28 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0069 del 2013, establece: "*IDENTIFICACION DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal en desarrollo de las funciones otorgadas para los organismos de planificación municipales por la Ley 388 de 1997, será el encargado de hacer seguimiento y apoyar las labores de coordinación para la exitosa ejecución del presente Plan Parcial en los términos previstos en el presente Decreto*".

Que para la realización de los avalúos se debe seguir los parámetros de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1420 de 1998 y los lineamientos de la Resolución No. 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Que la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, suscribió un Contrato de Prestación de Servicios Profesionales No. 4131.0.26.1.1203 de 2014, con el Objeto de: "*Prestación de servicios profesionales Especializados a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, para realizar avalúos comerciales sobre los predios del Municipio de Santiago de Cali, cálculo y liquidación del efecto en la participación en plusvalía en las actuaciones urbanísticas que determine la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal dentro del proceso de Gestión Catastral, según Ficha EBI 22735*".

RH<sup>2</sup> 1  
RB

3



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

## SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-001-30 ENBO DE 2.015

**POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHELANDIA" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

Que el Contratista entregó el estudio y memorias del Cálculo del Efecto Plusvalía del Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelândia, con las siguientes conclusiones: *"En desarrollo del producto denominado Cálculo del Efecto Plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelândia, se extraen aquí las condiciones particulares de mayor relevancia que fueron analizados para la determinación de los valores asignados, así:*

- *La ubicación de la zona de estudio al interior del suelo de expansión de la ciudad de Santiago de Cali, Capital del Valle del Cauca.*
- *Las estratégicas localizaciones de la ciudad de Santiago de Cali, a escasos 100 kilómetros del puerto de Buenaventura, principal puerto marítimo del país, a través del cual se transporta el 60% del comercio internacional del país.*
- *Las características generales de la zona de estudio, especialmente su condición topográfica que en su mayoría es plana, la cual facilita el desarrollo de los proyectos de urbanísticos.*
- *Las condiciones particulares que presenta el municipio y los municipios aledaños, en los cuales la dinámica inmobiliaria ha venido presentando un alto nivel de desarrollo en múltiples usos, resaltándose una importante oferta de inmuebles de vivienda y en menor medida de inmuebles industriales.*
- *Las buenas condiciones de localización que presentan los predios que componen el Plan Parcial, los cuales si bien se encuentran por fuera del perímetro urbano, no se encuentran muy retirados del casco urbano. Se debe resaltar aquí que el sector depende exclusivamente del acceso a través de la Avenida Simón Bolívar, vía que presenta un alto nivel de tráfico por efecto de su conexión con el municipio vecino de Jamundí, así como por ser una de las vías más importantes de la Comuna 22 de la ciudad de Cali.*
- *Los valores asignados a las zonas homogéneas, se basan en las características endógenas y exógenas, contemplando variables como, topografía, vías de acceso, servicios e infraestructura, destinación y usos económicos, localización general y particularmente, la normatividad urbanística aplicable a cada una de las zonas homogéneas.*
- *El escenario normativo que regula y se aplica para la zona de estudio, son las estipuladas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para antes y después de la acción urbanística. Este escenario normativo se certifica por el municipio mediante los Conceptos de Uso de Suelo suministrados por la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial, conceptos que se anexan al presente documento.*
- *La normatividad correspondiente al escenario normativo antes de la acción urbanística, donde los predios presentaban clasificación de Suelo de Expansión Urbana sin plan parcial aprobado, condición que de acuerdo con el*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*  
4



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

## SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-001. ~~30 ENERO~~ DE 2015

**POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHELANDIA" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

*Decreto Nacional 2181 de 2006, permite al territorio únicamente usos agrícolas y forestales.*

- *La normatividad correspondiente al escenario normativo después de la acción urbanística, la cual se corresponde a la adopción del Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelândia, mediante el Decreto 069 de 2013.*
- *Es de resaltar, que en concordancia con lo contenido en el **Informe técnico normativo para la determinación de los hechos generadores de plusvalía para el Plan Parcial El Verdal y Gonchelândia**: "Es de anotar que los constructores podrán hacer utilización de las norma según sus expectativas y conveniencias, definiendo en sus proyectos los metros cuadrados que destinen finalmente a usos residenciales o mixtos, para lo cual al momento del trámite de las licencias urbanísticas, se deberá (efectuar sic) la reliquidación del cálculo de plusvalía por metro cuadrado, acorde a la metodología dispuesta por la Ley 388 de 1997 y demás normas vigentes", el presente estudio se desarrolla de acuerdo con los aprovechamientos definidos en el Decreto de Adopción, Decreto 069 del 18 de febrero de 2013".*

Que el Comité Técnico de la Subdirección de Catastro Municipal, mediante Acta del 30 de diciembre de 2014, aprobó el Cálculo del Efecto Plusvalía del Plan Parcial Verdal y Gonchelândia.

Que la Subdirección de Catastro Municipal, en oficio radicado No. 2014413150023054 del 11-12-2014, envió al Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal el Estudio del Cálculo del Efecto Plusvalía del Plan Parcial de Desarrollo El Verdal Gonchelândia, para la aprobación del estudio y análisis de hechos generadores de Plusvalía.

Que de conformidad al oficio radicado No. 2014413220026644 del 17-12-2014 expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en respuesta al oficio 2014413150023054 del 11 de diciembre de 2014, manifestó que: "Atendiendo a su solicitud de aprobación de los estudios y análisis de los hechos generadores de la participación en plusvalía para el Plan Parcial el "Verdal y Gonchelândia, remitido por su despacho, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, desde su competencia sobre la normativa urbana, encuentra que el citado estudio se ajusta a los lineamientos nacionales y municipales dispuestos por las normativas vigentes, y que corresponden a los análisis realizados por este Departamento Administrativo, acorde con los oficios remitidos a su despacho (radicados No. 2013413220013834 de agosto 21 de 2013, No. 2014413220021484 de octubre 16 de 2014, y No. 2014413220087501 del 31 de octubre de 2014)".

Que en el Decreto No. 411.0.20.0069 del 18 de febrero de 2013, en el artículo 7. COMPOSICIÓN PREDIAL, en el cuadro de PREDIOS PRIVADOS DEL PLAN PARCIAL EL VERDAL, que hacen parte del Área de Planificación del Plan Parcial

472

AR



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
INSTRUMENTACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN

**SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL**

**RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-001-30 DE ABRIL DE 2015**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHELANDIA" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

se desagregan e identifican de la siguiente manera:

PREDIOS PRIVADOS DEL PLAN PARCIAL EL VERDAL							
UNIDAD DE GESTION	NUMERO PREDIAL	PROPIETARIO	MATRICULA 370	DIRECCION	DIRECCION DE NOTIFICACION	AREA SEGUN MATRICULA	AREA EN PLANO
UNG1	Z000302520002	ALIANZA FIDUCIARIA S A	761909	CGTO HORMIGUERO CRA 109 CON CALLE 42	CALLE 4 No 27-52, Piso 5	87.160.000	87.474,449
	Z000309910000	ALIANZA FIDUCIARIA S A	634615	CGTO HORMIGUERO CRA 109 CON CALLE 42	CALLE 4 No 27-52, Piso 5	7.300.000	7.294,098
	Z000309940000	ALIANZA FIDUCIARIA S A	213255	CGTO HORMIGUERO CRA 109 CON CALLE 42	CALLE 4 No 27-52, Piso 5	12.800.000	12.797,932
UNG2	Z000302570000	ALIANZA FIDUCIARIA S A	607612	CGTO HORMIGUERO CRA 109 CON CALLE 42	CALLE 4 No 27-52, Piso 5	79.526.400	68.751,241
UNG3	Z000309830000	SOC LOPERA BARBOSA Y CIA S EN C - DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES	607613	CGTO HORMIGUERO, CRA 109 CON CALLE 48	IDEM	79.526.400	52.600,178
	Z000303980000	CARLOS ALBERTO CASTRO FORERO Y PAOLA MERCEDES CASTRO CARDENAS	178644	CGTO HORMIGUERO, CRA 109 CON CALLE 48	IDEM	12.400.000	12.297,617
UNG4	Z000303060000	JARAMILLO MORA S A	286734	CGTO HORMIGUERO, CRA 109 CON CALLE 42	Calle 44A Norte No 4N-133	20.000.000	20.461,543
	Z000302560000	JARAMILLO MORA S A	238261	CGTO HORMIGUERO, CRA 109 CON CALLE 42	Calle 44A Norte No 4N-133	20.000.000	20.485,030
<b>AREA TOTAL PREDIOS PRIVADOS</b>						<b>318.712,800</b>	<b>282.162,088</b>

Que revisado por parte de la Subdirección de Catastro Municipal, el Cuadro "Predios Privados del Plan Parcial El Verdal" contenido en el Decreto, y analizado el aspecto jurídico con los certificados de tradición y las actuaciones catastrales, se realizan las siguientes anotaciones:

- **En la Unidad de Gestión 1:** En el Decreto No.411.0.20.0069 de 2013, incluyeron erradamente el número predial Z000302520002, que en el Censo Catastral corresponde a una Mejora (0002) y no al Terreno (0001), donde se aplica el Cálculo del Efecto Plusvalía, siendo el número de predio correcto Z000302520001, cuyo folio de matrícula inmobiliaria es 370-213254, el estado de este folio: Cerrado, donde se deriva una nueva matrícula inmobiliaria 370-761909, que corresponde al número de matrícula inmobiliaria del cuadro de PREDIOS PRIVADOS DEL PLAN PARCIAL EL VERDAL del Decreto, con un área restante de 8 has. 7.160m<sup>2</sup>., proceso de rectificación que realizó la Subdirección en la Resolución No. 4131.5.14. 39. V-6 de 2015, quedando con el número de predio Z00033410001 de conformidad al certificado de tradición. En los números prediales Z000309910000 y Z000309940000, se rectificaron las áreas de terreno en la Resolución No. 4131.5.14.39.V-6 de 2015, de conformidad a certificados de tradición.

AD

AK 6

Phz



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
CONSEJO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO  
URBANO

## SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-001-30 DNEO DE 2.015

**POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHELANDIA" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

- **En la Unidad de Gestión 2:** Número de predio Z000302570000 con matrícula inmobiliaria 370-607612, estado folio ACTIVO, se derivan once (11) folios Nos. 370-901418 al 370-901428 por Desenglobe, mutación que no se realizó porque descontada el área de este desenglobe queda un área restante que no figura inscrita ni en el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria 370-607612, ni derivan una nueva matrícula inmobiliaria, se procedió a realizar rectificación del área de terreno del predio referenciado anteriormente, ajustándolo al título registrado, en la Resolución No. 4131.5.14.39.V-6 de 2015 expedida por la Subdirección de Catastro Municipal.
- **En la Unidad de Gestión 3:** Números de predios Z000309830000 y Z000303980000, con las matrículas inmobiliarias 370-607613 y 370-178644 respectivamente, estados de folios: Activos, se rectificaron las áreas de terreno en la Resolución No. 4131.5.14.39.V.6 de 2015, expedida por la Subdirección de Catastro Municipal, de conformidad a certificados de tradición.
- **En la Unidad de Gestión 4:** Números de predios Z000303060000 con matrícula inmobiliaria 370-266734 y Z000302560000 con matrícula inmobiliaria 370-238261, estados de folios cerrados por englobe donde se deriva la matrícula inmobiliaria 370-911424 estado de folio cerrado por división material donde se derivan dieciséis (16) folios de matrículas inmobiliarias, mutaciones que no se realizaron porque sumada el área de la división material está superior al área del englobe (matrícula inmobiliaria 370-911424) donde nacen estas dieciséis (16) matrículas inmobiliarias. Se procedió a rectificar el área del terreno de los predios Z000303060000 y Z000302560000 en la Resolución No. 4131.5.14.39.V-6 de 2015 expedida por la Subdirección de Catastro Municipal, de conformidad a los certificados de tradición.

Que los artículos 152 y 153 de la Resolución 70 de 2011 establecen que el propietario o poseedor está obligado a:

1. Cerciorarse de que todos los predios de su propiedad o posesión estén incorporados en el catastro, con la información actualizada.
2. Informar a la autoridad catastral los datos actuales, para que los cambios en los aspectos físicos, jurídicos y económicos se asuman en los procesos catastrales.
3. Suministrar datos, documentos y facilitar la obtención y captura de información, para el desarrollo de la actividad catastral. (Artículo 152 de la Resolución 70 de 2011).

Artículo 153. *Presentación de planos.* Los planos que los propietarios o poseedores presenten al catastro deberán ser georreferenciados al dátum oficial y elaborados conforme a las especificaciones señaladas por la

42

44

AK 7-2-15



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

## SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-~~01~~ ~~2011~~ DE 2.015

**POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHELANDIA" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

autoridad catastral, firmado por un técnico o profesional idóneo y si fueron protocolizados, deben incluir anotación del número y fecha de la escritura pública correspondiente.

Los planos serán objeto de verificación por parte de la autoridad catastral, para su aceptación.

Que en el párrafo del artículo 7º del Decreto Municipal No. 411.0.20.0069 del 2013, establece que: "*Será obligación de los propietarios de los predios realizar la rectificación de áreas de acuerdo a levantamiento realizado para este fin, frente a la Subdirección de Catastro Municipal o la entidad que haga sus veces*", frente a lo cual consultado el sistema de radicaciones y de correspondencia de la Subdirección de Catastro Municipal, a la fecha no hay ninguna solicitud de radicación respecto a este trámite catastral.

Que de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal 321 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para El Plan Parcial de Desarrollo El Verdal Gonchelândia, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el Estudio Técnico y Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía entregado por el Contratista, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Tal estudio y memoria reposa en los archivos de ésta Subdirección donde puede ser consultado.

En mérito de las anteriores consideraciones, la Subdirectora de Catastro Municipal,

### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado de suelo para el Plan Parcial de Desarrollo "El Verdal y Gonchelândia", identificado catastralmente con los Números Prediales Nacionales y los números de Matriculas Inmobiliarias, detallado en el cuadro No.2, es el indicado de manera general en el cuadro No.1, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por el Contratista, así:

*[Firma]*  
8/2/15

*[Firma]*  
*[Firma]*  
*[Firma]*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
CORPORACIÓN AUTÓNOMA DE ADMINISTRACIÓN LOCAL

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-001.30 ENERO DE 2.015

POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHELANDIA" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

CUADRO No. 1 - CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

DESCRIPCIÓN	VR M2 DE SUELO DESPUES DE LA ACCIÓN URBANISTICA	VALOR M2 DE SUELO ANTES DE LA ACCIÓN URBANISTICA	PLUSVALIA \$M2
UAU1 (UNG1 SIC)	\$ 72.357,70	\$ 25.197,76	\$ 47.159,95
UAU2 (UNG2 SIC)	\$ 171.190,40	\$ 25.197,76	\$ 145.992,65
UAU3 (UNG3 SIC)	\$ 100.851,43	\$ 25.197,76	\$ 75.653,67
UAU4 (UNG4 SIC)	\$ 208.924,91	\$ 25.197,76	\$ 183.727,16

CUADRO No. 2 – IDENTIFICACIÓN PREDIAL CENSO CATASTRAL

DESCRIPCIÓN	No. MATRICULA INMOBILIARIA	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	DIRECCIÓN PREDIOS	AREA TERRENO
UAU 1 (UNG1)	370-213254 (Folio Cerrado) Una (1) Matricula Derivada: 370-761909	760010000520000060025500000001 (No. Predio Z000302520001) (Predio Retirado)	Corregimiento El Hormiguero Vereda Valle del Lili	8Has. 7.160 M2.  7.300 M2.  1Ha. 2.800 M2.
	370-634615	760010000520000060933500000001 (No. Predio Z000334100001)		
	370-213255	760010000520000060025000000254 (No. Predio Z000309910000) 760010000520000060025000000256 (No. Predio Z000309940000)		
UAU 2 (UNG2)	370-607612 Once (11) Matriculas Derivadas: 370-901418 al 370-901428	760010000520000060014000000014 (No. Predio Z000302570000)	Corregimiento El Hormiguero Vereda Valle del Lili- lote 1	7Has. 9.526 M2.
UAU 3 (UNG3)	370-607613	760010000520000060014000000252 (No. Predio Z000309830000)	Lote 2 Corregimiento El Hormiguero Vereda Valle del Lili	7Has. 9.526 M2.  1Ha. 2.400 M2.
	370-178644	760010000520000060015000000015 (No. Predio Z000303980000)		
UAU 4 (UNG4)	370-266734 (Folio Cerrado)	760010000520000060020000000020 (No. Predio Z000303060000)	El Vergel	2Has.
	370-238261 (Folio Cerrado)	760010000520000060016000000016 (No. Predio Z000302560000)	Granja Lili del Corregimiento El Hormiguero Vereda Valle del Lili	2Has.
	Una (1) Matricula Derivada: 370-911424 (folio Cerrado)			
	Dieciséis (16) Matriculas Derivadas: 370-911425 al 370-911440			

9  
A



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN Y TRÁFICO  
URBANO

## SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-001.30 ENERO DE 2015

**POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHELANDIA" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

**Parágrafo:** Hace parte del presente Acto Administrativo el Plano No. 1, denominado "Resultado del Cálculo de la Participación en el Efecto Plusvalía", contenido en el anexo N° 1, de conformidad al artículo 183 del Acuerdo Municipal 0321 de 2011.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Es obligación de los propietarios de los predios del Plan Parcial de Desarrollo "El Verdal y Gonchelândia", realizar la rectificación de áreas de acuerdo a levantamiento realizado para este fin, frente a la Subdirección de Catastro Municipal o la entidad que haga sus veces", como quedo establecido en el artículo 7° del Decreto Municipal No. 411.0.20.0069 del 2013.

**ARTÍCULO TERCERO.** Aplicar la tarifa adoptada por el Concejo Municipal de Santiago de Cali, para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto plusvalía, de conformidad con el artículo 178 del Acuerdo Municipal 321 de 2011.

**ARTÍCULO CUARTO.** Los montos del efecto plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan en esta resolución serán ajustados cada año, de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con lo previsto en el Acuerdo Municipal 321 de 2011 y el parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO QUINTO.** Adoptar como parte integral de la presente resolución el "Informe del Cálculo del Efecto Plusvalía del Plan Parcial de Desarrollo "El Verdal Gonchelândia", realizados por el Contratista, el cual se encuentra a disposición de los particulares en esta Subdirección.

**ARTÍCULO SEXTO.** Para fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme la liquidación del efecto y del monto de la participación en plusvalía contenida en esta resolución, se ordenará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos su inscripción en los folios de matrículas inmobiliarias de los inmuebles objeto de la misma o de los resultantes de los englobes o de los segregados de los mismos.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.** La notificación de este acto administrativo a los propietarios o poseedores de los inmuebles objeto de la participación en plusvalía se hará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Municipio de Santiago de Cali, así como a través de edicto fijado en la sede de la Alcaldía Municipal y la Subdirección de Catastro Municipal, conforme a lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO OCTAVO.** Remitir copia de la presente resolución a la Subdirección de Impuestos y Rentas Municipales, a la Subdirección de Tesorería de Rentas del Municipio de Santiago de Cali y a las Curadurías Urbanas de la ciudad, e incorpórese en la Base de Datos Catastral.

Py 2 f 44

10



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Oficina Municipal de Catastro Municipal

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-001-30 ENERO DE 2015

POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHELANDIA" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

ARTÍCULO NOVENO. Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición ante la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, dentro de los términos previstos en los artículos 76 y 77 de La Ley 1437 de 2011, teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

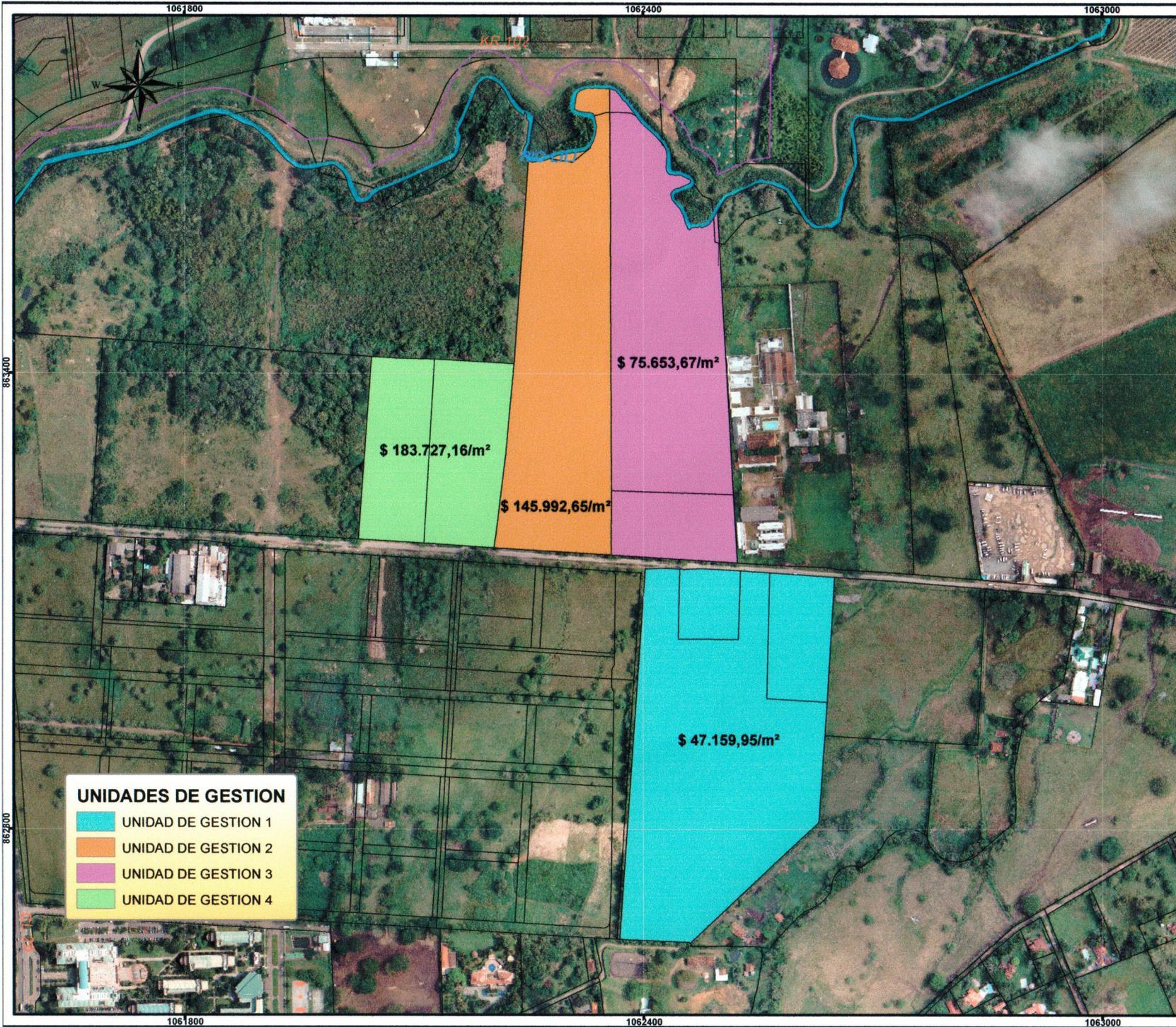
NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los 30 días del mes de ENERO de dos mil quince (2.015).

~~SANDBRA PATRICIA SAMACA ROJAS~~  
Subdirectora de Catastro Municipal

Proyección y elaboración Técnica Amparo Reyes O.  
Revisión Técnica Fabio Alberto Ortega B y William Téllez A.  
Revisión Jurídica Alejandro Navarro y Jairo Revelo

842



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL  
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Construyendo hoy  
la Cali del mañana  
www.ccc.gov.co

Alcalde: **RODRIGO GUERRERO VELASCO**  
Director Departamento Administrativo de Haciendas: **ANDRES FELIPE URIBE MEDINA**

Subdirector de Catastro:  
**SANDRA PATRICIA SAMACA ROJAS**

**RESULTADO DEL CÁLCULO DE LA PARTICIPACIÓN EN EL EFECTO PLUSVALÍA PLAN PARCIAL EL VERDAL Y GONCHELANDIA**

Escala: 0 20 40 80 120 160 Metros  
Escala de Impresión: 1: 7.000

ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EL VERDAL Y GONCHELANDIA  
Archivo: Anexo numero 1

Resolución: 4131.5.14.39-S-001 DEL 30 DE ENERO DEL 2015

Fuente Cartografía Base: MAPA DIGITAL CATASTRO CALI  
Plano 1 / 1

Fuente Cartografía Temática: CALCULO DE PLUSVALÍA: JORGE ELIECER GAITAN

**CONVENCIONES BASE**

- Limite de Comunas
- Limite de Barrios
- Limite de Manzana
- Separador Vial
- Hidrografía

**Localización Geográfica**





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No.

411.0.20.0069 DE 2013

( Febrero 18 )

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDI".

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI, en ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 y el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y,

#### CONSIDERANDO:

Que 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 de planificación determinadas del Suelo de Expansión Urbana, de acuerdo con las normas urbanísticas generales de los mismos.

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 dispone que *"en desarrollo del principio de igualdad los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito"*.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, *"Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali"* -POT, establece que el Suelo de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundí, se debe desarrollar mediante Planes Parciales de Desarrollo.

Que el área de planificación objeto del Plan Parcial, se encuentra localizada dentro del Área de Expansión Corredor Cali - Jamundí del Municipio y por tanto, requiere de dicho instrumento de planeamiento, el cual se llevará a cabo cumpliendo con los lineamientos del POT y las normas complementarias contenidas en el presente Decreto.

Que el artículo 29 del Decreto Nacional 2181 de 2006, establece: *"En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial, en los términos regulados por la ley y este decreto"*.

Que con la expedición del Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el Decreto Nacional 4300 de 2007, se compilaron como unidad de materia, las disposiciones relativas a los planes parciales de desarrollo y además se reglamentaron los procedimientos, requisitos técnicos, términos, contenidos y competencias para la aprobación de los mismos.

910



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No.

411020.0069

DE 2013

( Febrero 18 )

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDI".

Que el artículo 16 del Decreto Nacional 2181 de 2006, subrogado por el artículo 4° del Decreto Nacional 4300 de 2007, establece que la competencia para adoptar los planes parciales corresponde exclusivamente al Alcalde.

Que el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali, en su artículo 281 define los lineamientos para el tratamiento de Desarrollo en zonas urbanas y en el área de expansión.

Que se hace necesario dictar las normas específicas y complementarias que permitan el desarrollo sistemático del Plan Parcial El Verdal y Gonchelândia, ubicado en el Área de Expansión Corredor Cali - Jamundí, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo Municipal 069 de 2000) para este sector de la ciudad y fundamentado en los procedimientos y competencias que para el efecto establece el Decreto Nacional 2181 de 2006 y el Decreto Nacional 4300 de 2007.

Que durante el proceso de estudio, formulación y trámite del Plan Parcial de que trata el presente Decreto, se surtieron las siguientes actuaciones administrativas:

- Que mediante Resolución No. DAPM-4132.21.163 del 28 de mayo de 2007, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal expidió las determinantes para la formulación del Plan Parcial.
- Que el Honorable Concejo de Santiago de Cali mediante Acuerdo Municipal 0296 del 13 de agosto de 2010 reglamentó los usos de suelo aplicables al Plan Parcial.
- Que mediante las convocatorias efectuadas el 28 de diciembre de 2007 y el 20 de diciembre de 2012, se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 8° del Decreto Nacional 2181 de 2010, relacionado con la información pública y citación a propietarios y vecinos, sin que se hubieren recibido en este Departamento Administrativo, ni observaciones ni recomendaciones al proyecto del plan parcial El Verdal y Gonchelândia.
- Que mediante Resolución No. DAPM-4132.0.21.567 del 3 de noviembre de 2011, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal estableció la viabilidad del Plan Parcial.
- Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca, CVC, concertaron los asuntos exclusivamente ambientales del Plan Parcial, cuyos acuerdos quedaron consignados en el Acta No. 01 del 15 de diciembre de 2011, y en la Resolución C.V.C. 0100 No. 0710-1021 del 26 de diciembre de 2011 "Por medio de la cual se adoptan las recomendaciones consignadas en el acta de concertación del componente ambiental del plan parcial: El Verdal y Gonchelândia, ubicado en el área de expansión urbana del municipio de

1124

2

2



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4110.20.0069 DE 2013

(Febrero 18)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDI".

*Santiago de Cali – Valle del Cauca".*

- Que a partir de las recomendaciones entregadas por la autoridad ambiental, el promotor del plan parcial procedió a realizar los respectivos ajustes a fin de cumplir con las disposiciones ambientales y urbanísticas, las cuales fueron revisados y aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que en virtud de lo anterior,

DECRETA

#### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelania, ubicado en el Área de Expansión Corredor Cali – Jamundí, como instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado mediante Acuerdo Municipal 069 de 2000.

ARTÍCULO 2. COMPONENTES DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelania que se adopta mediante el presente Decreto, está compuesto por las normas complementarias aquí establecidas y por el Documento Técnico de Soporte (Diagnóstico y Formulación), incluyendo el conjunto de planos, los cuales hacen parte integral del mismo, a saber:

- Plano 01: Localización General
- Plano 02: Relación Subregional
- Plano 03: Clasificación del Suelo
- Plano 04: Usos Existentes
- Plano 05: Centralidades
- Plano 06: Área y Jerarquía Servicios Públicos
- Plano 07: Sistema Ambiental
- Plano 08: Imagen del Sector
- Plano 09: Patrimonio Según POT
- Plano 10: Sistema Vial Arterial
- Plano 11: Área de Planificación
- Plano 12A: Topográfico y Estructura Predial
- Plano 13: Arborización Existente
- Plano 14: Sistemas Estructurantes
- Plano 15A: Área Neta Afectaciones del Plan Parcial
- Plano 16A: Cesiones de Espacio Público y Equipamientos Colectivos
- Plano 17A: Plano Urbano. Espacio Privado Área de Manzanas
- Plano 18A: Red Vial General y Perfiles Viales
- Plano 18B: Red Vial General Detalles
- Plano 19: Unidades de Actuación Urbanística



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4110.20.0069 DE 2013

( Febrero 18 )

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDI".

- Plano 19A: Proyecto Delimitación Unidades de Actuación Urbanística
- Plano 19B: Zonas para determinar el Efecto Plusvalía
- Plano 20: Modelación Urbanística
- Plano 20A: Propuesta General Urbana Modelación Urbanística
- Plano 21. Sub-áreas de Manejo
- Plano 22: Zonas Vivienda VIS y No VIS
- Plano 23: Etapas de Desarrollo
- Plano 24: Cargas Urbanísticas
- Plano 24B: Beneficios Urbanísticos
- Plano 25: Plano de Usos del Suelo

ARTÍCULO 3. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelândia se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1997:

- Función social y ecológica de la propiedad.
- Prevalencia del interés colectivo sobre el particular.
- Distribución equitativa de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 4. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelândia:

- Objetivo General

Crear las condiciones técnicas para que el área de planificación se incorpore a la estructura urbana de la ciudad, diseñando y cumpliendo con las condiciones básicas de todo proceso urbanístico, en el marco de lograr un adecuado manejo ambiental y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

- Objetivos Específicos

- Contribuir con la reducción del déficit cuantitativo de vivienda en el mediano y largo plazo de vigencia del Plan Parcial.
- Articularse con la ciudad construida proyectando a mediano plazo usos comerciales complementarios frente a la Calle 48, residenciales y de espacio público que fortalezcan su integración.
- Desarrollar vías de carácter arterial principal, secundario y colectoras que aseguren su integración con la estructura de la ciudad.
- Participar en el desarrollo de las redes de servicios públicos en el área de expansión.
- Aportar a la organización del territorio de tal manera que se garanticen las áreas para el manejo y protección ambiental y de amenazas naturales.
- Estructurar un sistema de espacio público de orden sectorial y local.



DECRETO No. 4110.20.0069 DE 2013

( Febrero 18 )

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDI".

- Recuperar elementos ambientales existentes como los guaduales, samanes y corrientes de agua artificial existentes, integrándolos en la conformación de las zonas verdes y espacios públicos en general.
- Propiciar el direccionamiento de las visuales Oriente-Occidente correspondientes a los Farallones de Cali, la llanura del Valle del Cauca y la Cordillera Central.

ARTÍCULO 5. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL. Se adoptan como estrategias de intervención y organización territorial para el área de planificación materia del Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelândia, las siguientes:

- El desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística se adelantará considerando que en ellas se den los diferentes niveles de vivienda y usos, que permitan asumir una distribución equitativa de las cargas y beneficios.
- Planear un proceso flexible que se adapte en el tiempo a las soluciones que el mercado requiera.
- Participar del desarrollo asociado para la provisión de la infraestructura de servicios públicos, para adaptarse de acuerdo al programa de desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística.
- Desarrollar gradualmente porciones del territorio con sus servicios públicos domiciliarios, que permita en el mediano y largo plazo integrar la totalidad del área de planificación a la red general de servicios de la ciudad.
- Las Unidades de Actuación Urbanística ejecutarán las obras urbanísticas que obliga la Ley.
- Dar continuidad al tejido urbano, logrando que los proyectos urbanísticos que se desarrollen a partir del Plan Parcial se integren armónicamente a la ciudad existente.
- Integrar al porcentaje de zonas verdes a ceder, la vegetación existente inventariada como de valor patrimonial ambiental.
- Estructurar el Sistema de zonas verdes con alamedas paralelas y aprovechamientos de corrientes de agua artificiales.
- Con la cesión del 3% para equipamiento comunitario barrial conexas a la zona verde central se refuerza el carácter de boulevard.

ARTÍCULO 6. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. La propuesta de Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelândia se adelanta en ocho (8) predios privados, ubicados frente a las vías Calle 48 y Carrera 109, que comunica hasta el Club Cañasgordas y la zona de protección del Río Cauca en el corregimiento de El Hormiguero. El lote está referenciado por estas vías que corresponden al Sistema Vial Principal.

El área total de Planificación del Plan Parcial de Desarrollo "El Verdal y Gonchelândia" está conformada por un área total de 316.675,660 metros cuadrados, de conformidad con el plano 12A Topográfico y de Estructura



DECRETO No. **4110.20.0069** DE 2013

( **Febrero 18** )

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDI".

Predial, que hace parte integral de este Decreto, de la cual se han segregado dos áreas, a saber:

- Un área de 282.162,088 metros cuadrados correspondiente al área bruta privada sobre la cual se liquidan las obligaciones urbanísticas.
- Un área de 34.513,572 metros cuadrados, correspondientes al área de la vía pública, Carrera 109, área cedida más no adecuada, a la franja forestal protectora del Río Lili, al Dique y lagunas de regulación para el control de inundaciones, los cuales serán cedidos y adecuados.

El resumen general de áreas del Plan Parcial son las siguientes:

ÁREA PRIVADA	282.162,088
ÁREA DE VÍA, CARRERA 109	7.171,389
ÁREA DE FRANJA FORESTAL Y BERMA DIQUE	19.144,929
ÁREA DE DIQUES DE CONTENCIÓN	3.007,476
ÁREAS DE LAGUNAS DE REGULACIÓN	5.189,778
<b>ÁREA TOTAL DE PLANIFICACIÓN</b>	<b>316.675,660</b>

El cálculo del área neta urbanizable del Plan Parcial se establece de la siguiente manera:

<b>ÁREA DE PLANIFICACIÓN</b>		<b>316.675,660</b>
SISTEMA VIAL PRINCIPAL	CALLE 48 *	25.261,886
	CALLE 42	1.639,759
	CARRERA 109 (por ceder)	3.688,391
	CARRERA 109 (ya cedida)	7.171,389
PROTECCIÓN RÍO LILI		19.144,929
DIQUE		3.007,476
LAGUNAS DE REGULACIÓN		5.189,778
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		<b>251.572,052</b>

\* El área contabilizada de la Calle 48 corresponde a las calzadas principales incluido el separador central.

Las áreas de cesión para la conformación de parques, zonas verdes y equipamientos colectivos, además de las áreas de cesión para vías locales, las cuales permiten establecer el área útil del plan parcial, se estiman de la siguiente manera:



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No.

4110.20.0069

DE 2013

(Febrero 18)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO  
"EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN  
CORREDOR CALI - JAMUNDI".

CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO

PREDIOS POR SECTORES	ÁREA BRUTA POR LOTE	ÁREA BRUTA PARA CESIONES	Cesión EP 18%	Cesión EC 3%	(*) Vías a compensar	CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN PLANO		CESIÓN DE VÍAS EQ. BÁSICO EN PLANO		A. TOTALES A CEDER
						Z. VERDE PLAZA	EQ. COLEC.	ARTESAS	LOCAL BAS.	
<b>UNG. 1</b>										
PREDIO 1A AVICOLA EL VERDAL	87.474,449					EP01	5.695,059			2.412,479
PREDIO 1B						EP02	2.049,602		10.118,120	1.146,033
PREDIO 1C	7.294,086	107.966,4768	19.361,966	3.226,994	0,000	EP03	8.480,009			3.993,431
						EP04	7.521,267	EC01	8.464,863	7.900,011
	12.797,932								2.983,692	4.381,189
										1.825,157
<b>SUBTOTAL UNG. 1</b>	<b>107.606,478</b>	<b>107.966,478</b>	<b>19.361,966</b>	<b>3.226,994</b>	<b>0,000</b>		<b>23.745,937</b>	<b>8.464,863</b>	<b>12.204,812</b>	<b>21.668,308</b>
<b>UNG. 2</b>										
LOTE 2 GONCHELANDIA	68.751,241									1.830,578
PREDIO 3A									7.663,359	1.618,936
PREDIO 3B	13.962,496	84.868,467	15.276,324	2.546,054	1.618,936	EP05	8.251,322			1.696,303
									554,468	1.622,576
	2.154,739									2.622,036
										9.030,719
<b>SUBTOTAL UNG. 2</b>	<b>84.868,467</b>	<b>84.868,467</b>	<b>15.276,324</b>	<b>2.546,054</b>	<b>1.618,936</b>		<b>8.251,322</b>	<b>0,000</b>	<b>8.217,818</b>	<b>18.821,160</b>
<b>UNG. 3</b>										
PREDIO 3A	38.637,692					EP06	1.538,326		7.400,417	1.072,526
PREDIO 3B						EP07	6.613,578			1.286,072
	10.142,677	48.780,569	8.760,502	1.463,417	0,000	EP08	2.092,016			1.285,623
									1.014,095	7.006,223
<b>SUBTOTAL UNG. 3</b>	<b>48.780,569</b>	<b>48.780,569</b>	<b>8.760,502</b>	<b>1.463,417</b>	<b>0,000</b>		<b>10.243,619</b>	<b>0,000</b>	<b>8.484,612</b>	<b>10.060,445</b>
<b>UNG. 4</b>										
PREDIO 4A	20.461,543									921,032
PREDIO 4B	20.485,030	40.946,573	7.370,383	1.228,397	0,000	EP09	8.598,780			1.820,033
									36,137	1.511,475
<b>SUBTOTAL UNG. 4</b>	<b>40.946,573</b>	<b>40.946,573</b>	<b>7.370,383</b>	<b>1.228,397</b>	<b>0,000</b>		<b>8.598,780</b>	<b>0,000</b>	<b>1.476,896</b>	<b>4.252,538</b>
<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>	<b>282.162,088</b>	<b>282.162,088</b>	<b>50.789,176</b>	<b>8.464,863</b>	<b>1.618,936</b>		<b>60.839,978</b>	<b>8.464,863</b>	<b>30.690,037</b>	<b>65.192,434</b>

(\*) Las cesiones de esta columna dependen del diseño final que se establezca para cada supermanzana.

ARTÍCULO 7. COMPOSICIÓN PREDIAL. La composición predial del área de planificación, entendida ésta como la identificación de los predios privados y públicos que la componen, es la siguiente:

COMPOSICIÓN PREDIAL GENERAL

AREA EN PLANOS Y MATRICULAS INM. DE LOS PREDIOS DEL PLAN PARCIAL			
NOMBRE PROPIETARIO	MATRICULA 370	AREA TERRENO EN PLANO	%
AREA 1A+1B+1C: AVICOLA EL VERDAL	370-761909, 370-634615, 370-213255	107,566.479	33.97%
AREA 2: GONCHELANDIA	370-607612	68,751.241	21.71%
AREA 3A+3B	370-607613, 370-178644	64,897.795	20.49%
AREA 4A+4B	370-266734, 370-238261	40,946.573	12.93%
AREA 5: VIA PUBLICA - CRA 109	Espacio Publico - Via	7,171.389	2.26%
AREA 6: FRANJA FORESTAL PROTEC.	Espacio de franja forestal y berma de dique	19,144.929	6.05%
AREA 7: AREA DIQUE DE CONTEN.	Espacio destinado a los diques de contencion	3,007.476	0.95%
AREA 8: AREA DE REGULACION	Espacio destinado a las lagunas de regulacion del area de expansion de la ciudad	5,189.778	1.64%
<b>TOTAL AREA DE PLANIFICACION</b>		<b>316,675.660</b>	<b>100.00%</b>

Los predios privados que hacen parte del Área de Planificación del Plan Parcial se desagregan e identifican de la siguiente manera:

9/2/13

18

7/fe



DECRETO No. 4110.20.0069 DE 2013

( febrero 18 )

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDI".

PREDIOS PRIVADOS DEL PLAN PARCIAL EL VERDAL							
UNIDAD DE GESTIÓN	NÚMERO PREDIAL	PROPIETARIO	MATRICULA 370	DIRECCIÓN	DIRECCIÓN DE NOTIFICACION	ÁREA SEGUIN MATRICULA	ÁREA EN PLANO
UN61	Z00030253002	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	761909	OGTIO HORMIGUERO, CRA. 109 CON CALLE 42	CALLE 4 No.27-52, Piso 5,	87.160,000	87.474,449
	Z00030991000	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	634615	OGTIO HORMIGUERO, CRA. 109 CON CALLE 42	CALLE 4 No.27-52, Piso 5,	7.300,000	7.294,058
	Z00030994000	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	213255	OGTIO HORMIGUERO, CRA. 109 CON CALLE 42	CALLE 4 No.27-52, Piso 5,	12.800,000	12.797,932
UN62	Z00030257000	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	607612	OGTIO HORMIGUERO, CRA. 109 CON CALLE 42	CALLE 4 No.27-52, Piso 5,	79.520,400	66.751,241
UN63	Z00030363000	SOC. COPIERA BARBOSA Y CIA. S. EN G. DIRECCION NACIONAL DE ESTILUFACIENTES	607613	OGTIO HORMIGUERO, CRA. 109 CON CALLE 48 Y 46	IDEN	79.526,400	52.600,178
	Z00030366000	CARLOS ALBERTO CASTRO FORERO Y PAOLA MERCEDES CASTRO CARDENAS	117644	OGTIO HORMIGUERO, CRA. 109 CON CALLE 48 Y 46	IDEN	12.400,000	12.297,517
UN64	Z00030092000	JARAMILLO MORA S.A.	205734	OGTIO HORMIGUERO, CRA. 109 CON CALLE 42	Calle 44A Norte No. 4N-133	20.000,000	20.461,543
	Z00032500000	JARAMILLO MORA S.A.	238261	OGTIO HORMIGUERO, CRA. 109 CON CALLE 42	Calle 44A Norte No. 4N-133	20.000,000	20.485,030
<b>AREA TOTAL PREDIOS PRIVADOS</b>						<b>318.712,800</b>	<b>282.162,088</b>

PARÁGRAFO. Será obligación de los propietarios de los predios realizar la rectificación de áreas de acuerdo a levantamiento realizado para este fin, frente a la Subdirección de Catastro Municipal o la entidad que haga sus veces.

ARTÍCULO 8. LÍMITES DEL PLAN PARCIAL. El Área de Planificación del Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelândia está determinada por los siguientes linderos:

- Norte: En parte con el Río Lili, en parte con la Carrera 106 y en parte con la Carrera 109
- Sur: En parte con la Carrera 109 y en parte con la Carrera 115
- Oriente: en parte con la Calle 50 y en parte con el Centro de Atención al Menor Infractor
- Occidente: En parte con la Calle 42, en parte con la Calle 44 y en parte con la Calle 48.

## CAPÍTULO II SISTEMAS ESTRUCTURANTES

ARTÍCULO 9. ARTICULACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Forman parte de los Sistemas Estructurantes Primarios derivados del Acuerdo Municipal 069 de 2000 - POT, que deben tenerse en cuenta en la ejecución del Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelândia: el Sistema Ambiental, el Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios, el Sistema Vial y de Transporte, el Sistema de Espacio Público y el Sistema de Equipamiento Colectivo. Las características esenciales de los sistemas estructurantes se definen en los siguientes artículos del presente Capítulo.

ARTÍCULO 10. SISTEMA AMBIENTAL. Constituyen elementos estructurantes ambientales en el Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelândia derivados del Plan de Ordenamiento Territorial, las subramificaciones 5-3-6 y

944



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4110.20.0069 DE 2013

( febrero 18 )

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDI".

5-3-6-1 del Río Pance (acequias artificiales, identificación CVC) y sus franjas de mantenimiento, las cuales hacen parte de la estructura de espacios privados del Plan Parcial, con el fin de enriquecer paisajística y ambientalmente los proyectos tanto de vivienda como de otros usos que se adelanten. En estas circunstancias, las franjas de mantenimiento de dichas subramificaciones, no se contabilizarán como parte de la estructura de espacio público del Plan Parcial. Será obligación del propietario acatar las recomendaciones que la entidad ambiental competente determine para el manejo de las mismas conforme con lo dispuesto en la ley.

*Se constituyen como elementos secundarios del sistema ambiental, los samanes detectados en los inventarios del área todo el Plan Parcial.*

**ARTÍCULO 11. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** El prediseño del sistema estructurante de servicios públicos domiciliarios, deberá ser retomado en todos sus aspectos generales para el diseño definitivo de las redes. Las especificaciones definitivas de las redes de servicios públicos se establecerán previo a la ejecución de los desarrollos constructivos y con la debida aprobación de la autoridad ambiental competente y de la empresa técnica de estas redes, y deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determine la ley.

La ejecución de la infraestructura de las redes matrices para acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial se desarrollará mediante el Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí y el prestador de dichos servicios es EMCALI EICE ESP. La prestación de los servicios públicos de energía eléctrica y telecomunicaciones será garantizada por la empresa prestadora de esos servicios. En todo caso será requisito para la obtención de las licencias respectivas, poseer disponibilidad inmediata de prestación de servicios públicos que otorga cada una de las empresas prestadoras de servicios.

El urbanizador deberá participar en la financiación de las redes principales y construir las redes secundarias que garanticen la dotación de los servicios públicos domiciliarios a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí, de acuerdo con el Acta de Compromiso firmada entre EMCALI EICE ESP y dicho Fideicomiso.

**ARTÍCULO 12. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.** El Sistema Vial y de Transporte, existente en la zona de planificación del Plan Parcial El Verdal y Gonchelândia, está compuesto por las siguientes vías:

Vía Arteria Principal

- Calle 48. Clasificada de carácter urbano-regional, considerada como determinante en su relación con la ciudad y su entorno sub-regional, se deben asumir las secciones viales definidas en los Planos No.18A y 18B de la Red Vial y Secciones Transversales, donde se ha recogido los diseños oficiales de estas vías.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.020.0069 DE 2013

( febrero 18 )

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDI".

#### Vías Arterias Secundarias

- Carrera 42. Vía de carácter urbano, importante por su connotación de eje de movilidad alternativo a la Calle 48 y de conector transversal de los desarrollos urbanísticos del área de Expansión. Se debe asumir la sección vial definida en los Planos No.18A y 18B de la Red Vial y Secciones Transversales, donde se han recogido las secciones tipificadas en el POT.
- Carrera 109. Considerada de carácter sectorial-urbana, por establecer la integración transversal de esta parte de ciudad, se debe asumir la sección vial definida en los planos No.18A y 18B de la Red Vial y Secciones Transversales, donde se han recogido las secciones tipificadas en el POT.

#### Vías Locales

- Corresponden a las vías del sistema vial interno, espaciadas aproximadamente entre 150 y 200 metros lineales o menos, con las cuales se permite dar cubrimiento y servicios a todo el Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelândia. Se debe asumir la sección vial definida en los Planos No.18A y 18B de la Red Vial y Secciones Transversales, donde se han recogido las secciones tipificadas en el POT.

PARÁGRAFO 1. Las vías definidas en este Plan Parcial cumplirán con las dimensiones de las secciones viales de los proyectos viales vigentes y de las normas establecidas en el POT.

PARÁGRAFO 2. Las vías no proyectadas cada 110 metros lineales que se incorporen en los diseños urbanísticos-arquitectónicos de cada Unidad de Actuación Urbanística, deberán cumplir con las secciones típicas mínimas aquí establecidas. En caso de optar por el modelo de supermanzanas, el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques, según lo establecido en el numeral 4 del artículo 281 del POT y siguiendo el procedimiento establecido para tal fin.

ARTÍCULO 13.ELEMENTOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. El Sistema de Espacio Público de carácter local y sectorial, derivado de lo proyectado en la Estructura del Espacio Público del Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelândia, está compuesto por las zonas verdes a ceder al Municipio de Santiago de Cali, producto del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de los desarrollos urbanísticos o constructivos de las Unidades de Actuación Urbanística. Estas áreas serán de dominio público con un carácter ornamental, paisajístico, ecológico, recreativo y funcional.

El presente Plan Parcial plantea estructurar un sistema que se articule entre sí con unas "cintas" verdes que conforman un recorrido a través de alamedas que integran todo el urbanismo y hace más equilibrada la oferta de espacio público a todo el desarrollo. La propuesta está concebida, retomando las directrices de localización de las zonas verdes definidos en el POT, pero



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4110.20.0069 DE 2013

( febrero 18 )

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDI".

concentrando el mayor porcentaje de la zona verde de cada Unidad de Actuación Urbanística en unos puntos focales importantes, como son el parque lineal, las zonas verdes que concentran la mayor vegetación presente en los predios y la zona de protección del Río Lili.

La totalidad de las áreas destinadas a parques serán diseñadas, construidas y dotadas por parte de los urbanizadores responsables del Plan parcial.

Las zonas verdes de parques serán entregadas con las condiciones y requisitos previstos por las normas vigentes en el municipio de Santiago de Cali (MECEP y Estatuto Arbóreo), y en particular lo determinado por la autoridad ambiental competente. En el artículo 19 de presente Decreto, se describen las obligaciones urbanísticas de cesión por Unidad de Actuación Urbanística por concepto de espacio público, frente a las áreas a ceder de espacio público se ha de tener en cuenta lo establecido en el artículo 281 del Acuerdo 069 del 26 de octubre de 2000.

ARTÍCULO 14. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO. El área de cesión para equipamiento comunitario estará ubicado conexo a las zonas verdes del Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelândia, pero preferiblemente se ubica con frente al corredor de la Carrera 109. El área a ceder para equipamiento colectivo plantea concentrar el 100% del área calculada sobre el 3% del área Bruta del Plan, en la manzana EC01 ubicado en la UAU-1. El equipamiento que se implemente en las áreas cedidas para tal fin corresponderá a las necesidades que demande la futura población del sector. En el artículo 19 de presente Decreto, se describen las obligaciones urbanísticas de cesión por Unidad de Actuación Urbanística por concepto de equipamiento colectivo.

### CAPÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 15. USOS DEL PLAN PARCIAL. Las normas referentes a usos del suelo aplicables en el Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelândia, se rigen por lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 0296 de 2010, determinadas como Área de Actividad Residencial Neta y Área de Actividad Mixta (ver Plano No. 25 Usos del Suelo).

En el Área de Actividad Residencial Neta, solo se permite la vivienda. Frente a la Calle 48 y a la Carrera 109, se podrán desarrollar los usos de la columna Residencial Neta frente a Vías Arterias Secundarias o Colectoras de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (Artículos 247 y 417 del POT) y la Matriz Desagregada de Usos del Suelo, establecida en el Decreto Municipal 1151 de 2000. En el Área de Actividad Mixta, se permitirán los usos de la columna mixta, excepto las Divisiones 20, 22, 33, 36, 40, 50, 51, 60, 61, 62 y 71; el Grupo 633 y los Códigos 2721, 5512, 5513, 5530, 9191, 9192, 9242, 9303 y 9309 (referido a la prostitución). Se permitirá la localización de los

942

11

11



DECRETO No. 4110.20.0069 DE 2013

( febrero 18 )

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDÍ".

elementos constitutivos del Sistema Integrado de Transporte Masivo.

**ARTÍCULO 16. DENSIDADES.** La densidad residencial máxima permitida está dada por el resultado de la aplicación de los índices de habitabilidad, índices de edificabilidad, la volumetría permitida y la disponibilidad de servicios públicos sin que esto implique cargas urbanísticas adicionales conforme lo disponen el artículo 280, Tratamiento de Desarrollo por Planes Parciales, y el artículo 281, Normas Generales del Tratamiento de Desarrollo, del Acuerdo Municipal 069 de 2000 – POT, tal como se indica en el artículo 22 del presente Decreto.

**ARTÍCULO 17. ESQUEMA BÁSICO.** De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 - POT, los proyectos que se ejecuten en desarrollo del Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelania que se adopta mediante el presente Decreto, no requerirán de la expedición de Esquema Básico por parte de la Administración Municipal, para adelantar la solicitud de licencias urbanísticas ante cualquiera de las Curadurías Urbanas de la Ciudad.

**ARTÍCULO 18. OTRAS NORMAS PARA LA URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCION.** Para el desarrollo urbanístico y/o arquitectónico del Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelania, se aplicarán de manera complementaria a las normas adoptadas mediante el presente Decreto, las normas contenidas en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, POT y las demás normas que lo modifiquen o complementen.

#### CAPÍTULO IV GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

**ARTÍCULO 19. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.** De conformidad con el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el Decreto Nacional 4300 de 2007, el proceso de urbanización del Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelania se adelantará mediante la conformación de cuatro (4) Unidades de Actuación Urbanística, conformadas así:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA	ÁREA BRUTA	ÁREA NETA URBANIZABLE	ÁREA DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO Y VÍAS	ÁREA ÚTIL	ÁREA ÚTIL OBLIGACIÓN VIS
1	107.566,479	95.364,667	66.070,930	41.495,548	41.495,548
2	84.868,467	76.650,649	35090,29024	49.778,177	0
3	48.780,569	40.286,057	29398,87648	19.381,693	0
4	40.946,573	39.270,678	14527,21498	26.419,358	0
<b>TOTAL</b>	<b>282.162,088</b>	<b>251.572,051</b>	<b>145.087,312</b>	<b>137.074,776</b>	<b>41.495,548</b>

El cumplimiento general de las obligaciones urbanísticas y de cesiones de espacio público es responsabilidad de todo el Plan Parcial. El manejo de los

12



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411020.0069 DE 2013

( febrero 18 )

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CÓRREDOR CALI - JAMUNDI".

aprovechamientos a nivel de los índices de ocupación, construcción y densidades para cada sistema edificatorio será también global, pudiéndose compensar entre las Unidades de Actuación Urbanística, los incrementos por encima de los máximos permitidos con las Unidades que manejen unos mínimos, sin que al promediarse estos, se superen los índices máximos establecidos (aprovechamiento diferencial) de conformidad con lo establecido en el artículo 281 del acuerdo 069 de octubre 26 de 2000.

Cada Unidad de Actuación Urbanística deberá adelantar su proceso de expedición de la Licencia de Urbanismo y/o de Construcción y en ella quedarán consignadas las cesiones que debe adelantar la Unidad con las anotaciones sobre si debe compensarse algún faltante en otra Unidad de Actuación Urbanística.

Las Unidades de Actuación Urbanística que conforman el Plan Parcial, se describen de la siguiente manera:

#### UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 1 – (UAU-1)

Ubicada en el extremo sur del Plan Parcial frente a la Calle 48 entre las Carreras 109 y la 115, conformada por los lotes identificados como No.1A, 1B y 1C del plano predial con un área bruta de 107.566,479 metros cuadrados, o 10.76 hectáreas, equivalente al 38,12% del área bruta del Plan (282.162,088 metros cuadrados), correspondiente a la avícola El Verdal, en el cual se han conformado Cuatro (4) grandes manzanas con uso de vivienda, las cuales tendrán la opción de tener un uso mixto complementario a la vivienda con frente a las vías del Sistema Vial Principal y a las Zonas Verdes EP03 y EP04.

Las cesiones de espacio público correspondiente a este desarrollo, se cumplen en su totalidad dentro de la Unidad de Actuación Urbanística, contabilizando lo concerniente al 22,08% de zona verde y 7,87% correspondiente al equipamiento colectivo comunitario del área bruta del predio privado.

En esta Unidad de Actuación Urbanística, hay un superávit de 9.621,859 metros cuadrados de suelo destinado a cesiones correspondientes a 9.571,056 metros cuadrados de la Unidad de Actuación Urbanística 02, canje de cesiones entre la Unidad de Actuación Urbanística 1 y 3, y entre la Unidad de Actuación Urbanística 1 y 4, las cuales ceden en zona verde lo que les corresponde por Equipamiento Colectivo y un excedente de 50,803 metros cuadrados.

Las áreas compensatorias de las vías no proyectadas cada 110 metros se definirán cuando se realice el proyecto urbanístico-arquitectónico de cada manzana.

9/10



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.020.0069 DE 2013

( febrero 18 )

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDÍ".

#### UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 2 – (UAU-2)

Ubicada en la zona media del Plan Parcial frente a la Calle 48 entre las Carreras 109 y el Río Lili, conformada por los Lotes denominados como No. 2 de Gonchelândia y en parte con el Lote 3A y 3B del plano predial con un área bruta de 84.868,467 metros cuadrados, o 8,48 hectáreas, equivalente al 30,08% del área bruta total del Plan (282.162,088 metros cuadrados), en el cual se han conformado tres (3) grandes manzanas con uso de vivienda y frente a las vías del Sistema Vial Principal un desarrollo de uso mixto complementario a la vivienda.

Igualmente se proyecta que el área para el equipamiento colectivo comunitario quedará en la Unidad de Actuación Urbanística 01. Las cesiones de espacio público correspondiente a esta Unidad de Actuación Urbanística se establece en un 9.72% en zonas verdes. Tal como se puede apreciar en el Cuadro de Cesiones de Espacio Público del Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelândia del artículo 6° del presente Decreto, las cesiones de los predios incluidos en esta Unidad de Actuación Urbanística generan un porcentaje faltante de cesión de zonas verdes y equipamiento colectivo que se abonarán en la Unidad de Actuación Urbanística 01, donde se cederá 7.025,002 metros cuadrados por zonas verdes y 2.546,054 metros cuadrados por equipamiento colectivo para completar el 18% y 3% respectivamente.

Las áreas compensatorias de las vías no proyectadas cada 110 metros se definirán cuando se realice el proyecto urbanístico-arquitectónico de cada manzana.

#### UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 3 – (UAU-3)

Ubicada en la zona nor-oriental del Plan Parcial frente a la Calle 48 entre las Carreras 109 y el río Lili, conformada totalmente por los Lotes 3A y 3B del plano predial con un área bruta de 48.780,569 metros cuadrados, o 4,78 hectáreas, equivalente al 17,29% del área bruta total del Plan (282.162,088 metros cuadrados), en el cual se han conformado tres (3) grandes manzanas con uso de vivienda y frente a las vías del Sistema Vial Principal un desarrollo de uso mixto complementario a la vivienda.

Igualmente se proyecta que el área para el equipamiento colectivo comunitario quedará en la Unidad de Actuación Urbanística 01. Las cesiones de espacio público correspondiente a este desarrollo se cumplen al interior del lote concerniente al 21,00% propiamente de zona verde con respecto al Área Bruta privada del Predio 3A y 3B establecida en el Cuadro de Cesiones de Espacio Público del Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelândia del artículo 6° del presente Decreto, este porcentaje cubre la obligación urbanística la cual canjea la cesión de equipamiento colectivo en la Unidad de Actuación Urbanística 01.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4110.20.0069 DE 2013

( febrero 18 )

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDI".

Las áreas compensatorias de las vías no proyectadas cada 110 metros se definirán cuando se realice el proyecto urbanístico-arquitectónico de cada manzana.

#### UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 4 – (UAU-4)

Ubicada en la zona occidental del Plan Parcial entre las Carreras 109 y el río Lili, conformada por el Lote 4A y 4B del plano predial en un área bruta de 40.946,573 metros cuadrados, o 4,09 hectáreas, equivalente al 14,51% del área bruta total del Plan (282.162,088 metros cuadrados), en el cual se ha conformado una gran manzana con uso de vivienda con posibilidades de desarrollo comercial frente a la Carrera 109.

Las cesiones de espacio público correspondiente a este desarrollo se cumplen al interior de estos lotes y en ellos se ha contabilizado lo concerniente al 21% propiamente de zona verde con respecto al Área Bruta privada del Lote 4A y 4B, establecida en el Cuadro de Cesiones de Espacio Público del Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelania del artículo 6° del presente Decreto, este porcentaje cubre el 18% y 3% de cesiones de espacio público y equipamiento colectivo (en canje con la Unidad de Actuación Urbanística 01).

Las áreas compensatorias de las vías no proyectadas cada 110 metros se definirán cuando se realice el proyecto urbanístico-arquitectónico de cada manzana.

PARÁGRAFO 1. Las Unidades de Actuación Urbanística constituyen procesos de urbanización, las cuales requerirán de sus correspondientes licencias urbanísticas, que deberán ser tramitadas de manera global para cada Unidad o de manera parcial por proyecto urbanístico – arquitectónico definido al interior de la misma. Se podrán proponer etapas de ejecución al interior de cada licencia de urbanización, o tramitar ésta de manera simultánea con la licencia de construcción de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y en los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1469 de 2010.

PARÁGRAFO 2. No obstante lo dispuesto en el presente artículo, los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una Unidad de Actuación Urbanística, según lo definido en el presente Plan Parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 48 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la Unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva Unidad en el Plan Parcial. En este caso el área objeto de la operación se denominará Unidad de Gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el



DECRETO No. 4110.20.0069 DE 2013

( febrero 18 )

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDI".

artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y el Capítulo Sexto del Decreto Nacional 2181 de 2006.

ARTÍCULO 20. PORCENTAJE DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. El Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelania destinará el 30.27% del área útil para desarrollos de vivienda VIS, concentrándola en la Unidad de Actuación Urbanística UAU-01. Esto para dar cumplimiento al porcentaje mínimo estipulado en el artículo 282 del acuerdo 069 del 26 de octubre de 2000 y la Ley 388 de 1997, sin que esto sea impedimento para que las demás Unidades de Actuación Urbanística puedan plantear desarrollos de vivienda de interés social adicionales a la enunciada anteriormente.

ARTÍCULO 21. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, el presente Plan Parcial establece mecanismos que garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas.

En desarrollo de lo anterior, el presente Decreto determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelania consignados en el Documento Técnico de Formulación en el Capítulo 17, Cargas y Beneficios, los cuales son de obligatorio cumplimiento por cada uno de los propietarios.

ARTÍCULO 22. APROVECHAMIENTOS. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 - POT, Artículo 281, numeral 6, adóptense los aprovechamientos para la totalidad del plan parcial que sirvieron de base para la formulación del presente Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelania, a saber:

Agrupación Multifamiliar NO VIS

VARIABLES	AGRUPACIÓN Sin Transferencia	AGRUPACIÓN Con Transferencia
Índice máx. de Ocupación (Io) sobre Área Neta Urbanizable	0.24	0.24
Índice máx. de Construcción (Ic) sobre Área Neta Urbanizable	1.30	1.70

924

21



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411020.0069 DE 2013

( febrero 18 )

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDI".

Agrupación Multifamiliar VIS

VARIABLES	AGRUPACION Sin Transferencia	AGRUPACION Con Transferencia
Índice máx. de Ocupación (Io) sobre Área Neta Urbanizable	0.30	0.33
Índice máx. de Construcción (Ic) sobre Área Neta Urbanizable	1.30	1.85

Agrupación Unifamiliar VIS

Índice	Sin Transferencia	Con Transferencia
Índice máximo de Ocupación (Io) sobre Área Neta Urbanizable	0.70	0.78
Altura máxima	3 pisos	3 pisos

Agrupación Unifamiliar NO VIS

Índice	Sin Transferencia	Con Transferencia
Índice máximo de Ocupación (Io) sobre Área Neta Urbanizable	0.65	0.70
Altura máxima	3 pisos	3 pisos

Comercio y Servicios de Escala Metropolitana o Urbana

VARIABLES	AGRUPACION Sin Transferencia	AGRUPACION Con Transferencia
Índice máx. de Ocupación (Io) sobre Área Neta Urbanizable	0.22	0.25
Índice máx. de Construcción (Ic) sobre Área Neta Urbanizable	0.50	1.00

ARTÍCULO 23. SUB-ÁREAS DE MANEJO. El Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelania presenta cuatro (4) sub-áreas de Manejo Integral del Tratamiento, las cuales se consolidarán con los sistemas edificatorios y aprovechamientos establecidos en el presente plan parcial (ver plano 21 Sub-áreas de Manejo del Tratamiento).

9/11/13

*[Handwritten mark]*

17 *[Handwritten signature]*



DECRETO No. 4110.20.0069 DE 2013

( febrero 18 )

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI".

PARAMETROS NORMATIVOS PARA SUBAREAS

VARIABLES	SUBAREA 1				SUBAREA 2				SUBAREA 3				SUBAREA 4							
	AGRUPACIONES		NO AGRUPACION		AGRUPACIONES		NO AGRUPACION		AGRUPACIONES		NO AGRUPACION		AGRUPACIONES		NO AGRUPACION					
	MULTIF. VIS	OTROS USOS	GENERAL	(*) EQUIP. COLECTIVO	MULTIF. VIS	MULTIF. NO VIS	OTROS USOS	VIVIENDA NO VIS	VIVIENDA VIS	MULTIF. VIS	MULTIF. NO VIS	OTROS USOS	VIVIENDA NO VIS	VIVIENDA VIS	MULTIF. VIS	MULTIF. NO VIS	OTROS USOS	VIVIENDA NO VIS	VIVIENDA VIS	
Altura Máxima	...	...	3 pisos	3 pisos	...	...	...	3 pisos	...	...	...	3 pisos	...	...	...	3 pisos	...	...	...	
Indice de Ocupacion (***)	0.30	0.22	0.70	...	0.30	0.24	0.22	0.65	0.7	0.30	0.24	0.22	0.65	0.7	0.30	0.24	0.22	0.65	0.7	
Indice de Construccion (***)	1.06	0.50	...	...	1.41	1.41	0.50	...	...	1.60	1.60	0.50	...	...	1.36	1.36	0.50	...	...	
Altura Maxima con Transferencia	Dos pisos																			
Altura Mínima	Tres pisos o nueve (9) metros frente a la Calle 48																			
Aislamiento Lateral	Cinco (5) metros a partir del sexto (6) piso.																			
Aislamiento posterior																				
Del 1o. al 3o.piso	(3,00) metros		1o. NO SE EXIGE		(3,00) metros		1o. NO SE EXIGE		(3,00) metros		1o. NO SE EXIGE		(3,00) metros		1o. NO SE EXIGE		(3,00) metros		1o. NO SE EXIGE	
Del 4o. al 5o.piso	(4,50) metros				(4,50) metros				(4,50) metros				(4,50) metros				(4,50) metros			
Del 5o. al 8o.piso	(6,00) metros				(6,00) metros				(6,00) metros				(6,00) metros				(6,00) metros			
Del 9o. al 12o.piso	(7,50) metros				(7,50) metros				(7,50) metros				(7,50) metros				(7,50) metros			
Del 12o. al 14o.piso	(9,00) metros				(9,00) metros				(9,00) metros				(9,00) metros				(9,00) metros			
Frente de lote mínimo	...	(*)	6	...	...	(*)	6	...	...	...	(*)	6	...	...	...	(*)	6	...	...	
Area lote mínimo	....	...	72	...	...	...	72	...	...	...	...	72	...	...	...	...	72	...	...	
Antejardín (Frente a las vías ppales y de esquema básico)	Cinco (5) metros lineales																			
Antejardín (Frente a las vías locales)	Dos cincuenta (2,50) metros lineales																			

(\*) : Las dimensiones del frente de la vivienda en conjuntos horizontales es de 6,0 metros lineales  
 (\*\*\*) Los Equipamientos colectivos que se ubican en esta subarea de podran desarrollar con la tipologia edificatoria que decida la Administracion Municipal.  
 (\*\*\*) Los Indices de Ocupación y de Construcción en esta ficha están dados por Área Neta del Plan Parcial, los mismos deben ser traducidos al Área Útil de Cada Uno de los lotes a desarrollar.  
 Las soluciones comerciales o institucionales, se podrán desarrollar con tipologías de conjuntos verticales u horizontales, como soluciones mixtas o exclusivas.

944



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4110.20.0069 DE 2013

( febrero 18 )

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDI".

#### CAPÍTULO V DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 24. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. Una vez sean entregadas las cesiones públicas para equipamientos colectivos, de acuerdo con el desarrollo de cada proyecto urbanístico – arquitectónico identificado al interior de la Unidad de Actuación Urbanística definida, será responsabilidad de la Administración Municipal gestionar la construcción de los correspondientes equipamientos, pudiendo recurrir a los instrumentos legales vigentes que permitan mediante asociación público-privada llevar a cabo la construcción, mantenimiento y funcionamiento de los mismos, de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del Acuerdo 069 del 26 de octubre de 2000.

ARTÍCULO 25. EJECUCION DE OBRAS A CARGO DEL URBANIZADOR. El urbanizador se compromete con la adecuación de las áreas de terreno que por concepto de cesiones para espacio público y equipamientos colectivos se lleven a cabo producto del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en desarrollo del presente Plan Parcial, a fin de que cumplan con la reglamentación vigente.

ARTÍCULO 26. Para la Calle 48, el urbanizador o constructor deberá pavimentar la calzada lateral incluida la construcción del andén y del separador lateral que dé frente al globo de terreno. Para las demás vías se debe cumplir con lo establecido en el artículo 334 del Acuerdo 069 del 26 de octubre de 2000.

ARTÍCULO 27. AUTORIZACIONES AMBIENTALES. Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten en el Área de Planificación del Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelândia, deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes y los interesados deberán gestionar las autorizaciones a que haya lugar ante la autoridad ambiental competente que las normas señalen.

ARTÍCULO 28. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal en desarrollo de las funciones otorgadas para los organismos de planificación municipales por la Ley 388 de 1997, será el encargado de hacer seguimiento y apoyar las labores de coordinación para la exitosa ejecución del presente Plan Parcial en los términos previstos en el presente Decreto.

ARTÍCULO 29. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. Conforme con el plazo de ejecución, la vigencia del presente Plan Parcial es de doce (12) años contados a partir de la publicación del presente Decreto, pero podrá ser prorrogado antes de su vencimiento por solicitud del interesado presentada en los treinta

944



DECRETO No. A110.200069 DE 2013

( febrero 18 )

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL VERDAL Y GONCHENLANDIA", UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDI".

(30) días calendarios anteriores a la fecha de su vencimiento. La solicitud de prórroga deberá exponer y sustentar los motivos que originan la solicitud.

ARTÍCULO 30. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial de Desarrollo El Verdal y Gonchelania que se aprueba en el presente Decreto, podrá ser modificado a solicitud de los interesados o a criterio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previos los estudios que sustenten esa necesidad por razones ambientales, técnicas o económicas. La modificación deberá surtir el trámite previsto en la ley.

ARTÍCULO 31. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. En el Plan Parcial El Verdal y Gonchelania, se configura el efecto plusvalía resultado de la incorporación del Suelo Rural al Suelo de Expansión Urbana, definido en el artículo 75 de la Ley 388 de 1997.

La Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal deberá aportar los planos que delimiten las áreas presumiblemente beneficiarias de los hechos generadores de la participación en plusvalía, de acuerdo con lo estatuido en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000) o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, según lo establecido en el Acuerdo 0321 de 2011.

ARTÍCULO 32. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición y su publicación en la Gaceta Oficial del municipio de Santiago de Cali.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los Dieciocho (18) días del mes de Febrero de Dos Mil Trece (2013).

RODRIGO GUERRERO VELASCO  
Alcalde de Santiago de Cali

- Proyectó: Equipo de Planes Parciales
- Compiló: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
- Revisó: León Darío Espinosa Restrepo, Subdirector del POT y Servicios Públicos
- Aprobó: Oscar Armando Pardo Aragón, Director Departamento Administrativo de Planeación Municipal  
Javier Mauricio Pachon Arenales - Jefe de Oficina Dirección Jurídica.

Publicado Boletín oficial N° 022  
Febrero 19 de 2013  
James Leyton Barranta Alvarez  
Auxiliar Administrativo