ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0079) DE 2023
(Febrero 21)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0868 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017 QUE ADOPTÓ LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN", UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

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 y sus decretos reglamentarios, el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 y el Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 de 2016, y

CONSIDERANDO

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 la 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, 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 artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en su parágrafo 4 dispone que "*El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias y autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, 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 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, a su vez, el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.2.1.2.1.3, en relación con los instrumentos de gestión y financiación para la implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial dispone la necesidad de definir "(...) *Las directrices generales sobre los instrumentos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados* (...)", de tal forma que se faciliten las acciones de gestión asociada entre particulares, que garanticen el cumplimiento de todas las cargas urbanísticas previstas en el plan parcial, así como la materialización del conjunto de beneficios que de estos se derivan.

Que el artículo 509 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial de Cali, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que los planes parciales son "(...) *el instrumento de planeación y gestión mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, 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 el Artículo 4 del Decreto Nacional 4065 de 2008, el Decreto Nacional 3050 de 2013 y la Ley 388 de 1997 y las normas que la reglamentan, así como aquellas que las sustituyan, modifiquen o adicionen*".

Que a través del Decreto Municipal 411.0.20.0468 de 2015 "*Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de renovación urbana Guayacán, ubicado entre las Calles 26 y 33 y las Carreras 7 y 8 del Barrio Industrial de la Comuna 8*", se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana Guayacán bajo el marco normativo del Acuerdo Municipal 069 de 2000, anterior Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali.

Que el área de planificación del Plan Parcial adoptada por medio del Decreto Municipal 411.0.20.0468 de 2015 en el marco del Acuerdo 069 de 2000, le correspondió el tratamiento urbanístico de Renovación Urbana con Cambio de Patrón (R-3) en el actual Plan de Ordenamiento Territorial; Acuerdo 0373 de 2014, y por tanto, bajo las normas urbanísticas hoy vigentes el área de planificación cuenta con la posibilidad de desarrollo bajo la figura de plan parcial, el cual debe concordar con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que mediante el Decreto Municipal 4112.01020.0868 del 21 de diciembre de 2017, "*Por el cual se adopta la modificación integral del plan parcial de renovación urbana "Guayacán" ubicado en el barrio Industrial de la Comuna 8 de Santiago de Cali, para acogerse al Acuerdo Municipal 0373 de 2014 y se dictan otras disposiciones*", se adoptó la modificación del mencionado plan parcial en el sentido de, entre otros, acogerse a las condiciones normativas establecidas en el Acuerdo 0373 de 2014; plan de ordenamiento territorial vigente.

Que con la modificación del plan parcial adelantada en el año 2017 y mencionada en el inciso anterior, no se modificó la estructura de las Unidades de Gestión y Actuación

Urbanísticas, por cuanto el modelo de reparto de cargas y beneficios continúa bajo las consideraciones planteadas en el plan parcial inicial.

Que en documento privado del 23 de septiembre de 2021 suscrito por la señora Margot María del Toro Osorio; Apoderada General de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, quien actúa EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. GUAYACAN NIT. 830.054.539-0, certificó que:

I. El 21 de marzo de 2014 mediante documento privado, fue celebrado el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos, entre PEDRO GOMEZ Y CIA S.A., y Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, el cual ha sido modificado mediante los Otrosíes 1, 2 y 3, a través de los cuales hoy el Fideicomiso fue transformado integralmente para convertirse en un Fideicomiso Inmobiliario de Administración y Pagos.

II. El 22 de septiembre de 2021, la Fiduciaria emitió aceptación sobre la cesión de derechos Fiduciarios solicitada por las sociedades: AVENIDA CAPITAL DE COLOMBIA S.A.S., VALORES MENSULA S.A.S., MENSULA S.A., y AVENIDA COLOMBIA MANAGEMENT COMPANY S.A.S en calidad de Cedentes; y JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A., en calidad de Cesionario.

III. Producto de la cesión de derechos fiduciarios antes mencionada, a la fecha de la presente certificación, la Sociedad Jaramillo Mora Constructora S.A., identificada con NIT. 800.094.968-9, tiene calidad de Fideicomitente con una participación del 98.84% de los derechos fiduciarios.

Que el día 22 de diciembre de 2021 en comunicación No. 202141730103030032, el señor JORGE DARÍO ARENAS en calidad de Representante Legal Suplente de Jaramillo Mora Constructora S.A identificada con Nit. No. 800.094.989-9, autorizado por Fiduciaria Bancolombia S.A., Vocera y Administradora del Fideicomiso Guayacán, del cual hacen parte los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-74853 y 370-85566, radicó la solicitud de ajuste al plan parcial Guayacán, ante el Departamento Administrativo de Planeación.

Que a continuación se relacionan los antecedentes que se tienen como base para la presente solicitud de modificación del plan parcial Guayacán: (DTS -modificación Plan parcial de Renovación Urbana Guayacán 2022):

- Con base en el Decreto Municipal 0868 del 2017 antes citado, la sociedad Avenida Capital SAS solicitó a la Curaduría Urbana 3, la expedición de una Licencia Urbanística de Urbanización en la modalidad de desarrollo para el Proyecto "*Terracentro*"; licencia otorgada mediante la Resolución CU3- 011713 del 13 de noviembre de 2018 y prorrogada mediante la Resolución CU3-760013210626 del 2 de septiembre de 2021.

- El día 01 de febrero de 2019, el Ministerio de Defensa - Fuerza Aérea Colombiana -Comando Aéreo de Combate N°7, interpuso Acción Popular (Juzgado Noveno Administrativo Oral del Circuito de Cali - Radicado No. 76001-33-33-009-2019-00016-00) contra el Municipio de Santiago de Cali - Concejo Municipal - Curador Urbano 2, y solicitó una serie de medidas cautelares con el fin de que, previo a la expedición de las licencias urbanísticas para edificaciones localizadas en el área de influencia de la pista de aterrizaje consistente en 4 kilómetros medidos a partir de cualquier lado de la pista de la Base Aérea Marco Fidel Suárez, presenten el concepto técnico relacionado con la evaluación de obstáculos. Dicho concepto; por tratarse de un aeropuerto militar, debe ser expedido por la Fuerza Aérea Colombiana FAC; entidad designada como Autoridad Aeronáutica de Aviación del Estado mediante el Decreto 2937 del 5 de agosto de 2010.

- El 11 de marzo de 2019, el Juzgado Noveno Administrativo Oral del Circuito de Cali expidió el Auto Interlocutorio N°148, concediendo las medidas cautelares solicitadas por la FAC y, en especial, ordenó a las Curadurías Urbanas la suspensión provisional de las licencias de construcción que han sido otorgadas para levantar edificaciones de más de doce metros de altura en el área de influencia del aeródromo -Base Aérea Marco Fidel Suárez (CACOM 7), así como abstenerse de aprobar las licencias que no cuenten previamente con el concepto citado.

- El 15 de abril de 2019, Avenida Capital SAS mediante la comunicación con radicado 201915020059572 solicitó a la FAC la expedición del concepto técnico sobre evaluación de obstáculos para las edificaciones del Proyecto Terracentro; concepto que fue expedido el 30 de abril con el No. de control 46-2019, en el cual se determinó una altura máxima permitida de 29 metros a partir de la cota media del terreno para las edificaciones que se desarrollen al interior del Plan Parcial "*Guayacán*".

- A partir de las normas urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 0373 de 2014), adoptadas para el plan parcial de renovación urbana Guayacán mediante Decreto Municipal 0868 del 2017, se determinó un potencial total edificable correspondiente a 294.389,86 m2, como resultante de la aplicación de un Índice de Ocupación 0.5 para proyectos mixtos en lotes mayores a 5.000 m2 (art 352 POT), y un Índice de Construcción Tope de 6.1, como resultado de la suma del Índice de Construcción Base (2.1 artículo 346 del POT) establecido para Renovación Urbana tipo 3 según el mapa 45 del POT, más el Índice de Construcción adicional (4.0 por hallarse en una Centralidad, artículo 347 del POT y Mapa 46 POT).

- Con los Índices que proporciona el POT, así como el total de metros cuadrados totales de potencial edificable que se obtienen de la aplicación de estos en el plan parcial, y que corresponden a los 294.389,86 m2; tal y como se ilustró en

el inciso anterior, se planteó su distribución equivalente a 212.469,6 m2 para el Partícipe 1 y 81.920.26 m2 para el Partícipe 2, conforme al reparto equitativo de cargas y beneficios.

- Después de la adopción del plan parcial y sus determinaciones normativas antes descritas, se promueven las acciones legales por parte de la Fuerza Aérea Colombiana en su calidad de Autoridad Aeronáutica de Aviación del Estado, generando nuevas condiciones urbanísticas para el desarrollo del plan parcial representadas en un límite de altura que no permite ejecutar el total de los 294.389,86 m2 potenciales de edificabilidad ya mencionados, dando lugar a la necesidad de explorar otras opciones de desarrollo que hicieran viable técnica, económica y financieramente el proyecto.

- Con motivo de lo anterior, el formulador y promotor del plan parcial efectuó varios ejercicios, escenarios y modelaciones (contenidos en el anexo 3.1 "*Modelaciones Urbanísticas*", de los documentos de ajuste del plan parcial), para encontrar un Índice de Construcción con el que pudiese garantizarse un escenario de aprovechamiento que posibilite el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del plan parcial y el cumplimiento de las alturas máximas establecidas por la FAC. De esto, se determinó que el Índice de Construcción debía establecerse en 4.5, equivalente a un total de 217.172,85 m2 de potencial edificable total, lo que significa una reducción de 77.217,01 m2 de metros cuadrados construibles con motivo de las acciones adelantadas por parte de la FAC.

- Conforme los nuevos umbrales de potencial edificable correspondiente a 217.172,85 m2, se llevó a cabo el ajuste de la simulación urbano financiera y del ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios, estableciendo una nueva distribución de estos beneficios equivalentes a 156.739,97 m2 para el Partícipe 1 y 60.433,0 m2 para el Partícipe 2.

- Mediante comunicación radicada el 16 de julio de 2020 con el No. 202041730100840142, el representante Legal de Avenida Capital de Colombia SAS solicitó a la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación aclarar mediante concepto, que para los usos comerciales y de servicios en el Plan Parcial Guayacán en el que se desarrollará un Proyecto Mixto, se aplica el artículo 320 del Acuerdo 373 de 2014 de conformidad con las aclaraciones contenidas en el numeral 10 de la Circular para la interpretación de las normas contenidas en el Acuerdo 373 de 2014 No 4132.050.22.1.1019.008146 expedida el 5 de octubre de 2015, y no el artículo 319. Lo anterior, en razón a que es en el artículo 320 en el que se establecen las "*Normas Generales para Planes Parciales de Renovación Urbana*", clasificación que le corresponde al Plan parcial Guayacán, mientras que en el artículo 319 se fijan condiciones generales asociadas al tipo de instrumento aplicable (proyecto urbano, plan parcial, etc.).

- La Subdirección de Planificación del Territorio mediante comunicación con radicado 202041320500036591 de fecha 20 de agosto de 2020, indicó que la aclaración solicitada no se podía hacer mediante concepto, por no tener el alcance jurídico para modificar las determinaciones contenidas en un decreto municipal, y que, en caso de requerirse dicha aclaración, el interesado podía solicitar de manera formal la aclaración del Decreto Municipal 0868 del 21 de diciembre de 2017, para lo cual se debería cumplir con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que en oficio No. 202141320500084681 del 29 de diciembre de 2021, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación informó que, en los términos del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se pronunciaría de manera oficial inicialmente el 03 de febrero de 2022 respecto a la viabilidad de la citada modificación, cuyo plazo fue prorrogado hasta día 17 de marzo de 2022 mediante oficio No. 202241320500004581 del 02 de febrero de 2022.

Que mediante oficio No. 202241320500015031 del 14 de marzo de 2022, la Subdirección de Planificación del Territorio emitió las observaciones a la formulación de la modificación del plan parcial de renovación urbana Guayacán.

Que el día 06 de mayo de 2022 en comunicación No. 202241730100725972, el señor PEDRO ALEJANDRO MARTÍNEZ en calidad de Representante Legal de Jaramillo Mora Constructora S.A, autorizado por Alianza Fiduciaria Vocera y Administradora del Fideicomiso Guayacán, radicó la respuesta a las observaciones sobre la modificación del plan parcial Guayacán, ante del Departamento Administrativo de Planeación.

Que dentro de los ajustes solicitados por el promotor y formulador del plan parcial, se menciona la necesidad de modificar el llamado que hace el decreto de adopción del plan parcial sobre el artículo 319 del POT, y sustituirlo por el artículo 320 del mismo, sustentado en que este último fue interpretado por el Departamento Administrativo de Planeación mediante Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 del 05 de octubre de 2015, sobre la definición de lo que es un proyecto mixto, su alcance y ámbito de aplicación y las condiciones de desarrollo para usos diferentes a la vivienda en edificaciones residenciales. Este desarrollo quedó contenido en el Parágrafo 1 del artículo 320 del POT, en el que se precisa que los proyectos mixtos que se desarrollen en área de actividad mixta deben destinar como mínimo el treinta por ciento (30%) de su área construida en primero piso, para usos diferentes a la vivienda, sin embargo, esta precisión no se llevó a cabo en el artículo 319 del mismo plan de ordenamiento, en el que se señala que este tipo de proyectos deben destinar mínimo el treinta por ciento (30%) del área útil del predio a usos comerciales y de servicios. Siendo que, la interpretación hecha por el Departamento Administrativo de Planeación mediante la precitada Circular precisa el ámbito y alcance de dicha disposición, se consideró procedente la modificación del llamado del artículo 319 por el 320 del POT, en el decreto de adopción del plan parcial.

DECRETO No. (4112.010.20. 0079) DE 2023
(Febrero 21)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0868 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017 QUE ADOPTÓ LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN", UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, durante el trámite se realizó la Convocatoria Pública a vecinos y terceros interesados en la modificación del Plan Parcial Guayacán, publicación realizada en el Diario Occidente los días jueves 14 de Julio en la página 9, y sábado 16 y domingo 17 de julio en la página 14.

Que realizada la convocatoria pública a vecinos y terceros interesados de la que trata el inciso anterior, no se recibieron comunicaciones ni manifestaciones sobre los contenidos y alcances de la modificación del plan parcial publicado, por lo que se da por cumplido el mandato del que trata el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y se continuó con el estudio del plan parcial de renovación urbana Guayacán frente a su proceso de viabilidad y adopción.

Que conforme con lo previsto en el artículo 8 numeral 8 de la Ley 1437 de 2011, el proyecto de este Decreto se publicó el día 24 de junio 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_guayacan.pdf, sin que se recibieran observaciones al respecto.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación mediante oficio con radicado 202241320500037191 del 08 de junio de 2022, le informó a Jaramillo Mora Constructora 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 21 de junio de 2022.

Que revisada la propuesta de ajuste, las respuestas a las observaciones presentadas, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación consideró que el proyecto de ajuste al plan parcial que contiene el Documento Técnico de Soporte y la Cartografía se encuentra acorde con lo establecida en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 0373 de 2014, motivo por el cual el día 17 de junio de 2022 emitió la Resolución No. 4132.2.21.004 de 2022, en el que obra concepto favorable de viabilidad al proyecto de Ajuste al Plan Parcial de Renovación Urbana Guayacán.

Que el ajuste solicitado no modifica la definición de la infraestructura de los servicios públicos domiciliarios adoptada en el plan parcial que ha tenido en consideración los lineamientos de los oficios Nos. 360.4-DP-368 emitido por EMCALI EICE ESP para acueducto y alcantarillado, 421.3-DP-0246/017 emitido por EMCALI EICE ESP para TELECOMUNICACIONES; 550.4-DP-0482 emitido por EMCALI EICE ESP para ENERGÍA ELÉCTRICA; PQR-77029 emitido por Gases de Occidente S.A para gas natural y el oficio del 10 de noviembre de 2016 emitido por PROMOAMBIENTAL CALI S.A para recolección de residuos.

Que el día 22 de junio de 2022 y, de acuerdo con la debida autorización, el citado acto

administrativo de viabilidad fue notificado electrónicamente al señor PEDRO ALEJANDRO MARTÍNEZ, en calidad de representante legal de Jaramillo Mora Constructora S.A.

Que en documento privado del 31 de agosto de 2022 suscrito por la señora Margot María del Toro Osorio; Apoderada General de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, quien actúa EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. GUAYACÁN NIT. 830.054.539-0, certificó que:

> "(...) *Que el 21 de marzo de 2014 mediante documento privado, fue celebrado el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos, entre PEDRO GOMEZ Y CIA S.A., y Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, el cual ha sido modificado mediante los Otrosíes 1, 2 y 3, a través de los cuales hoy el Fideicomiso fue transformado integralmente para convertirse en un Fideicomiso Inmobiliario de Administración y Pagos.*
>
> *Que el 22 de septiembre de 2021, la Fiduciaria emitió aceptación sobre la cesión del 98.84% de los derechos Fiduciarios, solicitada por las sociedades: AVENIDA CAPITAL DE COLOMBIA S.A.S., VALORES MENSULA S.A.S., MENSULA S.A., y AVENIDA COLOMBIA MANAGEMENT COMPANY S.A.S., en calidad de Cedentes; y JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A., en calidad de Cesionario.*
>
> *Que mediante Escritura Pública No. 7879 del 28 de abril de 2022, se transfirió a título de restitución los "lotes residuales" a las Sociedades: AVENIDA CAPITAL DE COLOMBIA S.A.S., VALORES MENSULA S.A.S., MENSULA S.A., y AVENIDA COLOMBIA MANAGEMENT COMPANY S.A.S., de acuerdo con su porcentaje de participación, el cual equivalía al 1.16% de los derechos Fiduciarios.*
>
> *Que a partir del 01 de julio del 2022, la Sociedad JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A., ostenta la calidad único Fideicomitente en el Fideicomiso P.A. GUAYACAN con el Cien por ciento (100%) de participación en los derechos fiduciarios.* (...)".

Que el presente plan parcial no presenta algunas de las situaciones mencionadas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015, por tanto, la presente modificación no es objeto del trámite de concertación ante la autoridad ambiental.

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,

DECRETO No. (4112.010.20. 0079) DE 2023
(Febrero 21)
"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0868 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017 QUE ADOPTÓ LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN", UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

DECRETA:

ARTÍCULO 1. **ADOPCIÓN.** Adóptese la modificación del Plan Parcial de renovación urbana Guayacán, de conformidad con los términos establecidos en el presente Decreto.

ARTÍCULO 2. Subróguese el Artículo 18 del Decreto Municipal 4112.010.20.0868 del 21 de diciembre de 2017, el cual quedará así:

ARTÍCULO 18. ÁREAS DE ACTIVIDAD Y TRATAMIENTO URBANÍSTICO. Al presente plan parcial le corresponde el área de Actividad Mixta con Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad con Cambio de Patrón R-3. Su definición y normas generales son las establecidas en los artículos 291, 314, 318, 319 y 320, del Acuerdo 0373 de 2014.

PARÁGRAFO 1. De acuerdo con el artículo 320 del Acuerdo 373 de 2014, cuya aplicación fue aclarada en el numeral 10 de la Circular con Carácter de Doctrina No 4132.050.22.1.1019.008146 expedida el 5 de octubre de 2015, el presente plan parcial deberá destinar como mínimo el 30% de su área construida en primer piso a usos diferentes a la vivienda y no podrán superar el cincuenta por ciento (50%) de la misma"

PARÁGRAFO 2. Modifíquese el cuadro de áreas que acompaña el Plano No 11 Áreas de Actividad y Aprovechamientos del Decreto Municipal 0868 del 21 de diciembre de 2017 el cual quedará así:

EDIFICABILIDAD	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	*0.5*
ÍNDICE DE CONSTRUCCION	*4.5*
Los aprovechamientos se calculan sobre el área útil del plan parcial.	

ARTÍCULO 3. Subróguese el Artículo 22 del Decreto Municipal 0868 del 21 de diciembre de 2017, el cual quedará así:

ARTÍCULO 22. ÁREAS PRIVADAS CON VOCACIÓN PÚBLICA. Se deberá disponer de un 5% del ANU como áreas privadas de vocación pública. La obligación del Partícipe 1 es de 2,087,34 m2, de los cuales 380.91 m2 se localizan entre las ZV1 y ZV2 los restantes 1.706,43 se localizarán en los proyectos arquitectónicos en esa misma Unidad de Gestión. La obligación del Partícipe 2 es de 817,07 m2 cuya localización en esta misma Unidad de Actuación Urbanística será definida en el proyecto arquitectónico. Las condiciones para la localización de estas áreas se encuentran en el artículo 322 del Acuerdo 373 de 2014.

PARÁGRAFO. La localización del Área Privada con Vocación Pública correspondiente al Partícipe 1 que aparece representada en el Plano n°D4 "Sistema de Espacio Público", tiene carácter indicativo y podrá ser relocalizada entre las ZV1 y ZV2, La localización definitiva deberá ser precisada al momento de solicitar la licencia de urbanización, de acuerdo con el diseño final del proyecto arquitectónico a ejecutar y siempre y cuando las

zonas verdes resultantes cumplan con las especificaciones establecidas para ellas en el POT. En todo caso, la sumatoria de las zonas verdes ZV1 y ZV2 no podrá ser inferior a 4.199,82 m2.

ARTÍCULO 4. Subróguese el Artículo 23 del Decreto Municipal 0868 del 21 de diciembre de 2017, el cual quedará así:

ARTÍCULO 23. EDIFICABILIDAD. La edificabilidad será la resultante de multiplicar el índice de Construcción (IC) por el Área Útil resultante, la cual se señala en el artículo 17 del presente decreto.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
*Índice Máximo de Construcción (IC)**	*4.5*
Calculado sobre Área Útil resultante del Plan Parcial y con base a la restricción generada por la superficie limitadora de obstáculos de la Base Aérea Marco Fidel Suárez.	

ARTÍCULO 5. Subróguese el Artículo 24 del Decreto Municipal 0868 del 21 de diciembre de 2017 el cual quedará así:

ARTÍCULO 24. ALTURAS. El área de planificación del presente Plan Parcial se localiza en el área de influencia de la Escuela Base Aérea Marco Fidel Suárez, hoy Comando Aéreo de Combate- CACOM No. 7 y en consecuencia, la altura para los proyectos que se ejecuten dentro del área del Plan será definida en el concepto de Evaluación de Obstáculos expedido por la Fuerza Aérea Colombiana (FAC) como Autoridad Aeronáutica de Aviación del Estado y del cumplimiento de las normas sobre aislamientos, empates y demás normas urbanísticas contenidas en este Decreto y en el Acuerdo 373 de 2014.

PARÁGRAFO: Previo a la obtención de las Licencias de Construcción, debe solicitarse a la Fuerza Aérea Colombiana (FAC) el concepto sobre Evaluación de Obstáculos.

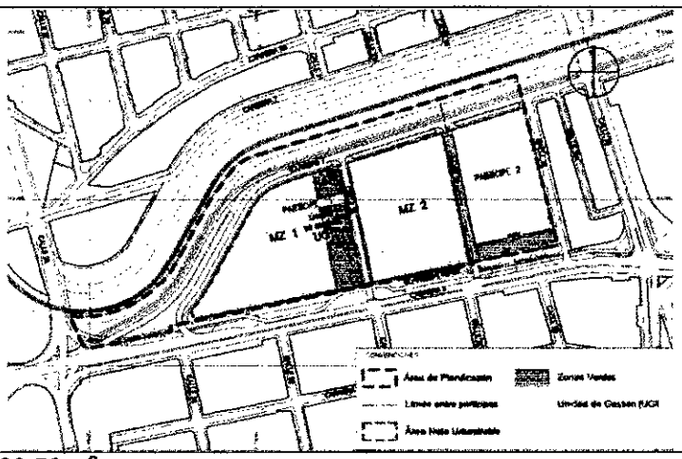
ARTÍCULO 6. Subróguese el Artículo 31 del Decreto Municipal 0868 del 21 de diciembre de 2017, el cual quedará así:

ARTÍCULO 31. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS POR PARTÍCIPE. 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 partícipe

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0079) DE 2023
(Febrero 21)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0868 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017 QUE ADOPTÓ LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN", UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Modificación Unidad de Gestión Partícipe 1	
Diagrama de Localización	
Área Bruta	*66.220,56 m²*
Delimitación	*Norte: Franja propiedad de los FFCC.* *Oriente: lindero oriental del antiguo predio BAVARIA S.A* *Sur: Carrera 8* *Occidente: Calle 26*
Obligaciones Urbanísticas	
Espacio Público	*La cesión mínima obligatoria es el 10% del ANU (4.174,69 m2). El partícipe 1 cede y adecúa 4.199,82 m2. Se localizan así: 1.018,18 m2 en la zona verde ZV1 y 3.181,64 m2 en la zona verde ZV2,* *Se debe disponer del 5% del ANU como área privada con vocación pública. La obligación es 2.087,34m2., de éstos 380,91 m2 se localizan en ZV1 y ZV2. Los restantes 1.706,43m2 se localizarán en los proyectos arquitectónicos en esta misma Unidad de Gestión.*
Sistema Movilidad	*Carrera 7-Corredor Interregional de Transporte Masivo de Pasajeros y Carga: Cesión del área correspondiente a la franja de 27.50m de sección "zona de Transición" entre la Calle 26 y el límite oriental de los predios del partícipe 1. (1)*
	Cesión del área correspondiente al área de planificación del plan parcial de la franja de 27.50m de sección "Corredor Férreo" entre la calle 26 y el límite oriental de los predios del partícipe 1. (2)
	Construcción del enlace o calzada principal entre Calle 26 y la integración con la calzada lateral. (2)
	Adecuación de la zona blanda entre calzada principal y calzada lateral hasta su integración (2)
	Construcción de la calzada lateral y el andén entre la Carrera 8 y el límite oriental de los predios del partícipe 1.
	Carrera 8- Vía Arteria Principal *Cesión del área afectada*
	Construcción del carril de desaceleración de la calzada lateral de la Carrera 7ª

DECRETO No. (4112.010.20. 0079) DE 2023
(Febrero 21)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0868 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017 QUE ADOPTÓ LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN", UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Modificación Unidad de Gestión Partícipe 1	
	Construcción del andén entre las calles 26 y 32 (2)
	Calle 31 *Cesión del área afectada y construcción de la totalidad de la vía con todos los elementos del perfil entre las Carreras 7 y 8*
	Calle 32 *Cesión y adecuación del área afectada correspondiente con la media calzada y andén occidental entre las Carreras 7 y 8*
	Ciclovía. Adecuación del tramo paralelo a la Carrera 7 entre la Calle 26 y el lindero oriental de predios del partícipe 1, incluyendo el tramo de conexión con la ciclovía de la calle 31 (2)
	Adecuación del tramo paralelo a la carrera 8ª entre calles 26 y 32 (2)
	Adecuación del tramo paralelo a la calle 31 entre carreras 7ª y 8ª
	Semaforización *Participación en la instalación de semaforización en la carrera 8 con calles 26, 31 y 32 y carrera 7ª con calle 34*
Servicios Públicos	
Acueducto	*Calle 34 entre carreras 5 y 8: participar en el reemplazo e instalación de la tubería de 8" en PEAD o PVC Biaxial (3)*
	Calle 26 entre Carreras 5 y 8: participar en el reemplazo de tubería de 4" en AC por 8" PEAD o PVC Biaxial (3).
	Carrera 5 entre Calle 33 y 34: Participar en la instalación de refuerzo de 8" en PEAD o PVC Biaxial (3)
	Carrera 8 entre las calles 26 y 33: Participar en el reemplazo e instalación de tubería de 8" en PEAD o PVC Biaxial.
	Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Sanitario y Pluvial	*Participar en la construcción colector # 1 carrera 8 entre calles 26 y 34*
	Participar en la construcción colector # 2 carrera 7 entre calles 26 y 34
	Participar en la construcción colector # 2A Calle 31 entre carreras 7 y 8ª
	Participar en la construcción colector # 2B Calle 32 entre carreras 7 y 8ª
	Construcción SUDS.
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario y pluvial combinado.
Energía Eléctrica y Telecomunicaciones	*Participar en la extensión y subterranización de la red desde la subestación DIESEL 1.*
	Construcción de la red de alumbrado público.
	Canalización subterránea de telecomunicaciones.
Gas	*Construcción de la red de gas*

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

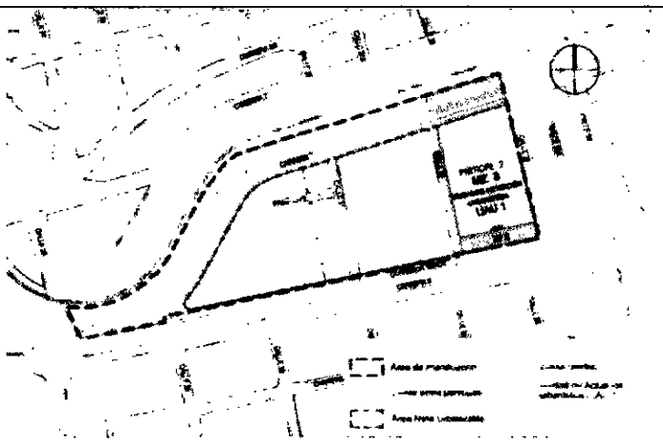
DECRETO No. (4112.010.20. 0079) DE 2023
(Febrero 21)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0868 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017 QUE ADOPTÓ LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN", UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Modificación Unidad de Gestión Partícipe 1	
Sistema Ambiental (PMA)	*Ejecución del Plan de Manejo Ambiental*
Usos del Suelo. Aprovechamientos	
Uso del Suelo	*Área de Actividad Mixta*
Área Neta Urbanizable	*41.746,88*
Área útil	*34.831,08*
Índice de Ocupación	*0.5 sobre el AU*
Índice Construcción	*4.5 sobre el AU*
Altura	*Resultante del concepto de evaluación de obstáculos emitidos por la FAC*

(1) Carga general asumida por ambos partícipes, y que el plan parcial cede para la conformación del Corredor Verde (Carrera 7)
(2) Cargas Generales asumidas por el plan parcial
(3) Cargas Generales a ejecutar fuera del Área de Planificación a cargo de la Empresa Prestadora de Servicios Públicos que serán asumidas por el Plan Parcial
(4) *A cargo de la Empresa Prestadora de Servicios Públicos*

RESUMEN DE ÁREAS UG			***CESIONES OBLIGATORIAS***		***ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD***	
			m²	***%***	***m²***	***%***
ÁREA DE PLANIFICACIÓN					*66.220,56*	100
AFECTACIONES	***Corredor Inter-regional***	*Cesión por proyecto de ciudad, transición de 27,5 mts*	*13.386,09*	*20,2*	*24.473,68*	*37,0*
		Corredor Férreo	*10.207,37*	*15,4*		
	Carrera 8		*880,22*	*1,3*		
ÁREA NETA URBANIZABLE					*41.746,88*	*63,0*
CESIONES OBLIGATORIAS	***Espacio Público***		*4.174,69*	*10,0*	*4199.83*	*10,1*
	Vías	*Calle 31*			*1.758,54*	*2,7*
		Calle 32			*957,44*	*1,4*
ÁREA ÚTIL	*Manzana MZ1*				*16.987,74*	*52,6*
	Manzana Mz2				*17.843,34*	
	Total				*34.831,08*	

Modificación Unidad de Actuación Urbanística. Partícipe 2	
Diagrama de Localización	
Área Bruta	*20.184,13 m2*
Delimitación	*Norte: Franja propiedad de los FFCC.* *Oriente: Calle 33* *Sur: Carrera 8* *Occidente: Lindero occidental del antiguo predio BAVARIA S.A.*
Obligaciones Urbanísticas	
Espacio Público	*La cesión obligatoria es de 1.634,1 m2. Se identifica como ZV3. Debe adecuarse la totalidad de la zona verde a ceder. Debe disponer del 5% del ANU como espacio privado de vocación pública. La obligación es de 817,07m2 cuya localización se definirá en el proyecto arquitectónico.*
Sistema Movilidad	*Carrera 7- Corredor interregional de transporte Masivo de Pasajeros y Carga* *Cesión del área correspondiente al área de planificación del Plan Parcial de la franja de 27.50m de sección "zona de Transición" entre el límite occidental de sus predios y la calle 33. (1)*
	Cesión del área correspondiente a la franja de 27.50m de sección "Corredor Férreo" entre el límite occidental del partícipe y la Calle 33. (2)
	Construcción de la calzada lateral entre el lindero occidental de sus predios y la calle 33.
	Calle 32 *Cesión del área afectada y construcción de la media calzada y del andén oriental entre las Carreras 7 y 8*
	Calle 33 *Ceder el área afectada y adecuar media calzada y andén*

	Ciclovía. *Adecuación del tramo paralelo a la carrera 7 entre las calles 32 y 33 (2)*
	Andén *Cesión y construcción del andén en el límite entre el área útil de la Manzana 3 y la ZV3 en predios del participe 2*
	Semaforización *Participación en la instalación de semaforización en la carrera 8 con Calles 26, 31 y 32 y carrera 7ª con calle 34*
Servicios Públicos	
Acueducto	*Calle 34 entre carreras 5 y 8: participar en el reemplazo e instalación de la tubería de 8" en PEAD o PVC Biaxial (3)*
	Calle 26 entre Carreras 5 y 8: participar en el reemplazo de tubería de 4" en AC por 8" PEAD o PVC Biaxial (3).
	Carrera 5 entre Calle 33 y 34: Participar en la instalación de refuerzo de 8" en PEAD o PVC Biaxial (3)
	Carrera 8 entre las calles 26 y 33: Participar en el reemplazo e instalación de tubería de 8" en PEAD o PVC Biaxial.
	Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Sanitario y Pluvial	*Participar en la construcción colector # 1 carrera 8 entre calles 26 y 34*
	Participar en la construcción colector # 2 carrera 7 entre calles 26 y 34
	Participar en la construcción colector # 2B Calle 32 entre carreras 7 y 8ª
	Construcción SUDS.
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario y pluvial combinado.
Energía Eléctrica y Telecomunicaciones	*Extensión y subterranización de la red desde la subestación DIESEL 1.*
	Construcción de la red de alumbrado público.
	Canalización subterránea de telecomunicaciones.
Gas	*Construcción de la red de gas (4)*
Sistema Ambiental (PMA)	*Ejecución del Plan de Manejo Ambiental*
Usos del Suelo. Aprovechamientos	
Uso del Suelo	*Área de Actividad Mixta*
Área Neta Urbanizable	*16.341,35m2*
Área útil	*13.429,55m2*
Índice de Ocupación	*0.5 sobre el AU*
Índice Construcción	*4.5 sobre el AU*
Altura	*Resultante del concepto de evaluación de obstáculos emitidos por la FAC*

DECRETO No. (4112.010.20. 0079) DE 2023
(Febrero 21)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0868 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017 QUE ADOPTÓ LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN", UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

(1) *Carga general asumida por ambos partícipes, y que el plan parcial cede para la conformación del Corredor Verde (carrera 7)*
(2) *Cargas Generales asumidas por el plan parcial*
(3) *Cargas Generales a ejecutar fuera del Área de Planificación a cargo de la Empresa Prestadora de Servicios Públicos que serán asumidas por el Plan Parcial y deberán ser compensadas*
(4) *A cargo de la Empresa Prestadora de Servicios Públicos*

RESUMEN DE ÁREAS UAU			***CESIONES OBLIGATORIAS***		***AREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD***	
			m²	***%***	***m²***	***%***
ÁREA DE PLANIFICACIÓN					*20.184,13*	*100*
AFECTACIONES	***Corredor Inter-regional***	*Cesión a compensar por proyecto de ciudad. Franja de transición de 27,5m*	*2.648,56*	*13,1*	*3.842,78*	*19,0*
		Corredor Férreo	*1.194,22*	*5,9*		
ÁREA NETA URBANIZAB.					*16.341,35*	*81,0*
CESIONES OBLIGATORIAS	***Espacio Público***	*ZV3*	*1.634,14*	*10,0*	*1.671,82*	*10,2*
	Vías	*Calle 32*			*959,91*	*4,8*
		Calle 33			*43,61*	*0,2*
		Andén costado sur ZV3			*236,46*	*1,2*
ÁREA UTIL					*13.429,55*	*65,5*

ARTÍCULO 7. APROVECHAMIENTOS. El índice de construcción que le corresponde al plan parcial de renovación urbana Guayacán es de 4,50 sobre área útil, teniendo en cuenta los límites máximos de altura que para tal efecto determine la Fuerza Aérea Colombiana – FAC a través del Concepto Técnico de Alturas. Respecto a las determinaciones sobre el índice de ocupación, las normas volumétricas y normas complementarias le aplican aquellas que se encuentran establecidas en el Acuerdo Municipal 0373 de 2014. A continuación, se muestra la distribución de la edificabilidad resultante por manzana en el plan parcial:

PATICIPE		ÁREA ÚTIL (m2)	ÁREA ÚTIL MÍNIMA VIS (m2)	ÁREA ÚTIL NoVIS Y COMERCIO (m2)	ÁREA MÁXIMA OCUPABLE		ÁREA MÁXIMA CONSTRUIBLE	
					I.O.	ÁREA (m2)	I.C.	ÁREA (m2)
Partícipe 1	Manzana 1	16,987.74	2,548.16	14,439.58	0.5	8,493.87	4.5	76,444.83
	Manzana 2	17,843.34	2,676.50	15,166.84	0.5	8,921.67	4.5	80,295.03
Partícipe 2	Manzana 3	13,429.55	2,014.43	11,415.12	0.5	6,714.78	4.5	60,432.98
TOTAL		**48,260.63**	**7,239.09**	**41,021.54**	**0.5**	**24,130.32**	**4.5**	**217,172.84**

PARÁGRAFO 1. Cuando existan manzanas o Partícipes del plan parcial que no hubiesen utilizado el máximo potencial de construcción establecido en el plan parcial, según el anterior cuadro, y se desee concretar el excedente en otro proyecto dentro del mismo Plan, se podrán efectuar traslados de metros cuadrados construibles entre Partícipes y/o Manzanas del plan parcial, bajo el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios que garantice el cumplimiento de todas las obligaciones urbanísticas del Plan. Para esto, los propietarios que intervengan en el traslado de metros cuadrados deberán estar de acuerdo y procederán a adelantar las acciones que para dicho efecto tengan lugar, en el marco de la expedición de las licencias urbanísticas correspondientes.

PARÁGRAFO 2. En ningún caso, los metros cuadrados construibles u ocupables totales podrán ser superiores a los establecidos en el presente artículo para el Plan Parcial.

PARÁGRAFO 3. El área útil de destinación para el desarrollo de Vivienda de Interés Social señalados en el presente artículo es área mínima, y, en consecuencia, podría destinarse una mayor área por manzana para desarrollo de este tipo de vivienda sin necesidad de surtir proceso de modificación al plan parcial.

ARTÍCULO 8. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, los artículos 320 y 521 del Acuerdo 0373 de 2014 y 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 y 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.

PARÁGRAFO. Una vez recibido el informe técnico normativo por el Departamento Administrativo de Hacienda, procederá de acuerdo con sus competencias, a realizar las acciones tendientes a la determinación del efecto plusvalía y la liquidación

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0079) DE 2023
(Febrero 21)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0868 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017 QUE ADOPTÓ LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN", UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

correspondiente teniendo en cuenta los Decretos 411.0.20.0468 de 2015, 4112.010.20.868 de 2017 y las posibles diferencias que se pudieren presentar frente a los cambios introducidos por esta decisión administrativa.

ARTÍCULO 9. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio y deroga las normas que le sean contrarias y, los artículos del Decreto 4112.010.20. 0868 de 2017 que no se modifican mediante el presente acto administrativo, continúan vigentes y son de obligatorio cumplimiento

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los 21 días del mes de Feb de dos mil veintitrés (2023).

JORGE IVÁN OSPINA GÓMEZ
Alcalde de Santiago de Cali.

RICARDO JOSÉ CASTRO IRAGORRI
Director
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Publicado en el Boletín Oficial No. 28 Fecha: Feb-22-2023

Proyectó: Profesionales Universitarios: Marino Ramírez Q., Fernando Martínez A.
Contratistas: Álvaro Hernán Díaz, Ximena Aguillón Mayorga, Edwin Segura Guerrero, Martha Isabel Bolaños, Johanna Rincón, María Elena Domínguez, Diego Armando Perlaza, Esteban Angulo D.EA
Revisó: Jean Paul Archer Bernal - Subdirector de Planificación del Territorio
María del Pilar Cano Sterling - Directora Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública.

Planeación

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0868) DE 2017
(Diciembre 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

El Alcalde de Santiago de Cali, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales y en especial las conferidas por el artículo 27 numeral 5° de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y reglamentarios, el Acuerdo 0373 de 2014, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley 388 del 18 de julio de 1997 en su artículo 5 consagra: "*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 la citada Ley, en su artículo 8 determina que: "*La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo*".

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, el Decreto Nacional 4300 de 2007 y se armonizó con el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, determinando el procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, conforme al artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

411.0.10.20C868
DECRETO No. ( ) DE 2017
(Diciembre 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 " *La oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.*

Durante este término se podrá requerir a los solicitantes por una sola vez, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para que lleven a cabo las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deban realizar al proyecto y/o aporten la información técnica adicional que sea necesaria para expedir el concepto sobre su viabilidad."

Que el artículo 509 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial de Cali, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que los planes parciales son "(...) *el instrumento de planeación y gestión mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, 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 el Artículo 4 del Decreto Nacional 4065 de 2008, el Decreto Nacional 3050 de 2013 y la Ley 388 de 1997 y las normas que la reglamentan, así como aquellas que las sustituyan, modifiquen o adicionen*".

Que a través del Decreto Municipal 411.0.20.0468 de 2015 "*Por medio del cual se adopta el plan parcial de renovación urbana Guayacán, ubicado entre las Calles 26 y 33 y las Carreras 7 y 8 del Barrio Industrial de la Comuna 8*", se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana Guayacán bajo el marco normativo del Acuerdo Municipal 069 de 2000, anterior Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali.

Que al área de planificación del Plan Parcial adoptado por medio del Decreto Municipal 411.0.20.0468 de 2015 en el marco del Acuerdo 069 de 2000, citado anteriormente, se le asignó el tratamiento de Renovación Urbana con Cambio de Patrón (R-3) conforme a lo dispuesto por el Acuerdo 0373 de 2014, actual Plan de Ordenamiento Territorial, y por lo tanto, cuenta con la posibilidad de desarrollo bajo la figura de dicho instrumento de planificación, el cual debe concordar con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0868) DE 2017
(Diciembre)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Que mediante escrito radicado bajo No. 2016411101297192 del 16 de noviembre de 2016, la señora LILIANA BONILLA OTOYA, identificada con cédula de ciudadanía No. 21.069.376, en calidad de autorizada por la señora MARGOT MARÍA DEL TORO, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.533.796 expedida en Bogotá, D.C; apoderada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del FIDEICOMISO, denominado FIDEICOMISO GUAYACÁN (Antes Patrimonio Autónomo Centro Comercial Guayacán), identificado con Nit. No. 830.054.539-0 del cual hacen parte los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-74853 y 370-85566, solicitó la modificación del plan parcial de renovación urbana Guayacán adoptado mediante Decreto Municipal 411.0.20.0468 de 2015; lo anterior, con el propósito de acogerse a las disposiciones establecidas en el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial vigente, tal como lo posibilitan las normas nacionales que rigen la materia y el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que en la citada solicitud del 16 de noviembre de 2016, obra la autorización a la señora LILIANA BONILLA OTOYA, suscrito por la señora MARGOT MARÍA DEL TORO del 10 de noviembre de 2016, en calidad de Apoderada General de Fiduciaria Bancolombia S.A., que señala que el "FIDEICOMISO GUAYACÁN, es el titular jurídico del derecho de dominio de los inmuebles localizados en la ciudad de Cali, identificados folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-74853 y 370-85566" y que dicha solicitud es presentada "por cuenta propia del fideicomitente, esto es AVENIDA CAPITAL DE COLOMBIA S.A.S.".

Que la señora MARGOT MARÍA DEL TORO, actúa de conformidad con el poder general que obra en Escritura Pública No. 710 del 04 de febrero de 2013, conferido por el señor FELIPE GONZÁLEZ PÁEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.361.474, otorgado en la Notaría 38 del Círculo de Bogotá, D.C., quien a su vez es Suplente del Representante Legal Principal de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., SOCIEDAD "FIDUCIARIA BANCOLOMBIA". Lo anterior, de conformidad con el Certificado de la Superintendencia Financiera de Colombia Pin No. 3821304015688250 del 04 de septiembre de 2017.

Que como antecedentes de la tradición de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-74853 y 370-85566, se encuentra lo siguiente:

- Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos, No. 6319 del 21 de marzo de 2014, que suscribiera el señor FELIPE GONZÁLEZ PÁEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.361.474 en calidad de representante legal de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del FIDEICOMISO, denominado FIDEICOMISO GUAYACÁN y el señor FELIPE BERNAL ÁNGEL, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.134.335, en calidad de representante legal de PEDRO GÓMEZ Y CÍA S.A., cuyo objeto es contar con un esquema fiduciario a través del cual se mantenga la titularidad jurídica de los inmuebles que

se transfieren en virtud de dicho contrato, además con el interés de adquirir la propiedad de los inmuebles de la sociedad Bavaria S.A.

- Escritura Pública de Compraventa No. 2929 del 08 de abril de 2014, otorgada en la Notaría 38 del Círculo de Bogotá D.C., de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-74853, 370-528325 y 528326 de la sociedad Bavaria S.A., identificada con Nit. No. 860.005.224-6, al Fideicomiso Guayacán identificado con Nit. No. 830.054.539-0.

- En la citada Escritura Pública del 08 de abril de 2014, se relaciona la calidad del FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, como Vocera y Administradora del FIDEICOMISO, denominado FIDEICOMISO GUAYACÁN, que se constituyó mediante documento privado del 21 de marzo de 2014, identificado con Nit. No. 830.054.539-0, quien para el acto jurídico de enajenación actuó como la parte "COMPRADORA".

- Escritura Pública No. 859 del 06 de febrero de 2015, otorgada en la Notaría 38 del Círculo de Bogotá, D.C., de la compraventa del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-855566, cuyo tradente es la sociedad INVERSIONES SANTA MÓNICA identificada con Nit. No. 805.012.526-4 al Fideicomiso denominado Patrimonio Autónomo Guayacán identificado con Nit. No. 830.054.539-0, constituido por lo Fideicomitentes PEDRO GÓMEZ Y CÍA S.A., CON Nit. No. 800.222.763-6, AVENIDA CAPITAL DE COLOMBIA S.A.S, con Nit. No. 900.439.474-8, VALORES MENSULKA S.A.S., identificada con Nit. No. 811.042.271-1, MENSULA con Nit. No. 800.027.617-3 y AVENIDA COLOMBIA MANAGAMENT COMPANY S.A.S., identificada con Nit. No.900.591.676-8.

Que conforme a lo anterior, la solicitud de modificación del Plan Parcial se radicó en legal y debida forma en vigencia del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, motivo por el cual, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 540 del POT en mención, dicha reglamentación urbanística es la aplicable para su estudio, trámite, aprobación, viabilidad y adopción, el cual señala:

"Artículo 540. Derogatoria. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga el Acuerdo 069 del 2000 en su totalidad, así como cualquier otra disposición que le sea contraria. Deroga también el Acuerdo 0232 de 2007 que adoptaba el Plan Especial de Protección del Patrimonio, a excepción de los Artículos 65 al 71 y 76. (...)

Parágrafo 2. Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas en todas sus clases, concepto de uso, esquemas básico de implementación (sic)*, planes parciales, planes especiales de manejo y protección y demás instrumentos de gestión urbana, las solicitudes y demás procedimientos radicados en legal y debida forma con anterioridad a la entrada en vigencia del presente plan, se resolverán con base en las normas vigentes*

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

4112010.20.0868
DECRETO No. ( ) DE 2017
(Diciembre 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

al momento de su radicación, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sea resuelta con base en las normas contenidas en este plan y los instrumentos que lo desarrollen." (Sublínea fuera de texto)

Que el día 22 de noviembre de 2016, mediante oficio No. 2016413220079621, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos solicitó la publicación de la citación a vecinos referida a la modificación del plan parcial Guayacán a la señora LILIANA BONILLA OTOYA, autorizada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO GUAYACÁN, y a la señora MARGOT MARÍA DEL TORO apoderada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO GUAYACÁN.

Que el 01 de diciembre de 2016, mediante comunicación No. 2016411101365882 y de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la señora LILIANA BONILLA OTOYA, autorizada de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, informó a la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos, que el 29 de noviembre del 2016 se llevó a cabo la convocatoria pública a los propietarios y vecinos colindantes para que conocieran el plan parcial y dado el caso, se manifestaran al respecto, en el Diario Occidente página "ÁREA LEGAL 11".

Que producto de la convocatoria realizada no se presentaron ante este Organismo solicitudes respecto a la propuesta de modificación del Plan Parcial que debieran ser resueltas.

Que mediante oficio No. 2016413220087991 del 26 de diciembre de 2016, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal informó a la señora LILIANA BONILLA OTOYA; autorizada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del FIDEICOMISO GUAYACÁN, y a la señora MARGOT MARÍA DEL TORO apoderada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO GUAYACÁN, acerca de la decisión de prorrogar hasta el 10 de febrero de 2017, su pronunciamiento respecto de los contenidos de la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Guayacán.

Que mediante oficios radicados bajo Nos. 201741320500002171 y 201741320500002191 del 24 de enero de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio de este Departamento Administrativo, comunicó a la CENTRAL DE METALES y CIA. S EN C.S. y a la SOCIEDAD INVERSIONES CAICEDO ANTIOQUIA LTDA., acerca de la radicación de la modificación del Decreto Municipal 411.0.20.0468 de 2015 *"Por medio del cual se adopta el plan parcial de renovación urbana Guayacán, ubicado entre las Calles 26 y 33 y las Carreras 7 y 8 del Barrio Industrial de la Comuna 8"*.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0868) DE 2017
(Diciembre 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Que mediante oficio con radicado No. 201741320500002901 del 27 de enero de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio solicitó a la señora LILIANA BONILLA OTOYA; autorizada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO GUAYACÁN, y a la señora MARGOT MARÍA DEL TORO apoderada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO GUAYACÁN, información acerca de la relación que pudiese existir entre la ejecución de la Licencia de Urbanización No. CU3-009280 del 09 de diciembre de 2015 expedida con base en el Plan parcial expedido en vigencia del Acuerdo 069 de 2000, respecto a la modificación del plan parcial de renovación urbana Guayacán y si la estructura predial como resultado de la aplicación de dicha licencia había sido modificada.

Que mediante escrito radicado bajo No. 201741730100094982 del 02 de febrero de 2017, la señora LILIANA BONILLA OTOYA, dio respuesta a los requerimientos de información solicitados en el oficio con radicado No. 201741320500002901 del 27 de enero de 2017, indicando que en el marco de la Licencia Urbanística Resolución No. CU3-009280 del 9 de diciembre de 2015, no se habían ejecutado obras, ni modificado la estructura predial del proyecto. A su vez, reiteró la solicitud de acogerse totalmente a las disposiciones del Acuerdo Municipal 0373 de 2014 y solicitó la derogatoria del Decreto Municipal No. 411.0.20.0468 del 24 de junio de 2015 como producto de la modificación solicitada.

Que mediante oficio con radicado No. 201741320500005101 de 08 de febrero de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio del DAPM informó a los formuladores del Plan Parcial que conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, el 16 de marzo de 2017, remitiría el correspondiente documento de observaciones al proyecto.

Que el 02 de marzo de 2017, mediante el oficio con radicado bajo No. 201741320500015451, la Subdirección de Planificación del Territorio del DAPM, emitió las observaciones a la solicitud de modificación del plan parcial Guayacán.

Que mediante oficio con radicado No. 201741730100391782 del 19 de abril de 2017, la señora LILIANA BONILLA OTOYA, con el propósito de atender todas las observaciones emanadas por la Subdirección de Planificación del Territorio, solicitó la suspensión de términos para responder las observaciones formuladas por la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, referentes a la modificación del plan parcial de renovación urbana Guayacán.

Que en respuesta a lo anterior, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal no concedió la suspensión de términos solicitada, sino que mediante oficio con radicado No. 201741320500034871 del 25 de abril de 2017, concedió la ampliación de los términos para dar respuesta por un (1) mes, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112010.20.0868) DE 2017
(Diciembre 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Que el día 03 de mayo de 2017, en las instalaciones de la Secretaría de Infraestructura, se llevó a cabo una reunión entre los formuladores del Plan Parcial Guayacán, la Secretaría de Infraestructura y la Subdirección de Planificación del Territorio del DAPM con el fin de evaluar el paso de las Calles 31 y 32 sobre el Corredor Verde de la Carrera 8, en el marco de la modificación del Plan Parcial de renovación urbana Guayacán. Como resultado, los formuladores del proyecto adquirieron el compromiso de localizar los pasos vehiculares sobre el plano de diseño del Corredor Verde.

Que el 10 de mayo de 2017 se llevó a cabo una reunión entre personal adscrito a la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la Secretaría de Infraestructura y la Empresa Municipal de Renovación Urbana – EMRU E.I.C, con el fin de discutir aspectos técnicos de la articulación de la modificación del Plan Parcial de renovación urbana Guayacán con el proyecto de Corredor Verde, donde se determinó la incorporación de los accesos vehiculares de las Calles 31 y 32 con Carrera 8 a los diseños del Corredor Verde, a presentar por parte del formulador del plan parcial para ser avalados por el DAPM, la EMRU y la Secretaría de Infraestructura.

Que mediante oficio con radicado No. 20174173010047970 2 del 11 de mayo de 2017, la señora LILIANA BONILLA OTOYA; autorizada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO GUAYACÁN, solicitó la suspensión de los términos del Plan Parcial Guayacán para continuar con el ajuste de la propuesta urbanística para su articulación con el Corredor Verde.

Que mediante oficio radicado bajo No. 20174173010049299 2 del 15 de mayo de 2017, la señora LILIANA BONILLA OTOYA; autorizada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO GUAYACÁN, radicó ante la Subdirección de Planificación del Territorio la información física y digital de la solución de articulación del Plan Parcial con el proyecto del Corredor verde, en cumplimiento con lo acordado en la reunión realizada el 03 de mayo de 2017.

Que el 16 de mayo de 2017, se llevó a cabo una reunión entre la Empresa Municipal de Renovación Urbana – EMRU E.I.C., el arquitecto diseñador del Corredor Verde Gustavo Sarmiento y la Subdirección de Planificación del Territorio, con el objeto de revisar la articulación del proyecto Corredor Verde y los accesos vehiculares del Plan parcial Guayacán sobre la Carrera 8, donde se acordó ajustar el diseño de los citados accesos vehiculares de las Calles 31 y 32.

Que el 26 de mayo de 2017, mediante oficio radicado bajo No. 20174132050004618 1, la Subdirección de Planificación del Territorio dio respuesta a la solicitud de suspensión de términos del Plan Parcial solicitada por los formuladores en el oficio del 11 de mayo de 2017, considerando que no era pertinente acceder a una suspensión sino a una prórroga de los plazos para dar respuesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

4.1.1.2.0.1.0.2.0.0.0.8.6.8

DECRETO No. ( ) DE 2017

(Diciembre 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y, en consecuencia, otorgó un mes de prórroga.

Que mediante oficio No. 20174173010080965 2 del 29 de junio de 2017, la señora LILIANA BONILLA OTOYA; autorizada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO GUAYACÁN, radicó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de renovación urbana Guayacán, respondiendo a las observaciones realizadas a dicho Plan por parte de la Subdirección de Planificación del Territorio del DAPM.

Que mediante oficio No. 20174132050005739 1 de 30 de junio de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio, en el marco del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, informó a los formuladores que el día 15 de agosto de 2017, realizaría pronunciamiento oficial respecto de la viabilidad del plan parcial.

Que debido al proceso de estudio y análisis de la documentación correspondiente a la formulación del plan parcial, en los términos del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la misma Subdirección prorrogó el término para el pronunciamiento oficial hasta el 27 de septiembre de 2017, lo cual fue comunicado a los formuladores mediante oficio No. 20174132050007018 1 de 10 de agosto de 2017.

Que la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones, se formuló con base en los oficios 360.4-DP-368 emitido por EMCALI EICE ESP para acueducto y alcantarillado; 421.3-DP-0246/017 emitido por EMCALI EICE ESP para telecomunicaciones; 550.4-DP-0482 emitido por EMCALI EICE ESP para energía eléctrica; PQR-77029 emitido por GASES DE OCCIDENTE S.A. para gas natural y; el oficio del 10 de noviembre de 2016 emitido por PROAMBIENTAL CALI S.A. para recolección de residuos sólidos.

Que revisada integralmente la propuesta de modificación del plan parcial de renovación urbana Guayacán, contenida en los documentos radicados bajo los números 2016411101297192 de 16 de noviembre de 2016, 20174173010009498 2 de 02 de febrero de 2017, 2017417301003682 de 07 de abril de 2017 y 20174173010080965 2 de 29 de junio de 2017, según lo consignado en el oficio No. 20174132050001686 4 del 10 de octubre de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio observa que:

1) La propuesta implica una modificación integral del Plan Parcial adoptado mediante el Decreto 411.0.20.0468 de 2015 bajo el marco normativo del Acuerdo 069 de 2000 – anterior Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, con el fin de acogerse a la norma contenida en el Acuerdo 0373 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial vigente y; 2) La propuesta resulta concordante con el contenido del Acuerdo Municipal 0373 de 2014 norma a la cual se acogieron los formuladores y bajo la cual se ajustó la formulación en

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

su integridad para la modificación, tal como se dispuso al momento de viabilidad del proyecto.

Que por medio de la Resolución No. 4132.010.21.006 del 27 de septiembre de 2017, *"Por la cual se expide el concepto de viabilidad de la modificación del plan parcial de renovación urbana Guayacán, adoptado mediante el Decreto Municipal 411.0.20.0468 de 2015, localizado en un sector del Barrio Industrial de la Comuna 8"*, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el marco competencial emitió concepto favorable de la modificación del citado plan parcial para acogerse en su totalidad al Acuerdo Municipal 0373 de 2014.

Que mediante el oficio radicado bajo No. 20174132050008681l del 28 de septiembre de 2017, se procedió a citar a diligencia de notificación personal, a la señora MARGOT MARÍA DEL TORO OSORIO, en calidad de apoderada de la Fiduciaria Bancolombia S.A.

Que el día 29 de septiembre de 2017, la señora LILIANA BONILLA OTOYA en calidad de autorizada del señor FELIPE GONZÁLEZ PÁEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.361.474 expedida en Bogotá, D.C., representante legal de Fiduciaria Bancolombia S.A., actuando exclusivamente como Vocera y Administradora del Fideicomiso Guayacán, se notificó personalmente de la Resolución No. 4132.010.21.006 de 27 de septiembre de 2017.

Que de conformidad con el Certificado Pin No. 3821304015688250 de la Superintendencia Financiera de Colombia del 04 de septiembre de 2017, se verifica que el señor FELIPE GONZÁLEZ PÁEZ, actúa como Suplente del Representante Legal Principal de Fiduciaria Bancolombia S.A., desde el 27 de abril de 2012.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016 *"Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias"* la estructura del Departamento Administrativo de Planeación Municipal- DAPM., 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 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. 411.0.20.0516 de 2016, tiene a su cargo *"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*

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

4112010 20.0868

DECRETO No. ( ) DE 2017

(Diciembre 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Ordenamiento Territorial y las normas nacionales que lo complementen, modifiquen o sustituyan."

Que por lo anteriormente expuesto, la Subdirección de Planificación del Territorio considera que el proyecto de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Guayacán, que contiene el documento de diagnóstico, documento técnico de soporte, formulación, componente ambiental y cartografía completa a escala 1:5000 y 1:250, así como las factibilidades de servicios públicos, se encuentra acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el POT vigente Acuerdo 0373 de 2014.

Que conforme a lo anterior,

DECRETA:

CAPÍTULO I.
DEFINICIONES GENERALES.

Artículo 1. ADOPCIÓN. Adóptese la modificación integral del Plan Parcial de Renovación Urbana "Guayacán", para acogerse en su totalidad a las disposiciones del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, con todos los programas y proyectos que lo componen de conformidad con los términos establecidos en el presente Decreto.

Artículo 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El área de planificación del Plan Parcial "Guayacán", se encuentra en el suelo urbano, en tratamiento de Renovación Urbana con Cambio de Patrón (R-3), en la "Centralidad Empresarial Jorge Isaacs" que pertenece a la Unidad de Planificación Urbana denominada "Industrial", localizada en el Barrio Industrial de la Comuna 8, y su delimitación se encuentra dada de la siguiente manera:

Por el Norte: Eje de la vía férrea existente en la Carrera 7, entre Calles 26 y 33
Por el Oriente: Calle 33 entre Carreras 7 y 8
Por el Sur: Carrera 8 entre Calles 26 y 33
Por el Occidente: Calle 26 entre Carreras 7 y 8

Parágrafo. La superficie delimitada del área de planificación del Plan Parcial tiene una cabida de 86.404,69 metros cuadrados, equivalente a 8,64 hectáreas aproximadas, que corresponden a la manzana catastral X-0002 del Barrio Industrial; área que se encuentra delimitada en el Plano No. D1, Levantamiento Topográfico.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

4112010.20 0868

DECRETO No. ( ) DE 2017

(Diciembre 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Artículo 3. COMPOSICIÓN PREDIAL. La composición predial del Área de Planificación, entendida ésta como la identificación de los predios privados que la componen, se presenta en el cuadro siguiente.

	Nº Predial	Matrícula Inmobiliaria	Área M2	Propietario	Dirección
Partícipe 1	X000200030000	370-74853	61.583,56	Fiduciaria Bancolombia S. A. vocera y administradora del fideicomiso Guayacán antes patrimonio autónomo Centro Comercial Guayacán. (Esc Pub 2929 del 08-04-2014 Notaría 38 de Bogotá)	Carrera 8 # 31-49
	X000200010000	370-85566	4.637,00	Fiduciaria Bancolombia S. A. vocera y administradora del fideicomiso Guayacán antes patrimonio autónomo Centro Comercial Guayacán. (Esc Pub 859 del 06-02-2015 Notaría 38 de Bogotá)	Carrera 8 # 27-29/43
Partícipe 2	X000200070000	370-176212	10.999,97	Inversiones Caicedo Antioquia Ltda.	Esquina Calle 33 con Carrera 7
	X000200040001 (1)	370-86393	9.184,16	Central de Metales y Cía. S en C.S	Carrera 8 con Calle 33 Esquina
(1) Corresponde solamente al terreno					
Fuente: Resolución 4131.5.14.39-S-001 del 7 de enero de 2016. Certificados de Tradición y Libertad.					

Parágrafo. En caso de presentar diferencias en las áreas aquí relacionadas, será obligación de los propietarios de los predios realizar frente a la Subdirección de Catastro Municipal o la Entidad que haga sus veces y la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente, la rectificación de áreas de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado para tal fin.

Artículo 4. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial está integrado por los siguientes documentos, los cuales constituyen su soporte técnico:

1. Documento Técnico de Soporte:
Memoria técnica y justificativa del diagnóstico y de la formulación, que consta de un documento escrito y cartografía de diagnóstico y de formulación.

2. Cartografía de Soporte:

PLANO	PLANOS PROYECTO DE DECRETO PLAN PARCIAL GUAYACÁN	ESCALA
D1	Levantamiento Topográfico	1:2500

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

4112.010.20.0868

DECRETO No. ( ) DE 2017

(Diciembre 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

PLANO	PLANOS PROYECTO DE DECRETO PLAN PARCIAL GUAYACÁN	ESCALA
D2	Planteamiento Urbanístico	1:2000
D3	Estructura de –Manzanas	1:2000
D4	Sistema de Espacio Público	1:2000
D5	Sistema Vial	1:2000
D6	Perfiles Viales	1:300
D7	Red de Alcantarillado Sanitario y Pluvial	1:2500
D8	Red de Acueducto	1:2500
D9	Red de Energía	1:2000
D10	Red de Telecomunicaciones	1:2000
D11	Área de Actividad y Aprovechamientos	1:2000
D12	Asignación de Cargas de Urbanismo	1:2000
D13	Delimitación Unidades de Gestión y Actuación Urbanística	1:2000
D14	Plusvalía	1:2000

Artículo 5. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO. El siguiente cuadro contiene la distribución general de áreas para el desarrollo del presente plan parcial:

DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO			
DESCRIPCIÓN	M2	% del TOTAL	% del ANU
ÁREA PLAN PARCIAL	86.404,69	100,0	
AFECTACIONES VIALES	28.316,46	32,8	
Franja de transición del Corredor Interregional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (VIR-0) Carrera 7 (27,5 mts)	16.034,65	18,6	
Corredor Férreo	11.401,59	13,2	
Carrera 8	880,22	1,0	
ÁREA NETA URBANIZABLE	58.088,23	67,2	100,0
OBLIGACIÓN MÍNIMA ESPACIO PÚBLICO 10%	5.808,82	6,7	10,0
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	5.871,64	6,8	10,1
ZV1	1.018,18	1,2	1,8
ZV2	3.181,64	3,7	5,5
ZV3	1.671,82	1,9	2,9
VÍAS LOCALES	3.955,96	4,6	6,8
Calle 31	1.758,54	2,0	3,0
Calle 32	1.917,35	2,2	3,3
Calle 33	43,61	0,1	0,1
Andén costado sur ZV 3	236,46	0,3	0,4
ÁREA ÚTIL	48.260,63	55,9	83,1

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Parágrafo 1. Las áreas descritas se calcularon con base en los planos topográficos y demás información cartográfica que se adopta con el presente Decreto (ver Planos D1, D2 y D3).

Parágrafo 2. Para el otorgamiento de las licencias de urbanismo, el Curador Urbano respectivo verificará el cumplimiento de los porcentajes correspondientes a las cesiones públicas.

Artículo 6. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del presente Plan Parcial:

1. Redesarrollar una esquina estratégica de la ciudad que es a su vez puerta de entrada al centro.
2. Posibilitar su franca articulación con dos proyectos contenidos en el POT: el Corredor Interregional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (VIR-0) por la Carrera 7 que incluye el Corredor Verde y el Corredor Verde complementario por la Carrera 8.
3. Posibilitar la formulación de un proyecto de carácter residencial que por su impacto sea detonante de un proceso sostenido de renovación urbana.
4. Posibilitar la localización de usos comerciales, dotacionales y de servicios que complementen el núcleo residencial.
5. Aumentar la oferta vial del sector mediante vías locales.
6. Aprovechar la infraestructura vial y de transporte buscando su mayor eficiencia mediante su complementación para permitir un uso más intensivo del suelo urbano.
7. Potenciar las redes de servicios públicos disponibles reponiendo y complementando los tramos requeridos para conformar circuitos autosuficientes y evitando la sobrecarga de redes.

CAPÍTULO II.
SISTEMA AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL

Artículo 7. AMENAZAS Y RIESGOS. El Plan Parcial no se encuentra localizado en las zonas identificadas en el Acuerdo 0373 de 2014 como de amenazas o riesgos por inundaciones, movimientos en masa, licuación, o corrimiento lateral por sismos.

Artículo 8. ESTRUCTURA ECOLÓGICA. Las áreas de cesión para Espacio Público que le corresponden a este Plan Parcial deben integrarse a los dos elementos de la Estructura Ecológica Complementaria, a saber el Corredor Verde de la Vía Férrea- Carrera 7ª y el Corredor Verde Complementario de la Carrera 8ª, los cuales consolidará la Administración Municipal en el Mediano Plazo (ver plano No. 3 - DTS).

Artículo 9. BIENES DE PATRIMONIO NATURAL. De conformidad con lo dispuesto en el Documento Técnico de Soporte - DTS y el plan de manejo ambiental, se deberán

conservar los individuos arbóreos señalados en el plano No. 28 - INTERVENCIÓN FLORA. Para el aprovechamiento forestal de los individuos que se encuentran señalados para intervención en el precitado plano, deberá cumplir con la compensación a que haya lugar, la cual se encuentra regida por lo dispuesto en la Resolución DAGMA No. 4133.0.21.441 del 28 de mayo de 2014.

Artículo 10. BIENES DE PATRIMONIO CULTURAL. El presente plan parcial no incluye ni se encuentra dentro del área de influencia de bienes de interés cultural identificados en el Acuerdo Municipal 0373 de 2014.

Artículo 11. BIENES DE PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. El Plan Parcial Guayacán de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 0373 de 2014, se encuentra localizado en una zona de expectativa arqueológica media, y durante la etapa previa al licenciamiento urbanístico, deberá llevar a cabo programas de arqueología preventiva, en concordancia con el régimen legal y lineamientos técnicos de los programas de arqueología preventiva del ICANH.

CAPÍTULO III.
ESTRUCTURA FUNCIONAL DEL PLAN PARCIAL

Artículo 12. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Las obligaciones de espacio público, así como sus intervenciones, se deberán contemplar y ejecutar conforme a lo establecido por el Acuerdo 0373 de 2014 (Plano D4).

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, o la norma que lo modifique o adicione.

Parágrafo 2: El tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales y el control ambiental, deben enmarcarse según lo establecido en el Estatuto de Silvicultura Urbana, Acuerdo 0353 de 2013, o la norma que lo modifique.

Artículo 13. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. De conformidad con el artículo 320 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, el área de planificación de este Plan Parcial no está obligada a realizar cesiones por concepto de equipamientos.

Artículo 14. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL PLAN PARCIAL. El sistema vial del Plan Parcial, conformado por las vías principales y locales que tienen relación con este plan parcial se encuentra definido en los Planos Nos. D5 y D6, del SISTEMA VIAL y PERFILES VIALES.

Sistema Vial Principal	Nomenclatura	Sección Vial	Tramo	
			Desde	Hasta
Vías Interregionales	Carrera 7. Corredor Inter-Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (1)	110.00	Calle 26	Calle 33
Vías Arterias Principales VAP	Carrera 8	42.00	Calle 26	Calle 33
Vías Locales	Calle 33	15	Carrera 7	Carrera 8
	Calle 32	12	Carrera 7	Carrera 8
	Calle 31	12	Carrera 7	Carrera 8
(1) De acuerdo con el Oficio No. 2016413220000884 del 29 de enero de 2016, dirigido a la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, hasta tanto no se tengan definidas de manera especifica las características de la sección vial del Corredor Verde se deberán aplicar las condiciones normativas establecidas en los artículos 73 y 74 del Acuerdo 069 de 2000.				

Parágrafo. En concordancia con el artículo 337 del POT, el proceso de re-urbanización del Plan Parcial definió el área útil distribuida en tres supermanzanas. El área no cedida en vías se entiende compensada con las cesiones realizadas para la franja de transición del Corredor Verde (Carrera 7) dentro del mismo Plan Parcial.

Artículo 15. CICLORRUTAS. De conformidad con lo dispuesto en el POT, al área de planificación del Plan Parcial le corresponde el desarrollo de la Cicloruta sobre la Carrera 7 en el tramo comprendido entre la Calle 26 y la Calle 33, con una sección de 2.5 metros. La Ciclorruta sobre la Carrera 8 forma parte del Corredor Verde Complementario que se encuentra localizado por fuera del Plan Parcial.

Artículo 16. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES. De conformidad con lo manifestado por las empresas prestadoras de servicios públicos, mediante oficios 550.4-DP-0476-16 del 2 de Junio de 2016 de la Gerencia de Unidad Estratégica del Negocio de Energía de EMCALI EICE ESP, Oficio 421.3-DP-0325/016 del 3 de junio de 2016 de la Gerencia de la Unidad Estratégica del Negocio de Telecomunicaciones de EMCALI EICE ESP; Oficios 310-DT-247/2016 del 31 de mayo de 2016 y 300 GAA-00984-15 del 6 de septiembre de 2016 de la Gerencia de la Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE ESP; el área objeto de intervención del presente Plan Parcial cuenta con la factibilidad para la prestación de 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 para el Plan Parcial, elaborados con base en las especificaciones determinadas por cada una de las Empresas prestadoras de cada servicio hacen parte integral del presente Decreto y el trazado de las redes de servicios públicos domiciliarios se muestran en los siguientes planos: D7 Red de Alcantarillado Sanitario y Pluvial, D8 Red de Acueducto, D9 Red de Energía y D10 Red de Telecomunicaciones.

Parágrafo 1: Estos planos son de carácter indicativo, por lo que 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 prestadoras del servicio.

Parágrafo 2: La reposición y adecuación de redes para la prestación de los servicios público para este plan parcial se relacionan en los artículos 30 y 31 del presente Decreto.

Parágrafo 3: Toda la infraestructura requerida por el proyecto en lo correspondiente a las redes de servicios públicos de energía, telecomunicaciones y gas debe proveerse mediante la canalización de ductos (soterramiento) incluyendo reservas y cámaras, así como la acometida al usuario final.

Parágrafo 4: El diseño del sistema de Alumbrado Público deberá cumplir lo establecido en el reglamento técnico de iluminación y alumbrado público – RETILAP- y el reglamento técnico de instalaciones eléctricas –RETIE-, las demás normas concordantes, vigentes, aplicables en la materia, y acoger las recomendaciones técnicas sobre el tipo de iluminación que determine la Administración Municipal - Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos - UAESPM.

Parágrafo 5: El Plan Parcial deberá cumplir con las políticas establecidas en el Plan de Gestión de Residuos Sólidos –PGIRS de Cali, adoptado mediante Decreto 1147 de 2015 y las demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. Así mismo, debe dar cumplimiento a lo establecido en 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 6: Para la expedición de las respectivas licencias de urbanización, será requisito contar con la disponibilidad inmediata de prestación de servicios públicos, según lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las demás normas que lo modifiquen o lo sustituyan.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0858) DE 2017
(Diciembre 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

CAPÍTULO IV.
ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA
NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

Artículo 17: ÁREA ÚTIL. El área útil total del plan parcial corresponde a 48.260,63 metros cuadrados. La estructura de espacios privados se expresa en el Plano No. D2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO y en el siguiente cuadro:

Área útil del Plan Parcial	
PARTÍCIPES PLAN PARCIAL	ÁREA ÚTIL (m2)
Unidad de Gestión UG – (Participe 1)	34.831,08
Unidad de Actuación UAU – (Participe 2)	13.429,55
TOTAL	48.260,63

Artículo 18. ÁREAS DE ACTIVIDAD Y TRATAMIENTO URBANÍSTICO. Al presente plan parcial le corresponde el área de Actividad Mixta con tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad con Cambio de Patrón R-3. Su definición y normas generales son las establecidas en los artículos 291, 314, 315, 318, 319 y 320, del Acuerdo 0373 de 2014. De acuerdo con el artículo 319 del Acuerdo 373 de 2014, el presente plan parcial deberá destinar como mínimo el 30% de su área útil, a usos comerciales y de servicios.

Artículo 19. USOS DEL SUELO. El Plan Parcial Guayacán se localiza en la centralidad Jorge Isaacs, cuya vocación es empresarial, de conformidad con lo establecido en el mapa 40 y artículo 294 del Acuerdo 0373 de 2014. La asignación específica de los usos del Suelo se regirá por lo dispuesto en los artículos 293 y siguientes del Acuerdo 0373 de 2014, y deben adecuarse a las condiciones de desarrollo definidas en la Matriz de Clasificación de Usos que se presenta en el Anexo N°4 del mismo Acuerdo.

Artículo 20. OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL –VIS. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 320 del Acuerdo 373 de 2014, en este Plan Parcial se destinará como mínimo el 15% del área útil al desarrollo de Vivienda de Interés Social. En cumplimiento de este requisito, corresponde al plan parcial Guayacán destinar mínimo 7.503,1 m2 de área útil al desarrollo de vivienda tipo VIS, distribuidos por Partícipes, así:

Descripción	(UG) Partícipe 1	(UAU) Partícipe 2	Total
Área Útil	34.831,08 m2	13.429,55 m2	48.260,63 m2
VIS (15%)	5.224,66 m2	2.014,43 m2	7.239,09 m2

Parágrafo. Los porcentajes determinados para Vivienda de Interés Social en el cuadro anterior son mínimos y podrán incrementarse sin que esto implique la modificación del Plan Parcial.

Artículo 21. CESIONES OBLIGATORIAS DE ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 y en el presente Decreto, las áreas de cesión para espacio público a que se obliga el ejecutor del presente plan parcial corresponden al 10% de Área Neta Urbanizable. El área total de espacio público efectivo se identifica en el Plano N° D4 Sistema de Espacio Público. Las áreas destinadas específicamente a espacio público efectivo se presentan en el siguiente cuadro:

Cesión Espacio Público Efectivo				
DESCRIPCIÓN	Área M2			% SOBRE ANU
	UG	UAU	TOTAL PP	
Área de Planificación	66.220,56	20.184,13	86.404,69	
Área Neta Urbanizable	41.746,88	16.341,35	58.088,23	
Participe 1 Espacio Público 1 (ZV1)	1.018,18		1.018,18	
Participe 1 Espacio Público 2 (ZV2)	3.181,64		3.181,64	
Participe 2 Espacio Público 3 (ZV3)		1.671,82	1.671,82	
TOTAL CESIONES			5.871,64	10,11

Artículo 22. ÁREAS PRIVADAS CON VOCACIÓN PÚBLICA. Se deberá disponer de un 5% del ANU como áreas privadas de vocación pública. La obligación del Partícipe 1 es de 2.087,34 m2, de los cuales 380.91m2 se localizan entre la ZV1 y ZV2 los restantes 1.706,43 m2 se localizarán en los proyectos arquitectónicos en esa misma unidad de gestión. La obligación del Partícipe 2 es 817,07 m2 cuya localización se definirá en el proyecto arquitectónico en esta misma unidad de actuación. Las condiciones para la localización de estas áreas se encuentra en el artículo 322 del Acuerdo 373 de 2014 - POT.

Artículo 23. EDIFICABILIDAD. La edificabilidad será la resultante de multiplicar el Índice de Construcción (IC) por el Área Útil resultante, la cual se señala en el artículo 17 del presente Decreto, de conformidad con lo establecido en el artículo 347 del Acuerdo 0373 de 2014- POT.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN	
Índice Máximo de Construcción (IC)*	6.10
*Sobre Área Útil resultante del plan parcial	

Los índices de ocupación se aplicarán de conformidad con lo establecido en el artículo 352 del Acuerdo 0373 de 2014- POT.

Artículo 24. ALTURAS. La altura para los proyectos que se ejecuten dentro del área del Plan Parcial será la resultante de la aplicación de los aprovechamientos máximos que se

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

puedan aplicar en los predios y del cumplimiento de las normas sobre aislamientos, empates y demás normas urbanísticas contenidas en este Decreto y en el Acuerdo 0373 de 2014.

Artículo 25. NORMAS VOLUMÉTRICAS. Las normas volumétricas generales y específicas aplicables en este Plan Parcial son las contenidas en los artículos 354 y 355 del Acuerdo 0373 de 2014.

Artículo 26. OTRAS NORMAS URBANÍSTICAS. Los proyectos que se ejecuten dentro del área de este Plan Parcial deberán cumplir con las normas contenidas en el Capítulo II Sistema de Movilidad, Subcapítulo I Estacionamiento, accesos, cargue y descargue artículo 214 a 224, del Acuerdo 0373 de 2014.

CAPÍTULO V.
MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 27 ESQUEMA BÁSICO. En cumplimiento del artículo 326 del Acuerdo 0373 de 2014, en el trámite de estudio y viabilidad del presente plan parcial se proyectaron todas las vías, parámetros de estructura urbana y determinantes para la localización de las zonas de cesión necesarias para el proyecto, motivo por el cual, la cartografía adoptada en este Decreto constituye el Esquema Básico que se requiere para el trámite de obtención de las licencias urbanísticas correspondientes.

Artículo 28. ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN y REGULARIZACIÓN. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 510 del Acuerdo 0373 de 2014, cuando los proyectos urbanísticos a desarrollar en el presente Plan Parcial incluyan alguno de los usos que requieran Esquemas de Implantación y Regularización, éstos deberán presentarse ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para su aprobación.

Artículo 29. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO. El presente plan parcial está conformado para su ejecución por dos partícipes, el Partícipe 1 a desarrollar por Unidad de Gestión y el Partícipe 2 a desarrollar por Unidad de Actuación Urbanística, artículos 2.2.4.1.6.1.2 y 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, respectivamente, conforme se expresa en el plano No D13 "Delimitación de Unidades de Gestión y Actuación Urbanística."

Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se detallan en este Decreto y la obtención de las correspondientes licencias de urbanización, subdivisión, construcción y demás que se requieran, el área del Plan Parcial se desarrollará así:

UNIDAD DE GESTIÓN: Una (1) Unidad de Gestión, a desarrollar por el Partícipe 1, conformada por los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-

74853 y 370-85566, cuyo desarrollo deberá ejecutarse mediante una licencia única de urbanización. El siguiente cuadro presenta las áreas de la Unidad de Gestión.

DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO UNIDAD DE GESTIÓN

DESCRIPCIÓN	M2	% del TOTAL	% del ANU
ÁREA UNIDAD DE GESTIÓN	66.220,56	100,0	
AFECTACIONES VIALES	24.473,68	37,0	
Franja de transición (27,5 mts)	13.386,09	20,2	
Corredor Férreo	10.207,37	15,4	
Carrera 8	880,22	1,3	
ÁREA NETA URBANIZABLE	41.746,88	63,0	100,0
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO(ZV1 – ZV2)	4.199,82	6,3	10.06
VÍAS LOCALES	2.715,98	4,1	6.50
Calle 31	1.758,54	2,7	4.21
Calle 32	957,44	1,4	2.29
ÁREA ÚTIL	34.831,08	52,6	83.43

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: Una (1) Unidad de Actuación Urbanística, a desarrollar por el Partícipe 2, conformada por los predios con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-176212 y 370-86393, la cual se desarrollará de manera autónoma cumpliendo las obligaciones urbanísticas y demás requisitos que para tal efecto se le señalan en el presente Decreto, en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y demás disposiciones reglamentarias. Para el desarrollo de esta Unidad de Actuación se deberá obtener una única licencia de urbanización o un único Proyecto Urbanístico General. Las áreas de la Unidad de Actuación Urbanística son las siguientes:

DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

DESCRIPCIÓN	M2	% del TOTAL	% del ANU
ÁREA UAU	20.184,13	100,0	
AFECTACIONES VIALES	3.842,78	19,0	
Franja de transición (27,5 mts)	2.648,56	13,1	
Corredor Férreo	1.194,22	5,9	
ÁREA NETA URBANIZABLE	16.341,35	81,0	100,0
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	1.671,82	8,3	10.2
VÍAS LOCALES	1239,98	6.1	7.58
Calle 33	43,61	0,2	0.26
Calle 32	959,91	4.8	5.87
Anden costado sur ZV 3	236,46	1,2	1.44
ÁREA ÚTIL	13.429,55	66,5	82.18

Parágrafo. Para la obtención de una única licencia de urbanización o del único proyecto urbanístico general de la Unidad de Actuación Urbanística, previamente deberá cumplirse con los requisitos para su delimitación y adopción establecidos en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás norma concordantes.

DECRETO No. (4112010.20.0868) DE 2017
(Diciembre 21)

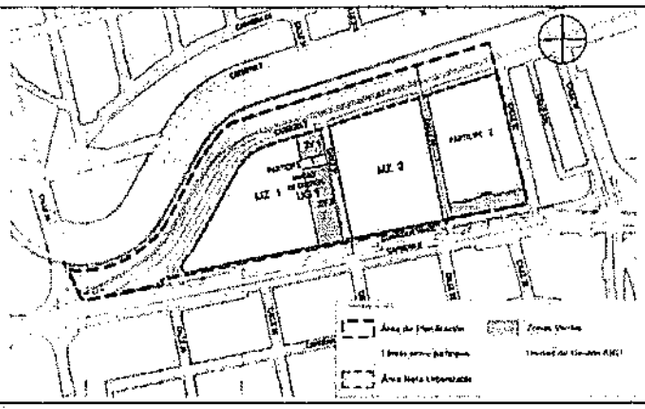
"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Los propietarios de la Unidad de Actuación Urbanística podrán, de conformidad con el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, solicitar su desarrollo por medio de una Unidad de Gestión, para lo cual deberán cumplir con las disposiciones del citado artículo.

Artículo 30. CARGAS URBANÍSTICAS. Las cargas urbanísticas de este Plan Parcial se describen en los cuadros del artículo 31 y su localización se muestra en los Planos N°D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10 y D12, los cuales forman parte integral del presente Decreto.

Parágrafo. Corresponde a cada Partícipe contribuir en las cargas urbanísticas para la construcción, conexión y extensión de las redes matrices de servicios públicos, así como de las correspondientes a la semaforización, identificadas en el artículo 31 del presente Decreto, de acuerdo a su participación en su área bruta. En todo caso, la primera etapa de ejecución debe garantizar la conexión a las redes matrices de servicios públicos.

Artículo 31. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS POR PARTÍCIPE. 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 Partícipe.

Unidad de Gestión	
Diagrama de Localización	
Área Bruta	66.220,56 m²
Delimitación	Norte: Franja propiedad de los FFCC. Oriente: lindero oriental del antiguo predio BAVARIA S.A Sur: Carrera 8 Occidente: Calle 26

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0868) DE 2017
(Diciembre 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Obligaciones Urbanísticas	
Espacio Público	La cesión mínima obligatoria es el 10% del ANU (4.174,69 m2). El Partícipe 1 cede y adecúa 4.199,82 m2. Se localizan así: 1.018,18 m2 en la zona verde ZV1 y 3.181,64 m2 en la zona verde ZV2, Se debe disponer del 5% del ANU como área privada con vocación pública. La obligación es 2.087,34m2., de éstos 380,91 m2 se localizan entre las ZV1 y ZV2. Los restantes 1.706,43m2 se localizarán en los proyectos arquitectónicos en esta misma Unidad de Gestión.
Sistema Movilidad	Carrera 7 - Corredor Interregional de Transporte Masivo de Pasajeros y Carga Cesión del área correspondiente a la franja de 27.50m de sección "zona de Transición" entre la Calle 26 y el límite oriental de los predios del partícipe 1. (1)
	Cesión del área correspondiente al área de planificación del Plan Parcial de la franja de 27.50m de sección "Corredor Férreo" entre la calle 26 y el límite oriental de los predios del Partícipe 1. (2)
	Construcción del enlace o calzada principal entre Calle 26 y la integración con la calzada lateral. (2)
	Adecuación de la zona blanda entre la calzada principal y la calzada lateral hasta su integración (2)
	Construcción de la calzada lateral y el andén entre la Carrera 8 y el límite oriental de los predios del Partícipe 1.
	Carrera 8 - Vía Arteria Principal Cesión del área afectada
	Construcción del carril de desaceleración que conecta con la calzada lateral de la Carrera 7ª
	Construcción del andén entre las Calles 26 y 32 (2)
	Calle 31 Cesión del área afectada y construcción de la totalidad de la vía con todos los elementos del perfil entre las Carreras 7 y 8.
	Calle 32 Cesión y adecuación del área afectada correspondiente con la media calzada y andén occidental entre las Carreras 7 y 8.
	Ciclovía. Adecuación del tramo paralelo a la carrera 7 entre la Calle 26 y el lindero oriental de predios del Partícipe 1, incluyendo el tramo de conexión con la ciclovía de la Calle 31. (2)
	Adecuación del tramo paralelo a la Carrera 8ª entre Calles 26 y 32 (2)
	Adecuación del tramo paralelo a la Calle 31 entre Carreras 7ª y 8ª
	Semaforización Participación en la instalación de semaforización en la Carrera 8 con Calles 26, 31 y 32 y Carrera 7ª con Calle 34
Servicios Públicos	
Acueducto	Calle 34 entre Carreras 5 y 8: participar en el reemplazo e instalación de la tubería de 8" en PEAD o PVC Biaxial (3)
	Calle 26 entre Carreras 5 y 8: participar en el reemplazo de tubería de 4" en AC por 8" PEAD o PVC Biaxial (3).
	Carrera 5 entre Calle 32 y 34: Participar en la instalación de refuerzo de 8" en PEAD o PVC Biaxial (3)
	Carrera 8 entre las Calles 26 y 34: Participar en el reemplazo e instalación de tubería de 8" en PEAD o PVC Biaxial.
	Construcción de la red interna de acueducto.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

4112.010.20.0868

DECRETO No. ( ) DE 2017

(Diciembre 21)

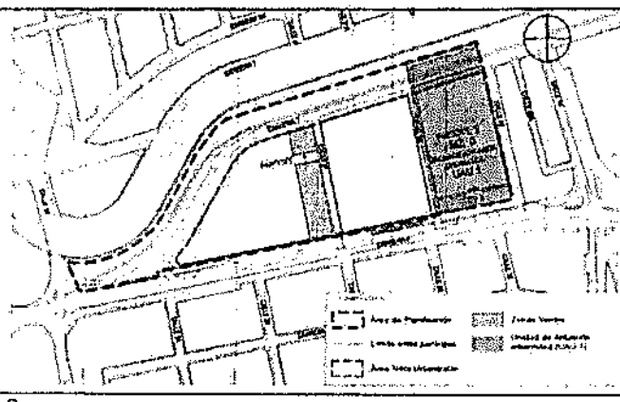
"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Alcantarillado Sanitario y Pluvial	Participar en la construcción Colector # 1 Carrera 8 entre Calles 26 y 34
	Participar en la construcción Colector # 2 Carrera 7 entre Calles 26 y 34
	Participar en la construcción Colector # 2A Calle 31 entre Carreras 7 y 8ª
	Participar en la construcción Colector # 2B Calle 32 entre Carreras 7 y 8ª
	Construcción SUDS.
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario y pluvial combinado.
Energía Eléctrica y Telecomunicaciones	Participar en la extensión y subterranización de la red desde la subestación DIESEL 1.
	Construcción de la red de alumbrado público.
	Canalización subterránea de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas (4)
Sistema Ambiental (PMA)	Ejecución del Plan de Manejo Ambiental
Usos del Suelo. Aprovechamientos	
Uso del Suelo	Área de Actividad Mixta
Área Neta Urbanizable	41.746,88
Área útil -AU-	34.831,08
Índice de Ocupación	0.5 sobre el AU
Índice Construcción	6.1 sobre el AU
Altura	Resultante del Índice de Ocupación y el Índice de Construcción

(1) Carga general asumida por ambos partícipes, y que el plan parcial cede para la conformación del Corredor Verde (Carrera 7).
(2) Cargas generales asumidas por el plan parcial
(3) Cargas generales a ejecutar fuera del área de Planificación a cargo de la Empresa Prestadora de Servicios Públicos que serán asumidas por el plan parcial
(4) A cargo de la Empresa Prestadora de Servicios Públicos.

RESUMEN DE ÁREAS UG			CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
			m²	%	m²	%
ÁREA DE PLANIFICACIÓN					66.220,56	100
AFECTACIONES	Corredor Inter-regional	Cesión por proyecto de ciudad transición de 27,5 mts.	13.386,09	20,2	23.593,46	36,96
		Corredor Férreo	10.207,37	15,4		
	Carrera 8		880,22	1,3		
ÁREA NETA URBANIZABLE					41.746,88	63,0
CESIONES OBLIGATORIAS	Espacio Público	ZV1	4.174,69	10,0	1.018,18	10,1
		ZV2			3.181,64	
	Vías	Calle 31			1.758,54	2,7
		Calle 32			957,44	1,4

ÁREA ÚTIL	Manzana MZ1			16.987,74	
	Manzana MZ2			17.843,34	52,6
	Total			34.831,08	

Unidad de Actuación Urbanística. Partícipe 2	
Diagrama de Localización	
Área Bruta	20.184,13 m2
Delimitación	Norte: Franja propiedad de los FFCC. Oriente: Calle 33 Sur: Carrera 8 Occidente: Lindero occidental del antiguo predio BAVARIA S.A
Obligaciones Urbanísticas	
Espacio Público	La cesión obligatoria es de 1.634,1 m2 y se identifica como ZV3. Debe adecuarse la totalidad de la zona verde a ceder. Debe disponer del 5% del ANU como espacio privado de vocación pública. La obligación es de 817,07m2 cuya localización se definirá en el proyecto arquitectónico.
Sistema Movilidad	Carrera 7 - Corredor Interregional de Transporte Masivo de Pasajeros y Carga Cesión del área correspondiente al área de planificación del Plan Parcial de la franja de 27.50m de sección "zona de Transición" entre el límite occidental de sus predios y la Calle 33. (1)
	Cesión del área correspondiente a la franja de 27.50m de sección "Corredor Férreo" entre el límite occidental del partícipe y la Calle 33. (2)
	Construcción de la calzada lateral y el andén entre el lindero occidental de sus predios y la Calle 33.
	Calle 32 Cesión y adecuación del área afectada correspondiente con y adecuación la media calzada y andén oriental entre las Carreras 7 y 8.
	Calle 33 Ceder el área afectada y adecuar media calzada y el andén.
	Ciclovía. Adecuación del tramo paralelo a la Carrera 7 entre las Calles 32 y 33. (2)

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0868) DE 2017
(Diciembre 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Sistema Movilidad	Andén Cesión y construcción del andén en el límite entre el área útil de la manzana 3 y la ZV3 en predios del partícipe 2.
	Semaforización Participación en la instalación de semaforización en la Carrera 8 con Calles 26, 31 y 32 y Carrera 7ª con Calle 34
Servicios Públicos	
Acueducto	Calle 34 entre carreras 5 y 8: participar en el reemplazo e instalación de la tubería de 8" en PEAD o PVC Biaxial (3)
	Calle 26 entre Carreras 5 y 8: participar en el reemplazo de tubería de 4" en AC por 8" PEAD o PVC Biaxial (3).
	Carrera 5 entre Calle 32 y 34: Participar en la instalación de refuerzo de 8" en PEAD o PVC Biaxial (3)
	Carrera 8 entre las calles 26 y 34: Participar en el reemplazo e instalación de tubería de 8" en PEAD o PVC Biaxial.
	Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Sanitario y Pluvial	Participar en la construcción Colector # 1 Carrera 8 entre Calles 26 y 34
	Participar en la construcción Colector # 2 Carrera 7 entre Calles 26 y 34
	Participar en la construcción Colector # 2B Calle 32 entre Carreras 7 y 8ª
	Construcción SUDS.
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario y pluvial combinado.
Energía Eléctrica y Telecomunicaciones	Extensión y subterranización de la red desde la subestación DIESEL 1.
	Construcción de la red de alumbrado público.
	Canalización subterránea de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas (4)
Sistema Ambiental (PMA)	Ejecución del Plan de Manejo Ambiental
Usos del Suelo. Aprovechamientos	
Uso del Suelo	Área de Actividad Mixta
Área Neta Urbanizable	16.341,35 m2
Área útil	13.429,55 m2
Índice de Ocupación	0.5 sobre el AU
Índice Construcción	6.1 sobre el AU
Altura	Resultante del Índice de Ocupación y el Índice de Construcción

(1). Carga general asumida por ambos partícipes, y que el plan parcial cede para la conformación del Corredor Verde (carrera 7).
(2) Cargas generales asumidas por el plan parcial
(3) Cargas generales a ejecular fuera del área de Planificación a cargo de la Empresa Prestadora de Servicios Públicos que serán asumidas por el plan parcial
(4) A cargo de la Empresa Prestadora de Servicios Públicos

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0868) DE 2017
(Diciembre 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

RESUMEN DE ÁREAS UG			CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
			m²	%	m²	%
ÁREA DE PLANIFICACIÓN					20.184,13	100
AFECTACIONES	Corredor Inter-regional	Cesión franja de transición de 27,5m	2.648,56	13,1	3.842,78	19,0
		Corredor Férreo	1.194,22	5,9		
ÁREA NETA URBANIZABLE					16.341,35	81,0
CESIONES OBLIGATORIAS	Espacio Público	ZV3	1.634,14	10,0	1.671,82	10,2
	Vías	Calle 32			959,91	4,8
		Calle 33			43,61	0,2
		Andén costado sur ZV 3			236,46	1,2
ÁREA ÚTIL	Manzana MZ3				13.429,55	65,5

Artículo 32. ENTREGA DE LA CESIÓN DE ZONAS PARA ESPACIO PÚBLICO. El proceso de entrega de las áreas de cesión de zonas destinadas a espacio público (espacio público efectivo y vías) se realizará de acuerdo con el procedimiento establecido en las normas vigentes que regulan la expedición de las licencias urbanísticas.

Artículo 33. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. Será responsabilidad de la Administración Municipal, ejecutar las obras del sistema vial comprendido en el área del presente Plan Parcial, que según la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 0373 de 2014 y lo dispuesto en este Decreto no correspondan o no sean asumidas explícitamente por el urbanizador.

Artículo 34. PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, los artículos 320 y 521 del Acuerdo 0373 de 2014, el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0259 del 6 de mayo de 2015, y con base en lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, la presente decisión administrativa contiene hechos generadores de participación en plusvalía, conforme a lo determinado en el informe técnico realizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, radicado bajo No. 20174132050002034 4 del 12 de diciembre de 2017 por autorización de un mayor aprovechamiento, acorde con la competencia asignada al Departamento Administrativo de Planeación Municipal por el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0259 del 6 de mayo de 2015,en concordancia con el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112010.20.0868) DE 2017
(Diciembre 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Parágrafo: El Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, en el cálculo de la participación en plusvalía tendrá en cuenta tanto que el hecho generador por mayor aprovechamiento derivado del Decreto Municipal 411.0.20.0468 de 2015 se mantiene en el presente plan parcial, como las posibles diferencias que pudieren presentarse frente a los cambios introducidos por esta decisión administrativa.

Artículo 35. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. En desarrollo de los principios de las funciones otorgadas a los organismos de planificación, entre otros por los artículos 5, 7 y 8 de la Ley 388 de 1997, 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.

Así mismo, el Municipio podrá aplicar los instrumentos dispuestos por la Ley 388 de 1997 y demás normas aplicables al ordenamiento territorial, para garantizar la gestión del suelo y la concreción de las cargas de la ciudad como es el proyecto del Corredor Inter-Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga y las demás que se requieran para el correcto funcionamiento del sector y la concreción del Modelo de Ordenamiento dispuesto en el POT.

Artículo 36. PLAZO DE EJECUCIÓN. El presente Plan Parcial, tendrá una vigencia de diez (10) años contados a partir de su publicación, y podrá ser prorrogado antes de su vencimiento por solicitud del interesado presentada dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de su vencimiento. La solicitud de prórroga deberá exponer y sustentar los motivos que la originan.

Artículo 37. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. De acuerdo con lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Decreto Ley 19 de 2012 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las modificaciones de los Planes Parciales 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 38. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo 0373 de 2014, y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen, además de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y los Decretos que regulan la formulación y adopción de los planes parciales.

Artículo 39. INTERPRETACIÓN NORMATIVA. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la interpretación de los vacíos 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 el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0868) DE 2017
(Diciembre 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" UBICADO EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI, PARA ACOGERSE AL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Artículo 40. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. Este Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio y deroga las normas que le sean contrarias.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los 21 días del mes de Dic. de 2017

MAURICE ARMITAGE CADAVID
Alcalde de Santiago de Cali.

JORGE IVÁN ZAPATA LÓPEZ
Director
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Publicado en el Boletín Oficial No. 184 Fecha: Dic. 22 - 2017

Proyectó: Profesionales Universitarios; Andrés Prieto, Victoria Muñoz, Fernando Martínez
Contratistas: Álvaro Hernán Díaz, Edwin Segura, Martha Isabel Bolaños, Isabel Cristina Leyes, Ángela María Ortega, Leidy Carolina Gartner, María Elena Domínguez, Diego Perlaza, Luis Ernesto Díaz, Juan David González, Ximena Agulilón Mayorga, Carolina Vanderhuck, Johanna Gaitán, Juan Bernardo Duque.
Revisó: César Augusto Londoño Gómez- Subdirector de Planificación del Territorio
Nayib Yaber Enciso- Director Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública.
Sonia Andrea Sierra Mancilla- Asesora Despacho del Alcalde
Lina Sinisterra Mazariegos – Secretaria de Gobierno

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-001 DE 2.016
(7 ENERO 2016)

POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" 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, Decreto Nacional 2218 del 18 de Noviembre de 2015, y el Acuerdo Municipal 321 de 2011, compilado mediante Decreto Extraordinario Número 411.0.20.0259 del 06 de Mayo de 2015, (Decreto Reglamentario) y

C O N S I D E R A N D O:

Que de acuerdo con lo consignado en el Artículo 82 de la Constitución Politica 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 plusvalia 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 financiación 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 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 artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que "*En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas de 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 los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 y el artículo 189 del Decreto Nacional 019 de 2012, compilados en el Decreto Nacional

ALCALDIA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S- 001 DE 2.016
(7 ENERO 2016)

POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

1077 de 2015, reglamentan el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que el Acuerdo Municipal 069 del 26 de octubre de 2000, *"Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali"*- es el POT vigente para el Plan Parcial de Renovación Urbana "Guayacán", razón por la cual es la norma urbana aplicable para su estudio, trámite, aprobación y adopción.

Que el artículo 493 del Acuerdo Municipal 069 del 26 de octubre de 2000, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de1997, 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 Actuaciones Urbanísticas: 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-POT, en sus artículos 296 al 299, establece el conjunto de normas urbanísticas generales aplicables al Tratamiento de Renovación Urbana mediante plan parcial, que deberán ser complementadas en desarrollo del artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal aportó los planos que delimiten las áreas 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 expuesto en el Acuerdo 0321 de 2011, compilado mediante Decreto Extraordinario número 411.0.20.0259 del 06 de Mayo de 2015.

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 Renovación Urbana Guayacán"*, localizado entre las calles 26 y 33 y las carreras 7 y 8 del Barrio Industrial de la Comuna 8, adoptado mediante el Decreto No. 411.0.20.0468 de junio 24 de 2015, así como el cálculo de los metros cuadrados que son objeto de participación.

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.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S- 001 DE 2.016
(7 ENERO 2016)

POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

Que el artículo 181 del Decreto 411.0.20.0259 del 06/05/2015 *"POR EL CUAL SE COMPILAN LOS ACUERDOS 0321 DE 2011, 0338 DE 2012, 0339 DE 2013, 0357 DE 2013, Y EL 0380 DE 2014, QUE CONFORMAN EL ESTATUTO TRIBUTARIO MUNICIPAL"*, 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 la 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".

Que el Artículo 8 de la Ley 388 de 1997, define las acciones urbanísticas:

"Artículo 8º -Acciones urbanísticas (...)

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.

2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S- 001 DE 2.016
(7 ENERO 2016)

POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.

4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

(...)

6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

(...)

13. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.

14. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.(...)"

Que el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, señala: *"(...) 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".*

Que en mediante el Decreto No. 411.0.20.0468 del 24 de junio de 2015, se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "Guayacán", con todos sus programas y proyectos, y de conformidad con los términos establecidos en el presente Decreto, publicado en el Boletín Oficial de la Alcaldía de Santiago de Cali No. 100 del 30 de junio de 2015.

Que en el artículo 2 del Decreto No. 411.0.20.0468 del 24 de junio de 2015 , se determinó el área de planificación del plan parcial de renovación urbana "Guayacán", que se encuentra localizada en el Barrio Industrial de la Comuna 8, en la Pieza Urbano Regional, y su delimitación señalada de la siguiente manera:

Por el norte: Eje de la vía férrea existente en la Carrera 7, entre Calles 26 y 33
Por el oriente: Calle 33 entre Carreras 7 y 8
Por el sur: Carrera 8 entre Calles 26 y 33
Por el Occidente: Calle 26 entre Carreras 7 y 8

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S- 001 DE 2.016
(7 ENERO 2016)

POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

Que en el parágrafo 1 del artículo 2 del Decreto No. 411.0.20.0468 del 24 de junio de 2015, se determina:"La Superficie delimitada del área de planificación del plan parcial, tiene una cabida de 86.404,7m^2, equivalente a 8,64 hectáreas aproximadas, que corresponde a la manzana catastral X-0002 del barrio Industrial, área que se encuentra delimitada en el plano No. D1 Levantamiento Topográfico y Área de Planificación".

Que el Decreto No. 411.0.20.0468 del 24 de junio de 2015, en el articulo 5 estableció: "DISTRIBUCION GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO. Adóptese el siguiente cuadro que contiene la distribución general de áreas para el desarrollo del presente plan parcial:

CUADRO No.4

DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m^2)	% PARTICIPACIÓN DEL TOTAL	PARTICIPACIÓN DEL ÁREA GENERADORA DE CESIONES
ÁREA PLAN PARCIAL	86.404,7	100,0%	
AREA DEL CORREDOR FERREO* SE DESCUENTA PARA EL CÁLCULO DE CESIONES DE Z.V.	19.798,4	22,9%	
AREA GENERADORA DE CESIONES (AGC)	66.606,3	77,1%	100%
AREA DE AFECTACIONES VIALES (GENERADORAS DE CESIONES CARRERA 8)	905,8	1,0%	1,4%
AREA NETA URBANIZABLE	65.700,5	76,0%	98,6%
CESIÓN ZONA VERDE	10.219,7	11,8%	15,3%
VÍAS LOCALES	10.898,6	12,6%	16,4%
ÁREA A DESARROLLAR	44.582,3	51,6%	66,9%
ÁREA PRIVADA DE USO PÚBLICO (ACCESOS CEN TRO COMERCIAL) **	1.364,6	1,6%	2,0%
ÁREA UTIL	43.217,7	50,0%	64,9%

*Para establecer la cesión de zona verde en este Plan Parcial se descontará del área bruta del predio, la franja de reserva destinada al Corredor de Transporte masivo de la Carrera 7, la cual constituye una carga de ciudad.
** Corresponde a un área útil no edificable, solamente podrán cubrirse los accesos peatonales.

Que el Artículo 27 del Decreto No. 411.0.20.0468 del 24 de junio de 2015, estableció: *"PARTICIPACION DEL MUNICIPIO EN PLUSVALÍA. Para efectos de la aplicación del Acuerdo 321 de Diciembre de 2011 Estatuto Tributario Municipal y con base en lo dispuesto en el Decreto Nacional No 1788 del 3 de junio de 2014, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal remitirá al Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, el Plano D14 que delimita el área potencial generadora de los hechos de la participación en plusvalía, para la liquidación respectiva.*

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S- 001 DE 2.016
(7 ENERO 2016)

POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

PARÁGRAFO. En caso de determinarse un efecto plusvalía sobre los predios objeto del presente Plan Parcial, y acorde con las disposiciones del artículo 84 de la Ley 388 de 1997, en la liquidación se descontará el aporte de las cargas generales de la ciudad identificadas en el cuadro 12 del artículo 23 del 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 No. 4131.0.26.1.1154 de 2015, con el Objeto de: *"Prestación de servicios profesionales Especializados a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, para realizar 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".*

Que el Contratista entregó el estudio y memorias del Cálculo del Efecto Plusvalía del Plan Parcial de Renovación Urbana "Guayacán", con las siguientes conclusiones:

"En desarrollo del producto denominado Cálculo del Efecto Plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana Guayacán, 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 casco urbano de la ciudad de Santiago de Cali, Capital del Valle del Cauca.*
- *La localización central del Plan Parcial de Renovación Urbana Guayacán, sector que en la actualidad corresponde a una zona industrial que presenta un bajo nivel de ocupación de sus construcciones, encontrándose múltiples inmuebles de amplias dimensiones que en la actualidad se encuentran en desuso.*
- *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 cuanto al establecimiento de zonas industriales, en donde la ciudad de Cali ha dejado de ser sede de importantes compañías, las cuales se han trasladado a la ciudad de Yumbo principalmente, dados los beneficios tributarios que dicho municipio brinda a las compañías que se establezcan en su territorio.*

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S- 001 DE 2.016
(7 ENERO 2016)

POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

- *Las buenas condiciones de localización que presentan los predios que componen el Plan Parcial, los cuales presentan una fácil conexión con diferentes zonas de la ciudad, principalmente con el centro y el nororiente oriente de la misma principalmente a través de la Carrera 8.*

- *La baja oferta de plataformas comerciales en la zona nororiental de la ciudad, en donde actualmente solo se encuentra el Centro Comercial Único, el cual se diseñó más como bodegas comerciales que como un centro comercial. En la actualidad se encuentran en desarrollo dos proyectos importantes denominados Marcas Mall y La Estación, los cuales propenden por cubrir el área no cubierta por los centros comerciales del Norte y Sur de la ciudad.*

- *La importante población que se localiza en zona Nororiental de la ciudad, barrios que concentran un amplio número de viviendas de estrato 2 y 3.*

- *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. Estos escenarios normativos han sido certificados mediante el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores del efecto plusvalía (Radicado No. 2015413220012414 y sus respectivos alcances, documentos que se anexan al presente cálculo de efecto.*

- *La normatividad correspondiente al escenario normativo antes de la acción urbanística, la cual se determina por lo dispuesto en la ficha normativa PUR-PN-62I, concretamente para la Sub Área 3, bajo el desarrollo sin plan parcial aprobado.*

- *La normatividad correspondiente al escenario normativo después de la acción urbanística, la cual se corresponde a la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana, mediante el Decreto 0468 de junio de 2015.*

- *Es de resaltar que comparando la norma urbanística antes y después de la acción urbanística, se encuentra que el sector presenta un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cuenta del aumento en la*

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-001 DE 2.016
(7 ENERO 2016)

POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

edificabilidad (la altura máxima permitida es de 2 pisos en el primer escenario y 15 pisos en el segundo).

- *Es importante anotar que el predio X00020007000, que si bien normativamente y antes de la adopción del plan parcial, cuenta con la posibilidad de usos comerciales, uso que desde el punto de vista de sus disposición y elemento de infraestructura actual no sería viable desde el componente económico y por lo tanto su análisis económico antes del PP es bajo las condiciones del mercado de terrenos industriales. Situación que con la adopción del PP y más aun con la conformación de la Unidad de Actuación Urbanística – Participe 2, genera la conformación de una superficie que al integrarse (en el segundo escenario) con el predio X00020004000 habilita desde el punto de vista económico la real posibilidad de actividad comercial, evento que hace que para el segundo escenario la valoración de este terreno sea integrada con el lote 004 de la manzana".*

Que el Comité Técnico de la Subdirección de Catastro Municipal, mediante Acta No. 4131.5.1.2-021 del 30 de diciembre de 2015, aprobó el Cálculo del Efecto Plusvalía del Plan Parcial de Renovación Urbana "Guayacán".

Que la Subdirección de Catastro Municipal, en oficio radicado No. 2015413150024134 del 28-12-2015, envió al Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal el Estudio del Cálculo del Efecto Plusvalía del Plan Parcial de Renovación Urbana "Guayacán" para la aprobación del estudio y análisis de hechos generadores de Plusvalía.

Que de acuerdo al oficio radicado No. 2015413220025104 del 17-12-2015, expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en respuesta al oficio No. 2015413150021984 del 26-11-2015, se dio alcance a las aclaraciones solicitadas sobre la normativa aplicable al escenario previo a la acción urbanística dada por la adopción del plan parcial Guayacán.

Que de conformidad al oficio radicado No. 2015413220026034 del 30-12-2015 expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en respuesta al oficio 2015413150024134 del 28-12-2015, manifestó que: *"En respuesta al oficio de la referencia, donde se solicita la aprobación de los estudios y análisis de los hechos generadores de la participación en plusvalía para el plan parcial de Renovación Urbana Guayacán en el barrio Industrial de la Comuna 8, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, una vez revisado el documento remitido, y 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 corresponde a los análisis realizados por este Departamento Administrativo".*

Que mediante oficio radicado No. 2016413150000044 del 05-01-2016, la Subdirección de Catastro dando alcance al oficio No. 2015413150024134 del 28-

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S- 001 DE 2.016
(7 ENERO 2016)

POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

12-2015 envió al Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el estudio del cálculo del efecto plusvalía, con los ajustes resultantes del comité realizado el 30/12/2015.

Que de acuerdo al oficio radicado No. 2016413220000164 del 07-01-2016, expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en respuesta al oficio No. 2015413150000044 del 05-01-2016, manifestó: "que desde su competencia sobre la normativa urbana, reitera la aprobación emitida en el oficio 2015413220026034 del 30 de diciembre de 2015, ya que se encontró que el citado estudio corresponde con la normativa para los escenarios antes y después de la acción urbanística remitidos en el análisis realizado por este Departamento Administrativo, ajustándose a los lineamientos nacionales y municipales sobre plusvalia (...)".

Que en el artículo 16 del Decreto Municipal No.411.0.20.0468 del 24 de junio de 2015, se determinó *"ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. El área útil total del plan parcial corresponde a 43.217,7 metros cuadrados. La Estructura de espacios privados se expresan en el plano D2 PLANTEAMIENTO URBANISTICO y en el siguiente cuadro:*

CUADRO No. 8

PARTÍCIPES PLAN PARCIAL	ÁREA ÚTIL. (m2)
Unidad de Gestión UG- (Participe 1)	30.364,7
Unidad de Actuación UAU- (Participe 2)	12.853
TOTAL	43.217,7

Que el artículo 3 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0468 de 2015, estableció *"COMPOSICIÓN PREDIAL. La composición predial del área de planificación, entendida esta como la identificación de los predios privados que la componen se presenta en el cuadro No. 3. Los predios 370-74853 y 370-85566 son identificados en la formulación del plan parcial como Partícipe 1, y los predios 370-176212 y 370-86393 son identificados como Partícipe 2. Cada partícipe corresponde a una Unidad de Actuación acorde con lo definido en el artículo 22 del presente Decreto.*

ALCALDIA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S- 001 DE 2.016
(7 ENERO 2016)

POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

CUADRO No. 3.

	No PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA	PROPIETARIO	DIRECCIÓN
*PARTICIPE 1	X000200030000	370-74853	61.583,56	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMUSO P.A CENTRO COMERCIAL GUAYACÁN**	Carrera 8 #31-49
	X000200010000	370-85566	4.637,00	INVERSANTAMONICA	Calle 26 entre Carrera 7 y 8
*PARTICIPE 2	X000200070000	370-176212	10.999,97	INVERSIONES CAICEDO ANTIOQUIA	Calle 23 entre Carrera 7 y 8 esquina nororiental
	X000200040000	370-86393	9.184,16	CENTRAL DE METALES	Carrera 8 #32-55

* Ver articulos 46 y 47 de la Ley 388 de 1997

** De acuerdo con el folio de matricula 370-74853 del 05 de marzo de 2015

Que revisado por parte de la Subdirección de Catastro Municipal, el cuadro No. 3 de los Participes 1 y 2 contenidos en el Decreto, y analizado el aspecto jurídico con los certificados de tradición, los títulos y las actuaciones catastrales, se realizan las siguientes anotaciones:

1- En Participe 1: En el Decreto No. 411.0.20.0468 de 2015, se identifican las matriculas inmobiliarias:

- 370-74853, figura inscrito en el censo catastral con el número predial X000200030000, a nombre de BAVARIA S.A., en el cual se realizó el cambio de propietario a: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., de conformidad a la escritura pública registrada No. 2929 del 08-04-2014, otorgada en la Notaria 38 de Bogotá D.C., y rectificación de áreas construidas en el numeral No.1 de la Resolución No.4131.5.14.39-V No. 1559 del 23-12-2015.

- 370-85566, figura inscrito en el censo catastral con el número predial X000200010000, a nombre de Herederos de Josefina Carvajal S.A., Carvajal Lourido de Crump Consuelo, Carvajal Lourido de Llano María Elvira, Carvajal Lourido Cecilia, Carvajal Lourido Elena, Herederos de Eugenia de Carvajal, Carvajal Quelquejeu Mario Alonso, Carvajal Quelquejeu Adolfo Eduardo, Carvajal Quelquejeu Juan Pablo e Inversantamonica S.A., en el cual se realizó el cambio de propietario a: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., de conformidad a la escritura pública registrada No. 859 del 06-02-2015, otorgada en la Notaria 38 de Bogotá

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-001 DE 2.016
(7 ENERO 2016)

POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

D.C., y rectificación de área de terreno y área construida en el numeral No. 2 de la Resolución No.4131.5.14.39-V No. 1559 del 23-12-2015.

2- En Partícipe 2: En el Decreto No. 411.0.20.0468 de 2015, se identifican las matrículas inmobiliarias:

- 370-176212, figura inscrito en el censo catastral con el número predial X000200070000, a nombre de VELASQUEZ BARRERA GILBERTO, en el cual se realizó el cambio de propietario a: SOCIEDAD INVERSIONES CAICEDO ANTIOQUIA LTDA , de conformidad a la escritura pública registrada No. 749 del 22-02-1995, otorgada en la Notaría 2ª de Cali, y rectificación de área de terreno, área construida, uso del suelo y calificación de la construcción, en el numeral No. 7 de la Resolución No.4131.5.14.39-V No. 1559 del 23-12-2015.

- 370-86393, figura inscrito en el censo catastral con el número predial X000200040001, a nombre de CENTRAL DE METALES LTDA., en el cual se realizó cambio de propietario a : CENTRAL DE METALES Y CIA. S. en C.S., de conformidad a la escritura pública registrada No. 4858 del 07-12-1979, otorgada en la Notaría 4ª de Cali, rectificación área de terreno, área construida, calificación de la construcción, uso de suelo y número de matrícula inmobiliaria, en el numeral No. 8 de la Resolución No.4131.5.14.39-V No. 1559 del 23-12-2015.

  Es importante aclarar que el Decreto No. 411.0.20.0468 de 2015, en el cuadro 3 partícipe 2 del artículo 3., relaciona el Número Predial X000200040000, el número predial correcto es X000200040001(terreno) porque existen físicamente dos mejoras inscritas a nombre de personas jurídicas diferentes del propietario del terreno.

- En el numeral 3 de la Resolución No.4131.5.14.39-V No. 1559 del 23-12-2015, se rectificó el área construida, el destino económico y el puntaje al predio X000200040003 (mejora), inscrito en el censo catastral a nombre de ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.

- En el numeral 6, de la Resolución No.4131.5.14.39-V No. 1559 del 23-12-2015, se rectificó el área construida, el destino económico y el puntaje al predio X000200040002 (mejora) inscrito en el censo catastral a nombre de GAS NATURAL COMPRIMIDO GNC S.A.

- En los numerales 4 y 5 de la Resolución No.4131.5.14.39-V No. 1559 del 23-12-2015, se retiran del censo catastral los predios X000200060000 y X000200050000, por estar mal inscritos, porque jurídicamente corresponde a una sola matrícula inmobiliaria 370-86393 y de acuerdo al Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos Ley 1579 de 2012, en el artículo 50 que establece *"Matrícula inmobiliaria y la cédula catastral. Cada folio de matrícula inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral y a ella se referirán las inscripciones a que haya*

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S- 001 DE 2.016
(7 ENERO 2016)

POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

lugar. En consecuencia, cuando se divida materialmente un inmueble o se segregue de él una porción, o se realice en él una parcelación o urbanización, o se constituya en propiedad por pisos o departamentos o se proceda al englobe de varios predios el Registrador dará aviso a la respectiva oficina catastral para que ésta proceda a la formación de la ficha o cédula correspondiente a cada unidad. El incumplimiento de este deber constituye falta disciplinaria del Registrador", razón por la cual este folio de matrícula inmobiliaria 370-86393, quedo censado con el número predial X000200040001.

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 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 parágrafo del artículo 3º del Decreto Municipal No. 411.0.20.0468 de 2015, se establece que: *"En caso de presentar diferencias en las áreas aquí relacionadas, será obligación de los propietarios 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"*, 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, compilado mediante Decreto Extraordinario número 411.0.20.0259 del 06 de Mayo de 2015, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para El Plan Parcial de Renovación Urbana "Guayacán", 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

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S- 001 DE 2.016
(7 ENERO 2016)

POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

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,

R E S U E L V E:

ARTÍCULO PRIMERO. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado de suelo para el Plan Parcial de Renovación Urbana "Guayacán", es el indicado de manera general en el cuadro No. 1, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por el Contratista, así:

CUADRO No. 1 - VALOR DE PLUSVALÍA POR METRO CUADRADO PARA CADA PARTICIPE

PARTICIPE	PLUSVALÍA $/M2	*AOP. DECRETO 0468/2015
PARTICIPE 1. UNIDAD DE GESTIÓN	$ 318.886.64	30.364.70 M2.
PARTICIPE 2. UNIDAD DE ACTUACION URBANÍSTICA	$ 402.434.13	12.853.00 M2.

* Área Objeto de participación

PARAGRAFO 1: Para efecto de la liquidación de la plusvalía puntualmente del participe 2, con Unidad de Actuación Urbanística, se debe realizar de acuerdo a su estructura predial, ya que presenta valores diferenciales del cálculo del efecto plusvalía.

CUADRO No. 2 - CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

PARTICIPE	No. PREDIAL	VR.M2. DE SUELO DESPUES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	VR.M2.DE SUELO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	PLUSVALÍA $/M2. SOBRE ÁREA BRUTA
PARTICIPE 1. UNIDAD	X000200030000	$ 953.012,06	$ 634.125,41	$ 318.886,64
DE GESTIÓN	X000200010000	$ 953.012,06	$ 634.125,41	$ 318.886,64
PARTICIPE 2. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	X000200040001	$ 984.131,98	$ 798.722,11	$ 185.409,87
	X000200070000	$ 984.131,98	$ 400.498,68	$ 583.633,30

Los valores unitarios presentados están calculados sobre el área bruta que reporta el plan parcial (PP)

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S- 001 DE 2.016
(7 ENERO 2016)

POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

PARÁGRAFO 2 : Lo anterior corresponde al cálculo del efecto Plusvalía por metro cuadrado, y la liquidación por competencia le corresponderá a la Subdirección de Impuestos y Rentas Municipales.

PARÁGRAFO 3: Hace parte del presente Acto Administrativo el Plano denominado *"Resultado del Cálculo de la Participación en el Efecto Plusvalía"*, contenido en el anexo 1, de conformidad al artículo 183 del Acuerdo Municipal 0321 de 2011, compilado mediante Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0259 del 06 de Mayo de 2015.

ARTÍCULO SEGUNDO. 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, compilado mediante Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0259 del 06 de Mayo de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. 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 compilado mediante Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0259 del 06 de Mayo de 2015, y el parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO CUARTO. Adoptar como parte integral de la presente resolución el *"Informe del Cálculo del Efecto Plusvalía del Plan Parcial de Renovación Urbana Guayacán"*, realizado por el Contratista, el cual se encuentra a disposición de los particulares en esta Subdirección.

ARTÍCULO QUINTO. 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 SEXTO. La notificación de este acto administrativo a los propietarios o poseedores de los inmuebles objeto de la participación en plusvalía, así como la divulgación del mismo, se efectuará conforme a lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, y lo indicado en la Sentencia C-035/14 emitida por la Honorable Corte Constitucional.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S- 001 DE 2.016
(7 ENERO 2016)

POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "GUAYACÁN" Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Remitir copia de la presente resolución al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, 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.

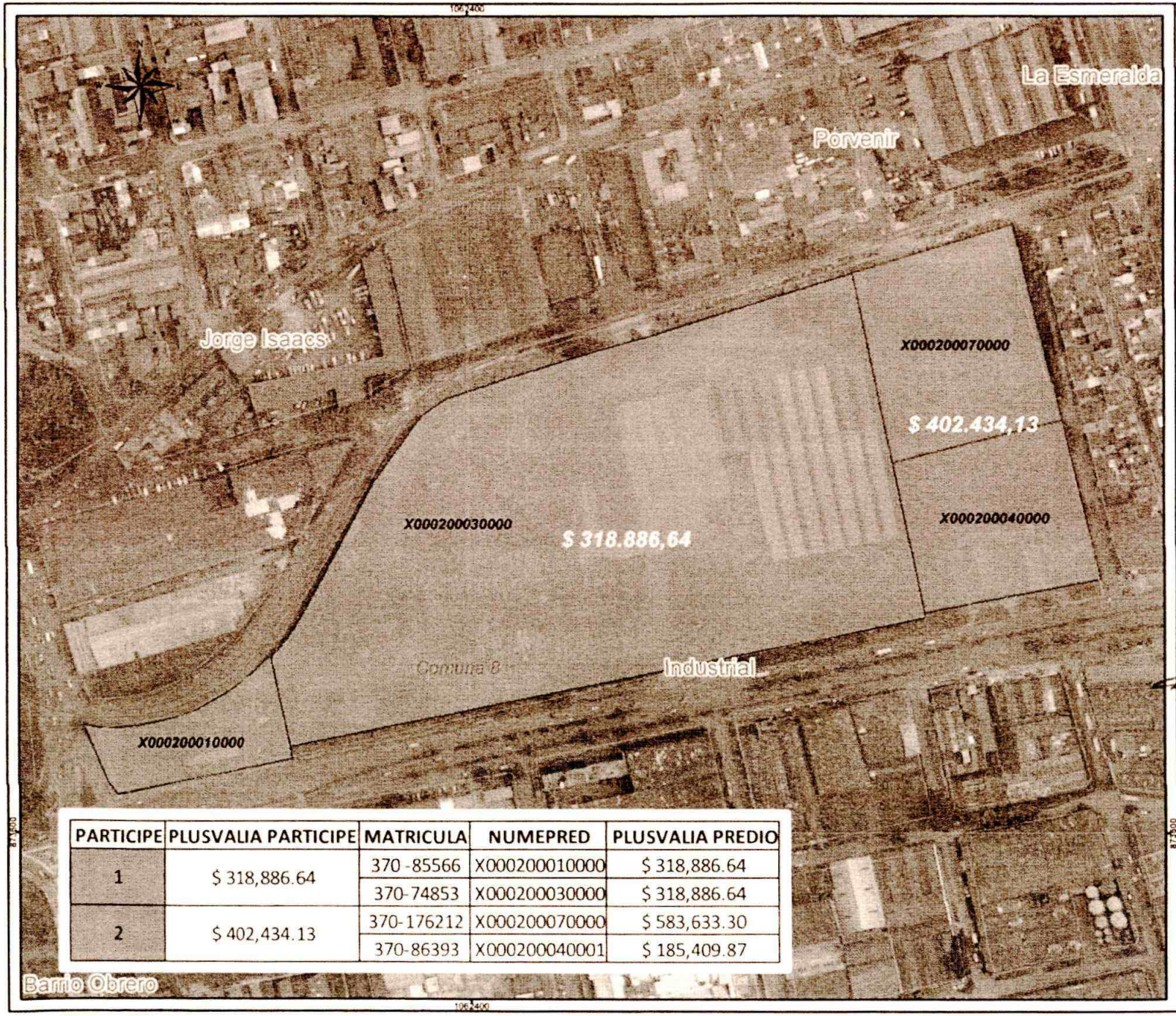
ARTÍCULO OCTAVO. Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición ante la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, dentro de los términos previstos en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011, teniendo en cuenta las disposiciones contenidas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

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los SIETE (7) días del mes de ENERO de dos mil dieciséis (2.016).

SANDRA PATRICIA SAMACÁ ROJAS
Subdirectora de Catastro Municipal

Proyección y elaboración Técnica Amparo Reyes O -Contratista Subdirección de Catastro
Revisión Técnica Fabio Alberto Ortega- Profesional Universitario –Subdirección de Catastro
William Téllez Ardila –Contratista Subdirección de Catastro
Revisión Jurídica Alejandro Navarro Sotomayor –Profesional Universitario Subdirección de Catastro
Leonela Franco- Contratista Subdirección de Catastro



PARTICIPE	PLUSVALIA PARTICIPE	MATRICULA	NUMEPRED	PLUSVALIA PREDIO
1	$ 318,886.64	370 -85566	X000200010000	$ 318,886.64
		370-74853	X000200030000	$ 318,886.64
2	$ 402,434.13	370-176212	X000200070000	$ 583,633.30
		370-86393	X000200040001	$ 185,409.87

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

NORMAN MAURICE ARMITAGE CADAVID

MARIA VIRGINIA JORDAN QUINTERO

SANDRA PATRICIA SAMACA ROJAS

RESULTADO DEL CALCULO DE LA PARTICIPACION EN EL EFECTO PLUSVALIA DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA "GUAYACAN" COMUNA 08 - BARRIO INDUSTRIAL

Escala

Escala de Impresión: 1: 3.000

Archivo: Anexo numero 1

4131.5.14.39-S-001 DEL 7 DE ENERO DEL 2016

MAPA DIGITAL CATASTRO CALI

Plano 1 / 1

CALCULO DE PLUSVALIA: JORGE ELIECER GAITAN

CONVENCIONES BASE

- Limite de Corregimiento
- Limite de Comunas
- Limite de Barrios
- Limite de Manzana
- Separador Vial
- Hidrografia

Localizacion Geografica

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (411.0.20. 0468) DE 2015
(Junio 24)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA GUAYACÁN, UBICADO ENTRE LAS CALLES 26 Y 33 Y LAS CARRERAS 7 Y 8 DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8"

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, los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012 y el Acuerdo 069 de 2000 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 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 con base en las normas urbanísticas generales contenidas en los mismos.

Que el Artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que *"En desarrollo del principio de igualdad de 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 los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 y el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012, reglamentan el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que el Acuerdo Municipal No. 069 de 26 de octubre de 2000, *"Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali"*- es el POT vigente para el 29 de noviembre de 2013, fecha de radicación en legal y debida forma del presente plan parcial, razón por la cual es la norma urbana aplicable para su estudio, trámite, aprobación y adopción.

Que el artículo 493 del Acuerdo Municipal 069 del 26 de octubre 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*

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA GUAYACÁN, UBICADO ENTRE LAS CALLES 26 Y 33 Y LAS CARRERAS 7 Y 8 DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8"

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 -POT, en sus artículos 296 al 299, establece el conjunto de normas urbanísticas generales aplicables al Tratamiento de Renovación Urbana mediante plan parcial, que deberán ser complementadas en desarrollo del artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que el día 29 de noviembre de 2013, mediante oficio radicado bajo No. 2013-41110-094550-2, el señor FELIPE BERNAL ÁNGEL, identificado con cédula de ciudadanía 10.134.335 expedida en la ciudad de Pereira (Risaralda), en calidad de representante legal de la sociedad PEDRO GÓMEZ y CÍA, quien obra como apoderado especial de la sociedad BAVARIA S.A., propietaria del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-74853, número predial X000200030000, localizado en la carrera 8 # 31 - 49; para adelantar los trámites inherentes al proceso de formulación del proyecto de plan parcial inicialmente denominado *"Unicentro Occidente"*, - que para la formulación y la presente adopción su denominación es *"Guayacán"*-, presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal -DAPM, solicitud de determinantes para la formulación de un plan parcial de renovación urbana en el precitado predio.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5-A del Decreto Nacional 4300 de 2007, y en el marco de la Coordinación Interinstitucional, mediante los oficios N° 2013413220019694 del 4 de diciembre de 2013, 2013413220019724 del 4 de diciembre de 2013, 2013413220019734 del 4 de diciembre de 2013 y 2013413220019744 del 4 de diciembre de 2013, la Subdirección del POT y Servicios Públicos solicitó a METROCALI S.A., a EMCALI E.I.C.E. E.S.P., (Acueducto, Alcantarillado, Energía y Telecomunicaciones), a Gases de Occidente, al DAGMA, a la Secretaría de Infraestructura y Valorización y a la Secretaría de Tránsito y Transporte, el pronunciamiento sobre aspectos y temas que tengan incidencia en el desarrollo del plan parcial y que se deban considerar como determinantes para la formulación.

Que cumplido el término establecido en el artículo 5-A del Decreto Nacional 4300 de 2007, se recibieron los conceptos de las siguientes entidades: DAGMA mediante el oficio con radicado No. 2013-41330-007564-4 del 11 de diciembre de 2013; EMCALI – Gerencia Unidad Estratégica de Negocio de Telecomunicaciones mediante oficio con radicado No. 2013-41110-098136-2 del 12 de diciembre de 2013; Secretaría de Infraestructura y Valorización mediante oficio con radicado No. 2013-41511-003423-4 del 17 de diciembre de 2013; EMCALI – Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado mediante oficio con radicado No. 2013-41110-101259-2 del

24 de diciembre de 2013; METROCALI S.A. mediante oficio con radicado No. 2013-41110-101775-2 del 27 de diciembre de 2013; Secretaría de Tránsito y Transporte mediante oficio con radicado No. 2013415200055704 del 31 de diciembre de 2013 y EMCALI – Gerencia de la Unidad Estratégica del negocio de Energía, mediante oficio con radicado No. 2014411100003922 del 03 de enero de 2013.

Que por medio de la Resolución No. 4132.2.3.15-083 del 15 de enero de 2014, la Subdirección del POT y Servicios Públicos definió las determinantes para la formulación del proyecto de plan parcial de renovación urbana ubicado en un sector del barrio El Industrial denominado *"Unicentro Occidente"*.

Que el día 02 de abril de 2014, la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA, en calidad de promotora autorizada de la sociedad BAVARIA S.A., solicitó la corrección de la Resolución 4132.2.3.15-083 *"POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE, UBICADA EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8"*, en su Artículo 3, en el sentido de excluir el predio identificado con el número de folio de matrícula inmobiliaria 370-7906, por cuanto este predio no se encuentra en las inmediaciones del área de planificación.

Que el día 25 de abril de 2014, la Subdirección del POT y Servicios Públicos expidió la Resolución 4132.2.3.15-105 *"POR MEDIO DE LA CUAL SE CORRIGE LA RESOLUCIÓN 4132.2.3.15-083 DE 2014"*, acerca de los predios que conforman el área de planificación.

Que por medio del oficio No. 2014413220032431 del 29 de abril de 2014, se le informó a la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA, promotora autorizada del proyecto de plan parcial Unicentro Occidente acerca de la precitada Resolución 4132.2.3.15-083 de enero 15 de 2014, corregido en el artículo 1° de la Resolución 4132.2.3.15-105.

Que los predios para los cuales se expidieron determinantes por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, son los que se relacionan en el artículo 3° de la Resolución 4132.2.3.15-083 de enero 15 de 2014, corregido en el artículo 1° de la Resolución 4132.2.3.15-105, de la siguiente manera:

CUADRO No. 1

N° EN PLANO	*N° PREDIAL*	*MATRÍCULA INMOBILIARIA*	*PROPIETARIO*	*DIRECCIÓN*
A	*X000200010000*	*370-85566*	*HEREDEROS DE JOSEFINA CARVAJAL S.A.*	*CARRERA 8 N° 27-29/43*
B	*X000200030000*	*370-74853*	*SOC. BAVARIA S.A*	*CARRERA 8 N° 31-49*
C	*X000200040000*	*370-863933*	*CENTRAL DE METALES LTDA*	*CARRERA 8 N° 32-15*
D	*X000200050000*	*	*CENTRAL DE METALES LTDA*	*CALLE 33 N° 7-178*

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA GUAYACÁN, UBICADO ENTRE LAS CALLES 26 Y 33 Y LAS CARRERAS 7 Y 8 DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8"

E	*X000200060000*	*	*CENTRAL DE METALES LTDA*	*CALLE 33 N° 7-186*
F	*X000200070000*	*	*GILBERTO VELASQUEZ BARRERA*	*CALLE 33 CON CARRERA 7*

*Predios identificados a partir de la Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali –IDECS, la cual no identifica los números de folio de matrícula inmobiliaria.

Que mediante los oficios Nos. 2014413220040881, 2014413220040901, 2014413220040891, 2014413220040911 del 22 de mayo de 2014 se realizó la comunicación a los HEREDEROS DE JOSEFINA CARVAJAL, CENTRAL DE METALES S.A., SOCIEDAD BAVARIA S.A. y GILBERTO VELÁSQUEZ BARRERA, por cuanto de acuerdo con los folios de matrícula aportados en la formulación detentan la calidad de propietarios de los predios que conforman el área de planificación del plan parcial.

Que el día 14 de octubre de 2014, mediante radicado No. 2014411100929012, la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA, radicó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal la totalidad de los contenidos de la formulación del proyecto de plan parcial Guayacán. En esta radicación, los promotores del plan parcial a través de la arquitecta BONILLA OTOYA, dentro de la propuesta del plan parcial cambiaron el nombre del proyecto *"Unicentro Occidente"* por *"Guayacán"*.

Que en consecuencia, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal a través del oficio No. 2014413220083331 del 22 de octubre de 2014, solicitó a los promotores del proyecto de plan parcial, la respectiva publicación y citación a vecinos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006.

Que el jueves 06 de noviembre de 2014, en la página 10 de la edición No. 4999 del Diario Occidente, se realizó la publicación y convocatoria pública del plan parcial.

Que en desarrollo de lo anterior, mediante los oficios Nos. 2014413220090531, 2014413220090521, 2014413220090541 y 2014413220090551 del 13 de noviembre de 2014, la Subdirección del POT y Servicios Públicos comunicó a los HEREDEROS DE JOSEFINA CARVAJAL, CENTRAL DE METALES S.A., SOCIEDAD BAVARIA S.A. y GILBERTO VELÁSQUEZ BARRERA respectivamente, acerca de la radicación del proyecto de plan parcial de renovación urbana Guayacán.

Que el día 27 de noviembre de 2014, la Subdirección del POT y Servicios Públicos mediante oficio No. 2014413220094311, se pronunció respecto a los contenidos de la formulación del proyecto de plan parcial Guayacán, documento en el cual se consignaron los requerimientos y observaciones a efectuar, en aras al proceso de viabilidad del Plan.

Que como resultado de lo anterior, el día 24 de diciembre de 2014 mediante oficio con número de radicado 201441110115690-2, la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA radicó los ajustes del proyecto de plan parcial Guayacán, ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, por lo tanto la Subdirección del POT y Servicios Públicos

procedió a estudiar la viabilidad del proyecto.

Que la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones, se formuló con base en los oficios 310-DT-078-2014 y 311.3-DI-2453 emitidos por EMCALI EICE ESP para energía acueducto y alcantarillado, el oficio 421.3DP-0621-013 emitido por EMCALI EICE ESP para telecomunicaciones, oficio 550.4-DP-0752-14 emitido por EMCALI EICE ESP para energía eléctrica, el oficio PQR-56161 emitido por GASES DE OCCIDENTE S.A. para gas natural, el oficio del 10 de marzo de 2010 emitido por PROAMBIENTAL CALI S.A. para recolección de residuos sólidos y el oficio del 14 de octubre de 2014 emitido por PROMOAMBIENTAL CALI S.A. para la recolección y transporte de residuos biológicos y/o peligrosos.

Que de conformidad con la descripción detallada de la situación predial del área de planificación en el anexo 1.2. del Documento Técnico Soporte y los folios de matrícula inmobiliaria suministrados por el promotor con fecha de expedición 17 de julio, 10 de septiembre y 1 de octubre de 2014, se concluye que los predios que integran el Plan Parcial "Guayacán", son los siguientes:

CUADRO No. 2

Nº PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA	PROPIETARIO	DIRECCIÓN
X000200030000	370-74853	61,583.56	BAVARIA S.A.	Carrera 8 # 31-49
X000200010000	370-85566	4,637.00	INVERSANTAMÓNICA	calle 26 entre carreras 7 y 8
X000200070000	370-176212	10,999,97	INVERSIONES CAICEDO ANTIOQUIA	Calle 33 entre carreras 7 y 8 esquina nororiental
X000200040000	370-86393	9,184.16	CENTRAL DE METALES	Carrera 8 # 32-55

Que el día 09 de febrero de 2015 mediante la Resolución No. 4132.2.21-003 de 2015, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal emitió concepto favorable de viabilidad al proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana Guayacán, ubicado entre las calles 26 y 33 y las carreras 7 y 8 del Barrio Industrial de la Comuna 8.

Que el acto administrativo relacionado líneas arriba se encuentra debidamente notificado de acuerdo con constancia de citación personal No. 20154132200008841 de 12 de febrero de 2015, y la correspondiente Constancia de Notificación Personal de 12 de febrero de 2015, suscrita por la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA.

Que mediante los oficios Nos. 2015413220009771, 2015413220009811, 2015413220009831 y 2015413220009861 de febrero 16 de 2015, se comunicó a BAVARIA S.A., INVERSANTAMONICA, INVERSIONES CAICEDO ANTIOQUIA Y CENTRAL DE METALES la expedición de la Resolución de viabilidad del presente plan parcial.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (411.0.20. 0468) DE 2015
(junio 24)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA GUAYACÁN, UBICADO ENTRE LAS CALLES 26 Y 33 Y LAS CARRERAS 7 Y 8 DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8"

Que surtidos los trámites de estudio, formulación y viabilidad del plan parcial "Guayacán" los propietarios de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-85566, 370-176212 y 370-86393 pese a haber sido informados de los trámites del instrumento de planificación no realizaron manifestación alguna ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que el presente plan parcial no presenta algunas de las situaciones mencionadas en el artículo 10 del Decreto Nacional 2181 de 2006, por tanto, no es objeto del trámite de concertación ante la autoridad ambiental.

Que por lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta que se cumplieron las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 y el Acuerdo Municipal No. 069 de 2000, este Despacho considera que es procedente la adopción del plan parcial de Renovación Urbana denominado "Guayacán".

En virtud de lo anterior,

DECRETA:

CAPÍTULO I.
DEFINICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adoptase el Plan Parcial de Renovación Urbana "Guayacán", con todos los programas y proyectos que lo componen, 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 renovación urbana "Guayacán", se encuentra localizada en el Barrio Industrial de la Comuna 8, en la Pieza Urbano Regional, y su delimitación se encuentra dada de la siguiente manera:

Por el norte: Eje de la vía férrea existente en la Carrera 7, entre Calles 26 y 33
Por el oriente: Calle 33 entre Carreras 7 y 8
Por el sur: Carrera 8 entre Calles 26 y 33
Por el occidente: Calle 26 entre Carreras 7 y 8

PARÁGRAFO 1: La superficie delimitada del área de planificación del plan parcial, tiene un cabida de 86.404,7m^2, equivalente a 8,64 hectáreas aproximadas, que corresponde a la manzana catastral X-0002 del barrio Industrial; área que se encuentra delimitada en el plano No. D1 Levantamiento Topográfico y Área de Planificación.

ARTÍCULO 3. COMPOSICIÓN PREDIAL. La composición predial del área de planificación, entendida esta como la identificación de los predios privados que la

componen se presenta en el cuadro No. 3. Los predios 370-74853 y 370-85566 son identificados en la formulación del plan parcial como Partícipe 1, y los predios 370-176212 y 370-86393 son identificados como partícipe 2. Cada partícipe corresponde a una Unidad de Actuación acorde con lo definido en el artículo 22 del presente Decreto.

CUADRO No. 3

	Nº PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA	PROPIETARIO	DIRECCIÓN
*PARTÍCIPE 1	X000200030000	370-74853	61,583.56	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. CENTRO COMERCIAL GUAYACÁN**	Carrera 8 # 31-49
	X000200010000	370-85566	4,637.00	INVERSANTAMONICA	Calle 26 entre Carreras 7 y 8
*PARTÍCIPE 2	X000200070000	370-176212	10,999,97	INVERSIONES CAICEDO ANTIOQUIA	Calle 33 entre Carreras 7 y 8 esquina nororiental
	X000200040000	370-86393	9,184.16	CENTRAL DE METALES	Carrera 8 # 32-55

* Ver artículos 46 y 47 de la Ley 388 de 1997.
** De acuerdo con el folio de matrícula 370-74853 del 05 de marzo de 2015.

PARÁGRAFO: En caso de presentar diferencias en las áreas aquí relacionadas, 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.

ARTÍCULO 4. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial está integrado por los siguientes documentos, los cuales constituyen su soporte técnico:

1. **DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE.**
   Memoria técnica y justificativa del diagnóstico y de la formulación, que consta de un documento escrito y cartografía de diagnóstico y de formulación.

2. **CARTOGRAFÍA DE SOPORTE.**

PLANO	PLANOS PROYECTO DE DECRETO PLAN PARCIAL GUAYACAN	ESCALA
D1	Levantamiento Topográfico	1:2500
D2	Planteamiento Urbanístico	1:2000
D3	Sistema de Espacio Público	1:2000
D4	Sistema Vial	1:2500
D5	Perfiles Viales	1:300
D6	Red de Alcantarillado Sanitario	1:2500
D7	Red de Acueducto	1:2500
D8	Red de Energía	1:2000
D9	Red de Telecomunicaciones	1:2000
D10	Usos del suelo y Aprovechamientos	1:2000

D11	Asignación de Cargas de Urbanismo	1:2000
D12	Delimitación Unidades de Gestión y Etapas de Desarrollo	1:2000
D13	Localización etapas de desarrollo	1:2000
D14	Plusvalía	1:2000

ARTÍCULO 5. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO. Adóptese el siguiente cuadro que contiene la distribución general de áreas para el desarrollo del presente plan parcial:

CUADRO No. 4

DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO			
DESCRIPCIÓN	**ÁREA (m^2)**	**% PARTICIPACIÓN DEL TOTAL**	**PARTICIPACIÓN DEL ÁREA GENERADORA DE CESIONES**
ÁREA PLAN PARCIAL	86.404,7	100,0%	
ÁREA DEL CORREDOR FERREO* -SE DESCUENTA PARA EL CÁLCULO DE CESIONES DE Z.V.	19.798,4	22,9%	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES (AGC)	66.606,3	77,1%	100,0%
ÁREA DE AFECTACIONES VIALES (GENERADORAS DE CESIONES CARRERA 8)	905,8	1,0%	1,4%
ÁREA NETA URBANIZABLE	65.700,5	76,0%	98,6%
CESIÓN ZONA VERDE	10.219,7	11,8%	15,3%
VÍAS LOCALES	10.898,6	12,6%	16,4%
ÁREA A DESARROLLAR	44.582,3	51,6%	66,9%
ÁREA PRIVADA DE USO PÚBLICO (ACCESOS CENTRO COMERCIAL)**	1.364,6	1,6%	2,0%
ÁREA UTIL	43.217,7	50,0%	64,9%

* Para establecer la cesión de zona verde en este Plan Parcial se descontará del área bruta del predio, la franja de reserva destinada al Corredor de Transporte masivo de la Carrera 7, la cual constituye una carga de ciudad.

**Corresponde a un área útil no edificable, solamente podrán cubrirse los accesos peatonales.

PARÁGRAFO 1. Para establecer la cesión de zona verde en este Plan Parcial se descontará del área bruta del predio, la franja de reserva destinada al Corredor de Transporte masivo de la Carrera 7, la cual constituye una carga de ciudad. El área restante así determinada, se denomina Área Generadora de Cesiones AGC.

PARÁGRAFO 2. 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. Los siguientes son los objetivos para este Plan Parcial:

- 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.
- Posibilitar la formulación de un proyecto que por su impacto sea detonante de un proceso sostenido de renovación urbana.
- Aprovechar la infraestructura vial y de transporte buscando su mayor eficiencia mediante su complementación para permitir un uso más intensivo del suelo urbano.
- Repotenciar las redes de servicios públicos disponibles reponiendo y complementando los tramos requeridos para conformar circuitos autosuficientes.
- Propiciar una mezcla de usos del suelo de comercio, servicios y dotacionales de escala regional para dinamizar la economía de la ciudad.
- Redesarrollar una esquina estratégica de la ciudad que es a su vez puerta de entrada al centro.
- Posibilitar la articulación de dos proyectos emblemáticos que promueve la Administración Municipal como son el Corredor Verde y El Aeroparque de la Base Aérea Marco Fidel Suárez.

CAPÍTULO II.
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 7. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL PLAN PARCIAL. El sistema vial del Plan Parcial, conformado por las vías principales y locales que tienen relación con este plan parcial, se encuentra definido en los Planos Nos. D4 SISTEMA VIAL, D5 PERFILES VIALES y 28 SISTEMA VIAL (Documento Técnico de Soporte) y se describen a continuación:

CUADRO No. 5

SISTEMA VIAL PRINCIPAL	NOMENCLATURA	SECCIÓN VIAL (m)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
VÍAS INTERREGIONALES*	Carrera 7 Corredor Inter-Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (1)	113.50	Calle 26	Calle 33
VÍAS ARTERIAS PRINCIPALES VAP	Carrera 8 (2)	45.50	Calle 26	Calle 33
VÍAS LOCALES	Calle 33 (3)	15	Carrera 7	Carrera 8
*Incluye la integración con el corredor de la calle 26				

(1) De conformidad con el artículo 73 del Acuerdo 069 de 2000, la carrera 7 se constituye como el área de Reserva para el funcionamiento del Sistema de Transporte Masivo Colectivo de Alta Capacidad. La sección transversal establecida en el POT de 110 m se incrementa en 3.50 m para un total de 113.50 m con el fin de ampliar la calzada lateral.
(2) La sección transversal de 42 m de la Carrera 8 se incrementa en 3.50 m para un total de 45.50 m con el fin de ampliar la calzada lateral.
(3) Según oficio No. 2014413230099681 del 11 de agosto de 2014, la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico señaló que la dimensión de la vía es de 15 m.

PARÁGRAFO 1. El área de reserva del Sistema de Transporte Masivo (Carrera 7) que hace parte del área de planificación del Plan Parcial Guayacán, deberá cederse en su

totalidad por parte de los urbanizadores, se adecuará la calzada lateral con frente al plan parcial y la mitad del separador, se ampliará en un carril la calzada lateral y adicionalmente se deberá ceder y construir la porción de la calzada principal correspondiente al enlace de la calle 26 con la carrera 7.

PARÁGRAFO 2. El área correspondiente a las vías locales no cedidas de la supermanzana, se compensa con el área adicional cedida en la franja de Reserva del Corredor de Transporte Masivo, por la Carrera 7.

PARÁGRAFO 3. El acceso vehicular y peatonal sobre la Carrera 8 definido para el desarrollo inmobiliario correspondiente al Partícipe 1, se concentrará entre las zonas verdes ZV1 y ZV2a, como aparece en el plano D4. Dicho acceso no podrá ser ocupado, ni construido y no podrá tener una destinación diferente a la establecida en este parágrafo. El acceso al desarrollo inmobiliario correspondiente al Partícipe 2 sobre la Carrera 8 podrá ser definido dentro del proyecto que se formule para el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística, manteniendo el área mínima de cesión de zonas verdes.

PARÁGRAFO 4. Las obligaciones por partícipe para construcción y adecuación de las vías, se desarrollan en los artículos 23 y 24 del presente Decreto.

ARTÍCULO 8. 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:

CUADRO No. 6

NOMENCLATURA	SECCIÓN (m)	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Carrera 7	2.50	Calle 26	Calle 33
Carrera 8	1.20	Calle 26	Calle 33

PARÁGRAFO 1. La ciclorruta sobre la Carrera 8 deberá desarrollarse a nivel de la vía y separada por tachas o delineadores de carril. En las intersecciones con vías vehiculares, pasos peatonales o paradas del Sistema Integrado de Transporte Masivo se deberán tener en cuenta las disposiciones del Manual de Señalización Vial del Ministerio de Transporte 2004.

PARÁGRAFO 2. Las obligaciones por partícipe para construcción y adecuación de las ciclorrutas, se desarrollan en los artículos 24 y 25 del presente Decreto.

ARTÍCULO 9. ESTACIONAMIENTOS Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE. Para el manejo de los estacionamientos de vehículos de zona de cargue y descargue del plan parcial, se deberá cumplir con los requisitos señalados en el artículo 366 del Acuerdo 069

de 2000 -Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 10. SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO. La vías del sector donde se inserta el plan parcial se constituyen como corredores del Sistema Integrado de Transporte Masivo (artículos 110 y 111 del Acuerdo 069 de 2000) de la siguiente manera: la Carrera 8 (corredor estructurante radial) entre las calles 15 y el Río Cauca; la Calle 26 - correspondiente al Corredor Férreo, es un corredor prioritario del SITM denominado Eje Central. Por su parte la carrera 7 constituye un Corredor Inter Regional de Transporte Férreo Público Masivo y de Carga.

Mediante oficio No. 2013-41110-101775-2 de diciembre 27 de 2013, METROCALI S.A definió la Calle 26 y la Carrera 8 como corredores Pretroncales donde se debe prever bahías de paradas para el SITM; la cual se resuelve en la carrera 8 mediante una parada a localizar sobre carril adicional sobre la calzada lateral. En la calle 26, por no hacer parte del área de planificación del Plan Parcial, no se proyecta la parada para el SITM.

PARÁGRAFO 1. Las obligaciones que resulten del SITM para cada Unidad de Actuación y/o gestión se deberán ver resueltas en el Esquema Básico de Implantación, en concordancia con el artículo 22 del presente Decreto.

ARTÍCULO 11. ÁREA DE RESERVA EN INTERSECCIONES VIALES. Para las intersecciones de las vías del Sistema Vial Principal, que se encuentran definidas en el plano No. 24 del Documento Técnico de Soporte, será aplicable lo dispuesto en el artículo 82 del Acuerdo 069 de 2000.

ARTÍCULO 12. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con lo establecido en el artículo 352 del Plan de Ordenamiento Territorial y las disposiciones de este Plan Parcial, las áreas de cesión para zonas verdes a que se obliga el ejecutor del presente plan parcial corresponden a mínimo el 15% del área bruta del plan parcial. El área total de espacio público se identifica en el PLANO No. D3 de SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Las áreas destinadas específicamente a zonas verdes se presentan en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 7

DESCRIPCIÓN		ÁREA	% SOBRE EL AGC
Área Generadora de Cesiones (AGC)		66.606,3 (1)	100%
Zona Verde 1		6.556,2	9,8%
Zona Verde 2	ZV2a (904,5 m^2)	3.663,5	5,5%
	ZV2b (2.759,0 m^2)		
TOTAL CESIONES		**10.219,7**	**15,3%**

(1) Para el cálculo de la cesión de zona verde se descontará del área bruta del predio la franja de reserva destinada al Corredor de Transporte masivo de la Carrera 7, la cual constituye una carga de ciudad. El área restante así determinada, se denomina Área Generadora de Cesiones –AGC-.

ARTÍCULO 13. NORMAS GENERALES SOBRE ESPACIO PÚBLICO. Las obligaciones de espacio público, así como sus intervenciones, se deberán contemplar y ejecutar conforme a lo establecido en los artículos 344, 345, 346, 347, 352, 354, 355, 356, 357, 358, 359 y 369 del Acuerdo 069 de 2000 -Plan de Ordenamiento Territorial de Cali.

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.

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 el Estatuto de Silvicultura Urbana, Acuerdo 0353 de 2013.

PARÁGRAFO 3. Deberá tenerse en cuenta las recomendaciones del Plan de Manejo Ambiental, en especial para el manejo y tratamiento de ceibas y samanes identificados en el inventario de flora realizado en la formulación del Plan Parcial.

ARTÍCULO 14. EQUIPAMIENTO COLECTIVO. De conformidad con el artículo 352 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, el área de planificación del plan parcial Guayacán, no está obligada a realizar cesiones por concepto de equipamiento colectivo.

ARTÍCULO 15. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. De conformidad con lo manifestado las empresas prestadoras de servicios públicos, mediante oficios No. 2014-1110-000392-2 del 03 de enero de 2014 de la Gerencia de la Unidad Estratégica del Negocio de Energía de EMCALI EICE E.S.P; 2013-41110-098136-2 del 12 de diciembre de 2013 de la Gerencia de Unidad Estratégica del Negocio de Telecomunicaciones de EMCALI EICE E.S.P; 2013-41110-101259-2 del 24 de diciembre de 2013 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P; 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 5 del Decreto Nacional 2181 de 2006.

Los sistemas de Servicios Públicos domiciliarios para el Plan Parcial, elaborados con base en las especificaciones determinadas por cada una de las Empresas prestadoras de cada servicio, hacen parte integral del presente Decreto y el trazado de las redes de Servicios Públicos Domiciliarios se muestra en los siguientes planos: D6 RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL, D7 RED DE ACUEDUCTO, D8 RED DE ENERGÍA Y D9 RED DE TELECOMUNICACIONES.

PARÁGRAFO 1: Estos planos son de carácter indicativo, por lo que 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 prestadoras de servicios.

PARÁGRAFO 2: La reposición y adecuación de redes para la prestación de los servicios públicos para este plan parcial se relacionan en los artículos 24 y 25 del presente decreto.

PARÁGRAFO 3. Toda la infraestructura requerida por el proyecto en lo correspondiente a redes de servicios públicos de energía, telecomunicaciones y gas debe proveerse mediante la canalización de ductos (soterramiento) incluyendo reservas y cámaras, así como las acometidas al usuario final.

PARÁGRAFO 4. El diseño del sistema de alumbrado público deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público –RETILAP- y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas –RETIE-, las demás normas concordantes, vigentes, 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.

PARÁGRAFO 5. 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 0475 de 2004. 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 6. Será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización, contar con la disponibilidad inmediata de prestación de servicios públicos, según lo dispuesto en los Decretos Nacionales 1469 de 2010 y 3050 de 2013 y las demás normas que los modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO III.
NORMAS URBANISTICAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 16. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. El área útil total del plan parcial corresponde a 43.217,7 metros cuadrados. La estructura de espacios privados se

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA GUAYACÁN, UBICADO ENTRE LAS CALLES 26 Y 33 Y LAS CARRERAS 7 Y 8 DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8"

expresa en el PLANO No. D2 PLANTEAMIENTO URBANISTICO y en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 8

PARTÍCIPES PLAN PARCIAL	ÁREA ÚTIL (m2)
Unidad de Gestión UG– (Participe 1)	30.364,7
Unidad de Actuación UAU- (Participe 2)	12.853
TOTAL	43.217,7

ARTÍCULO 17. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN. El polígono correspondiente al área de planificación del plan parcial de renovación urbana Guayacán, se reglamenta conforme a la Ficha Normativa, que hace parte integral del presente Decreto, 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. 9
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Urbano - Regional	**Código del Polígono Normativo:** PP Guayacán
Comuna (s): 8	**Área del Polígono Normativo:** 8,6 (ha aprox.)
Barrio (s): Industrial	

I.SISTEMAS ESTRUCTURANTES

I.I SISTEMA AMBIENTAL

* El tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales y el control ambiental, debe enmarcarse según lo establecido en el Estatuto de Silvicultura Urbana, Acuerdo 0353 de 2013.

1.2 SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Servicio de Acueducto
* A construir en el Plan Parcial de conformidad con las especificaciones determinadas por la Empresa prestadora del Servicio.
* La reposición y adecuación de la red para la prestación del servicio de acueducto corresponde a la extensión de la red de 8 pulgadas entre carreras 5 y 8; al reemplazo de la tubería de 4 pulgadas de Asbesto Cemento por tubería PVC de 8 pulgadas y al empate con la tubería existente de 8 pulgadas en la carrera 5; a la reposición de la red de 8 pulgadas en PVC sobre la carrera 8 entre calles 26 y límite oriental del partícipe 1 y al empate con la tubería existente del partícipe 2; a la instalación y extensión de la red de 4 pulgadas en PVC sobre la carrera 7 entre calles 26 y 33; a la construcción de la red interna de acueducto.

Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario
* A construir en el Plan Parcial de conformidad con las especificaciones determinadas por la Empresa prestadora del Servicio.
* La reposición y adecuación de la red para la prestación del servicio de alcantarillado corresponde a la adecuación de los colectores contiguos al área de planificación y proyectar su prolongación hasta la calle 36 donde se puede conectar con la red existente: Colector 1: carrera 8ª entre calles 26 y 33, Colector 2: carrera 7ª entre calles 26 y 33, Colector 3': carrera 7ª entre calles 33 y 36.

Servicio de Aseo
* A suministrar en el Plan Parcial por una Empresa prestadora del Servicio.
* La disposición final de los escombros deberá realizarse de acuerdo a los lineamientos del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS.
* Residuos sólidos y líquidos altamente contaminantes: (Art. 58) los residuos provenientes de instituciones prestadoras de salud que requieran tratamiento especial se someterán a las normas vigentes nacionales del medio ambiente y salud pública.

Servicio de Energía
* A construir en el Plan Parcial de conformidad con las especificaciones determinadas por la Empresa prestadora del Servicio.
* Las redes eléctricas MT 13.2 Kv, BT y Alumbrado Público deben proveerse mediante canalización de ductos, en concordancia con el POT de 2000 y el MECEP.

Servicio de Gas
* A construir en el Plan Parcial por la Empresa prestadora del Servicio.
* Las redes de gas deben proveerse mediante canalización de ductos, en concordancia con el POT de 2000 y el MECEP.

Servicio Telefónico
* A construir en el Plan Parcial de conformidad con las especificaciones determinadas por la Empresa prestadora del Servicio.
* Las redes de telecomunicaciones deben proveerse mediante canalización de ductos, en concordancia con el POT de 2000 y el MECEP.

Normas aplicables
* Generales: Artículos 53, 54, 56, 59 (POT)
* Aislamientos: Artículo 60 (POT)
* Urbanísticas: Artículos 61, 62, 63, 64, 377, 378 y 379 (POT)
* Esquema Básico de Implantación: Artículo 252 (POT)
* Ocupación de Espacio Público: Artículos 408, 410, 412, 413 (POT)

Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan Parcial

1.3 SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Subsistema vial
Vías Vehiculares
Vías Interregionales: Corredor Interregional de Transporte Masivo - Carrera 7 (entre calles 26 y 33), y Secciones Transversales. (Art. 73 y 74).
Vías Arterias Principales: Carrera 8 (entre calles 26 y 33).
Vías Locales: Calle 33 (entre carreras 7 y 8). Sección en plano D5 Perfiles Viales. Otras vías locales según POT.
Construcción y entrega de las vías: Artículos 104 y 105.
Antejardines: 5.00 metros para la carrera 7.
Dimensionamiento del Sistema Vial: (Art. 75 y 76. Anexo 4.) El diseño de las obras de infraestructura vial, de tránsito y transporte seguirán las recomendaciones de diseño que se indican en el Anexo 4.
Área de Reserva de Intersecciones: (Art. 81 y 82.)
Disposiciones para el diseño de vías: (Art. 80, 83 y 84.) Para el planeamiento y construcción de vías locales contiguas a intersecciones conformadas por los corredores inter-regionales y vías arterias, deberá contemplarse una distancia no menor de 150 metros, medidos a partir del cruce de las líneas de cordón.
Acceso a predios: (Art. 85.) Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores sobre predios con frente a corredores inter-regionales, vías arterias o colectoras, el acceso debe realizarse de acuerdo con las especificaciones consignadas en el artículo.
Parqueaderos y Estacionamientos Públicos: (Art. 88 y 89.) En ningún caso podrá haber estacionamiento sobre las vías arteriales y colectoras. Cuando se autoricen soluciones de estacionamiento en bahías paralelas a las vías, se debe garantizar la continuidad de los andenes y de los antejardines en dimensión y nivel. Los accesos a las bahías no podrán construirse a distancias menores de 15 metros, medidos a partir del punto de intersección de las líneas de sardinel correspondientes al cruce de las vías próximas. (Art. 88, 89 y 336).
Estacionamientos y Zonas de Cargue y Descargue: (Art. 101, 102, 103).
Cruces Peatonales
Soluciones Peatonales a Desnivel: (Art. 93 y 94). La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel (elevadas o subterráneas), de iniciativa pública o privada, que se proyecten construir atravesando los corredores interregionales, las vías arterias y las vías colectoras, deberán contar con licencia expedida por el DAPM.
Construcción y entrega de las vías: Artículos 104 y 105.
Sistema de Transporte de Pasajeros: el conjunto organizado de operaciones tendientes a ejecutar el traslado de personas dentro de la ciudad utilizando uno o varios modos y medios de transporte operado técnicamente sobre corredores y troncales, compartidos o exclusivos, de alta capacidad y corredores alimentadores de mediana capacidad, garantizando las infraestructuras (paraderos, terminales y vías) y equipos necesarios para la integración física, operativa y tarifaria con una cobertura óptima de la ciudad. (art. 107, 109, 110, 111, 112)
*Sistema de Ciclorrutas: definido por el POT y por el Plan Maestro de Ciclorrutas, por la carrera 7 y 8 principalmente. Deberán ser localizadas prioritariamente entre el andén y las calzadas, y deberán estar a nivel de la vía, separadas por delineadores de carril o tachas.
*Se permite la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masivo.

*No se permitirá el rompimiento durante un lapso de cinco (5) años de las vías recién construidas o reconstruidas.
* El área correspondiente a las vías locales no cedidas se compensa en el área adicional cedida en la franja de reserva para el corredor de transporte masivo.

1.4 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

* El Sistema de Espacio Público está determinado por el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos que definirá la normatividad específica y que hará parte integrante de las fichas normativas. Se estructura sobre las cesiones destinadas a zonas verdes conformadas en un parque lineal y denominadas zona verde 1 y zona verde 2a y 2b. Dichos globos acogen los individuos arbóreos existentes y se articulan con el par vial del corredor férreo calles 25 y 26.
Lineamientos para el diseño urbano: (Art. 344, 345, 346, 347, 352, 354, 355, 356, 357, 358, y 369 del POT). Los diseños deberán sujetarse a la normativa establecida en el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público MECEP. (Decreto 411.0.20-0816 de Dic 6 de 2010.
Normas aplicables: (Art. 121, 122 y 123). Índice de Ocupación, Cerramientos y Controles, y Andenes Perimetrales.
Espacios Peatonales
Normas aplicables: (Art. 127 y 128) Los espacios peatonales no se podrán cerrar ni controlar con ningún tipo de elemento que impida el libre tránsito peatonal. Los andenes deberán ser diseñados y construidos dando cumplimiento a las normas consignadas en el art. 128.
Puentes Peatonales: (art. 131 y 132). Los puentes peatonales y vehiculares, los enlaces peatonales y todas sus zonas bajas hacen parte del espacio público, y su diseño se sujetará a lo dispuesto en el artículo.
Amoblamiento Urbano: (Art. 133, 134, 135, 136 y 137). Los diseños deberán sujetarse a la normativa establecida en el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público MECEP (Decreto 411.0.20-0816 de Dic 6 de 2010).

1.5 SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

* **Especies arbóreas:** (art. 172 POT) en especial las ceibas y samanes identificados en el inventario de flora realizado para la formulación del Plan Parcial y cuyo manejo se hará de conformidad con las recomendaciones incluidas en el Plan de Gestión Ambiental.

II.NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1 AREAS DE ACTIVIDAD

*Área de Actividad Mixta: (art. 260 y 261 POT) Sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximada de 40-60% del área bruta de las edificaciones.

2.2 USOS

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA GUAYACÁN, UBICADO ENTRE LAS CALLES 26 Y 33 Y LAS CARRERAS 7 Y 8 DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8"

*Los usos del suelo se regirán por lo dispuesto en el POT Acuerdo 069 de 2000, según Artículos 260 y 261.
* 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. Se aplicarán los usos correspondientes a las columnas de Actividad Mixta y Vía Arteria Principal con Corredor de Actividad.
* Sobre la carrera 8, se exceptúan los siguientes códigos: 4020-4560-5141-5151-5152-5161-5169-5112-A, 6010-6041-6042-6043-6050-6111-6112-6120-6211-6212-6213-6214-6220-6320-6331-6332-6333-6339-7111-7112-7113-7121-9303-9309. *Se permite la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masivo.

III.DISPOSICIONES GENERALES PARA ELPROCESO DE URBANIZACIÓN

3.1 TRATAMIENTO Y SUBÁREAS DE MANEJO

* Tratamiento: Renovación por Redesarrollo - RR - (Art. 277, 296, 297, 299 del POT). De conformidad con lo dispuesto en el Plan Parcial, presenta dos (2) Sub-áreas de Manejo y que se desarrollarán de manera autónoma.
Sub-Área 1. Conformada por los predios 370-74853 y 370-85566. Para su desarrollo se deberá obtener una licencia única de urbanización.
Sub-área 2. Conformada por los predios 370-176212 y 370-86393. Además de lo dispuesto en el Decreto que adopta el Plan Parcial para su redesarrollo, queda sujeta al trámite de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística por parte de la Administración Municipal y a la elaboración de estudios que deben ser aprobados previamente por Planeación Municipal, antes de obtener la correspondiente licencia urbanística.

3.2 APROVECHAMIENTOS

Los aprovechamientos para este Plan Parcial son los definidos a continuación los cuales se aplicarán sobre el Área Neta Urbanizable, de conformidad con la reglamentación establecida en el decreto que adopta el correspondiente Plan Parcial.

EDIFICABILIDAD	
Índice máximo de Ocupación (IO)*	0.60
Índice Máximo de Construcción (IC)*	3.20
*Calculados sobre Área Neta Urbanizable	

3.3 PARTICIPACION EN PLUSVALÍA. Para efectos de la aplicación del Acuerdo 321 de Diciembre de 2011 Estatuto Tributario Municipal y con base en lo dispuesto en el Decreto Nacional N° 1788 del 3 de Junio de 2004, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal remitirá al Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, los planos que delimiten las áreas potenciales generadoras de la participación en plusvalía, para la liquidación respectiva.

3.4 GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El polígono no será receptor de compensaciones por derechos de construcción o transferencias.

3.5 CESIONES OBLIGATORIAS

*Las áreas de cesión para espacio público a que se obliga el ejecutor del presente plan parcial, están conformadas por las correspondientes al sistema vial y las zonas destinadas a zonas verdes. Para el cálculo de la cesión de zona verde se descontará del área bruta del predio la franja de reserva destinada al Corredor Inter-Regional de Transporte masivo de la Carrera 7 (artículo 73), y el área resultante se denomina Área Generadora de Cesiones AGC. Su distribución se muestra a continuación:

Plan Parcial Cesión Obligatoria del 15% sobre el AGC		
	M2	%
AREA DE PLANIFICACIÓN	86.404,7	
AREA GENERADORA DE CESIONES	66.606,3	100%
Zona Verde 1	6.556,2	9,8%
Zona Verde 2a	904,5	1,4%
Zona Verde 2b	2.759,0	4,1%
TOTAL CESIONES Z.V	10.219,7	15,3%

Las cesiones correspondientes al sistema vial son las siguientes:

SISTEMA VIAL	NOMENCLATURA	M2
VÍAS INTERREGIONALES*	Corredor Inter-Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (Artículo 74)	29.156,1
VÍAS ARTERIAS PRINCIPALES VAP	Carrera 8	2.403,9
VÍAS LOCALES	Calle 33	42,8
TOTAL CESIONES VIALES		31.602,8
*Incluye la integración con el Corredor de la calle 26 y con la Carrera 8		

3.6 REQUISITOS PARA REDESARROLLAR

* Cumplir con lo dispuesto en el artículo 352 sobre cesiones en sectores desarrollados. * La Sub-Área 2 deberá completar los estudios topográficos, geológicos y geomorfológicos, Valoración Ambiental, Plan de manejo Ambiental y diseño de redes de servicios públicos y de títulos para presentar al Departamento Administrativo de Planeación previo a la obtención de la correspondiente licencia urbanística
3.7 SISTEMAS DE URBANIZACION
* Las urbanizaciones residenciales, comerciales, industriales y mixtas o agrupaciones podrán desarrollarse por el sistema de conjunto en loteo individual, por el sistema de conjunto horizontal y vertical o por el sistema de loteo individual, sujetas a las normas generales sobre cesiones de espacios públicos, definidas en el decreto de adopción del plan parcial y demás requisitos de urbanización previstos en el Acuerdo 069 de 2000. (Art. 367, 374 a 380).

IV.NORMAS GENERALES
4.1 ACCESIBILIDAD
Todas las edificaciones, urbanizaciones, parcelaciones y construcciones públicas o privadas destinadas a la prestación de un servicio al público, deberán cumplir con las normas y disposiciones relacionadas con accesibilidad y tránsito de los discapacitados y de los vehículos, equipos y personal para la atención de emergencias, acorde con lo establecido en la Ley, y el Acuerdo Municipal 02 del 25 de febrero de 1997, y demás normas que los modifiquen y/o adicionen.
4.2 ALTURAS
* Altura máxima de quince (15) pisos para los proyectos que se ejecuten dentro del área del Plan será, y que se encuentren fuera del área de reserva de intersecciones referidas en el Artículo 82 del Acuerdo 069 de 2000 -POT.
4.3 ALTURA DEL ENTREPISO
* La altura de los entrepisos se definirá acorde a las características de los proyectos.
4.4 AISLAMIENTOS
Los aislamientos serán de cinco (5) metros a partir del sexto (6) piso de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 069 de 2000.
4.5 INDICES DE HABITABILIDAD
* Todas las soluciones habitacionales deberán cumplir con los Índices definidos en el Art. 400 del POT. Para VIS y No VIS
OBSERVACIONES
* Las normas del Plan Parcial Guayacán están contenidas en el Decreto que adopta el Plan Parcial. * Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el Acuerdo 069 de octubre 26 de 2000 - POT. * Todo el articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 069 de octubre 26 de 2000.

ARTICULO 18. ALTURAS. La altura máxima será de quince (15) pisos para los proyectos que se ejecuten dentro del área del Plan Parcial que se aprueba en este decreto y que se encuentren por fuera del área de reserva de intersecciones referidas en el Artículo 82 del Acuerdo 069 de 2000 -POT.

PARÁGRAFO 1. Una vez consultada la Infraestructura de Datos de Santiago de Cali – IDESC, se establece que el área de planificación del Plan Parcial Guayacán está localizada por fuera del área de influencia del Aeródromo- Escuela Base Aérea Marco Fidel Suárez (artículo 386 del POT), señalada en un radio de acción de 500 metros a partir del cualquier punto del límite de la pista; en consecuencia no tiene restricciones en altura por este aspecto.

ARTÍCULO 19. OTRAS NORMAS URBANÍSTICAS. Los proyectos que se ejecuten dentro del área de este Plan Parcial, deberán cumplir con las normas urbanísticas establecidas en el presente Decreto Municipal y en el Plan de Ordenamiento Territorial, en especial las determinadas para el Área de Actividad Mixta, así como las contenidas en el artículo 366: Estacionamiento de vehículos y Zonas de cargue y descargue y artículos 374 al 380 relacionadas con la urbanización en áreas de actividad comercial e industrial.

PARÁGRAFO. En caso de desarrollar usos residenciales en este Plan Parcial, éstos serán regulados por las disposiciones contenidas en el artículo 259 del Acuerdo 069 de

2000. La densidad será la resultante de aplicar los índices de ocupación y construcción.

CAPÍTULO IV.

MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 20. 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, el cual reemplaza y suprime el trámite de Esquema Básico señalado en el artículo 395 del Acuerdo 069 de 2000.

ARTÍCULO 21. ESQUEMA BÁSICO DE IMPLANTACIÓN. Las actividades que se pretendan desarrollar en el presente Plan Parcial y que sean calificadas como de impacto mayor, según el artículo 252 del POT, deberán obtener el Esquema Básico de Implantación, o el instrumento que aplique o lo sustituya, previa a la expedición de licencias urbanísticas.

PARÁGRAFO 1. El esquema básico de implantación 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 deberá 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.

ARTÍCULO 22. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO. El presente plan parcial está conformado para su ejecución por dos partícipes, el *Partícipe 1* a desarrollar por Unidad de Gestión (artículo 19 del Decreto Nacional 2181 de 2006) y el *Participe 2* a desarrollar por Unidad de Actuación Urbanística (artículo 18 del Decreto Nacional 2181 de 2006), conforme se expresa en el plano No. D12 Delimitación de Unidades de Gestión y Actuación Urbanística.

Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se detallan en este Decreto y la obtención de las correspondientes licencias de urbanización, subdivisión, construcción y demás que se requieran, el área del Plan Parcial se desarrollará de la siguiente manera:

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA GUAYACÁN, UBICADO ENTRE LAS CALLES 26 Y 33 Y LAS CARRERAS 7 Y 8 DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8"

UNIDAD DE GESTIÓN: Una (1) Unidad de Gestión, a desarrollar por el Partícipe 1, está conformada por los predios 370-74853 y 370-85566 para cuyo desarrollo se deberá obtener una licencia única de urbanización. El siguiente cuadro presenta las áreas de la Unidad de Gestión:

CUADRO No. 10 UNIDAD DE GESTIÓN (Partícipe 1)

RESUMEN DE AREAS UNIDAD DE GESTIÓN		CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
		m²	%	m²	%
ÁREA DE PLANIFICACIÓN	predios 370-74853 y 370-85566			66.220,56	100
ÁREA DEL CORREDOR FERREO -NO CUENTA PARA EL CÁLCULO DE CESIONES DE Z.V.	Corredor Férreo	2.757,0	4,2	17.403,4	26,3
	Carrera 7	13.678,7	20,7		
	Carrera 8 (lote 2)	918,0	1,4		
	Carrera 8 integración Carrera 7	49,7	0,1		
ÁREA GENERADORA DE CESIONES				48.817,2	73,7
Área de afectaciones generadora de Cesiones (Carrera 8)				905,8	1,4
ÁREA NETA URBANIZABLE				47.911,4	72,4

RESUMEN DE AREAS UNIDAD DE GESTIÓN			CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
			m²	%	m²	%
ÁREA NETA URBANIZABLE					47.911,4	100
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	ZV1	6.556,2	13.7	7.460,8	15,5
		Zv2a	904,5	1.8		
	Cesiones Viales	Calzada Lateral Cra 7	6.194,8	9,4	8.721,4	18,2
		Ampliación Carrera 7	1.376,2	2,1		
		Ampliación Carrera 8	1.150,4	1,7		
ÁREA A DESARROLLAR (ANU-Cesión ZV-Vías Locales)					31.729,3	66,2
ÁREA PRIVADA DE USO PÚBLICO (Accesos al Centro Comercial)*					1.364,6	2,8
ÁREA ÚTIL (Área a Desarrollar – Accesos)					30.364,7	63,3
* Corresponde a un área útil no edificable, solamente podrán cubrirse los accesos peatonales.						

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: Una (1) Unidad de Actuación Urbanística, a desarrollar por el Partícipe 2, conformada por los predios 370-176212 y 370-86393, la cual se desarrollará de manera autónoma cumpliendo las obligaciones urbanísticas y demás requisitos que se señalan en el presente Decreto, en la Ley 388 de 1997 y demás

disposiciones reglamentarias. Para el desarrollo de esta Unidad de Actuación se deberá obtener una licencia única de urbanización o un único Proyecto Urbanístico General. Las áreas de la Unidad de Actuación urbanística son las siguientes:

CUADRO NO. 11 UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (Partícipe 2)

RESUMEN DE ÁREAS UAU		CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
		m²	%	m²	%
ÁREA DE PLANIFICACIÓN	predios 370-176212 y 370-86393			20.184,1	100
ÁREA DEL CORREDOR FERREO - NO CUENTA PARA EL CÁLCULO DE CESIONES DE Z.V.	Carrera 7	2.395,0	11,9	2.395,0	11,9
ÁREA GENERADORA DE CESIONES				17.789,1	88,1
ÁREA NETA URBANIZABLE				17.789,1	88,1

RESUMEN DE ÁREAS UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA			CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
			m²	%	m²	%
ÁREA NETA URBANIZABLE					17.789,1	100
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	ZV2b	2.759,0	15,5	2.759,0	15,5
	Cesión de Vías Locales	Calzada Lateral Cra 7	1.447,8	8,1	2.177,2	12.2
		Ampliación Carrera 7	338,9	1,9		
		Ampliación Carrera 8	347,7	1,9		
		Calle 33	42,8	0,2		
ÁREA UTIL					12.853,0	72,2

PARÁGRAFO. Para la obtención de la licencia única de urbanización o del único proyecto urbanístico general de la Unidad de Actuación Urbanística, previamente deberá cumplirse con los requisitos establecidos en los artículos 18, 19, 20, 21, 22 y 23 del Decreto Nacional 2181 de 2006, de la norma concordante y aplicable en la materia y de la que la modifique o la reemplace.

Dado el caso, los propietarios de la Unidad de Actuación Urbanística podrán, de conformidad con el artículo 19 del Decreto Nacional 2181 de 2006, solicitar su desarrollo por medio de una Unidad de Gestión, para lo cual deben cumplir con las disposiciones del citado artículo.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (411.0.20. 0468) DE 2015
(junio 24)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA GUAYACÁN, UBICADO ENTRE LAS CALLES 26 Y 33 Y LAS CARRERAS 7 Y 8 DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8"

ARTÍCULO 23. CARGAS URBANÍSTICAS. Las cargas urbanísticas de este Plan Parcial se muestran en el siguiente cuadro denominado *Distribución de Cargas Urbanísticas*, y su localización se muestra en el Planos N° D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9 y D11, los cuales forman parte integrante del presente decreto.

CUADRO N°12 DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES			CARGAS URBANÍSTICAS	TIPO DE CARGA			
				P.P		GRAL (1)	OTRO
				1	2		
SISTEMA VIAL	CORREDOR INTEREGIONAL CRA 7	CALZADA PRINCIPAL	Cesión del área afectada correspondiente a las franjas propia y de transición del corredor férreo y de la calzada principal entre la calle 26 y el lindero oriental del participe 1.	X		X	
			Construcción del enlace o calzada principal entre Calle 26 y la integración con la calzada lateral.	X		X	
			Cesión del área afectada correspondiente a la franja de transición del corredor férreo en el lindero occidental del participe 2 y la Calle 33.		X	X	
		CALZADA LATERAL	Construcción de la calzada lateral entre la Carrera 8 y el lindero oriental del participe 1, incluyendo un carril adicional derivado del estudio de tránsito. (2)	X			
			Construcción de la calzada lateral entre lindero occidental del participe 2 y la Calle 33, incluyendo un carril adicional derivado del estudio de tránsito. (2)		X		
	ARTERIAL	CARRERA 8	Cesión del área afectada y construcción de la calzada lateral entre Calle 26 y el lindero oriental del participe 1, incluyendo un carril adicional derivado del estudio de tránsito. (2)	X			
			Cesión del área afectada y construcción de la calzada lateral entre lindero occidental del participe 1 y la Calle 33, incluyendo un carril adicional derivado del estudio de tránsito. (2)		X		
	LOCAL	Calle 33	Cesión del área afectada y adecuación del andén entre las Carreras 7 y 8.		X		
	CICLOVIA	Carrera 7	Adecuación del tramo paralelo a la carrera 7 entre la Calle 26 y el lindero oriental del partícipe 1.	X			
			Adecuación del tramo paralelo a la carrera 7 entre el lindero occidental del partícipe 2 y la Calle 33.		X		
		Carrera 8	Adecuación del tramo sobre la Carrera 8 entre la Calle 26 y el lindero oriental del partícipe 1.	X			
		Carrera 8	Adecuación del tramo sobre la Carrera 8 entre el lindero occidental del partícipe 2 y la calle 33.		X		
SIST. AMB. Y ESP. PUB.	ZONAS VERDES		Cesión y adecuación de las ZV1, ZV2a.	X			
			Cesión y adecuación de la ZV2b.		X		
SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS	ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO		Construcción colector # 1 carrera 8 entre calles 26 y 33.	X	X		
			Construcción colector # 2 carrera 7 entre calles 26 y 33.	X	X		
			Construcción colector # 3 carrera 7 entre calles 33 y 36.	X	X	X	
			Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario y pluvial combinado.	X	X		

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA GUAYACÁN, UBICADO ENTRE LAS CALLES 26 Y 33 Y LAS CARRERAS 7 Y 8 DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8"

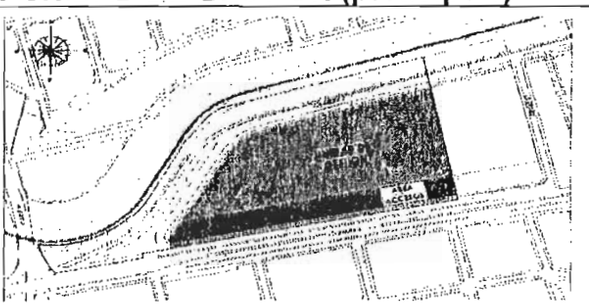
SISTEMAS GENERALES		CARGAS URBANÍSTICAS	TIPO DE CARGA			
			P.P		GRAL (1)	OTRO
			1	2		
	ACUEDUCTO	Extensión de la red de 8" sobre la Calle 26 entre Carreras 5 y 8.	X	X	X	
		Reemplazar tubería de 4" de AC por tubería nueva PVC de 8". Empatar a tubería existente de 8" en la Carrera 5.	X	X		
		Reponer tubería de 8" en PVC sobre la Carrera 8 entre Calle 26 y el lindero oriental del partícipe 1 y empatar con tubería del partícipe 2.	X			
		Reponer tubería de 8" en PVC sobre la Carrera 8 entre el lindero occidental del partícipe 2 y Calle 33, y empatar con tubería existente en la misma calle.		X		
		Instalar y extender red de 4" en PVC sobre la Carrera 7 entre Calles 26 y 33.	X	X		
		Construcción de la red interna de acueducto.	X	X		
	ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES	Extensión y subterranización de la red desde la subestación DIESEL 1.	X	X		
		Extensión del circuito aéreo de respaldo desde el punto de conexión circuito Esmeralda de la Subestación San Luis.	X			
		Construcción de la red de alumbrado público.	X	X		
		Canalización subterránea de telecomunicaciones.	X	X		
	GAS	Construcción de la red de gas.	X	X		

(1) Cargas generales de ciudad asumidas por el plan parcial.
(2) Carril adicional derivado del estudio de tránsito.

PARÁGRAFO: Corresponde a cada partícipe contribuir con quota parte en las cargas urbanísticas correspondientes a la construcción, conexión y extensión de redes matrices de servicios públicos identificadas en los cuadros adoptados en los artículos 23 y 24 del presente decreto.

ARTÍCULO 24. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS POR PARTÍCIPE. 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 partícipe.

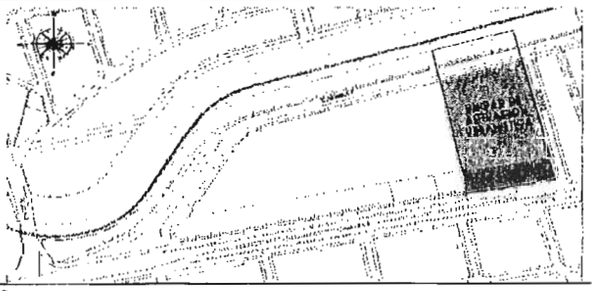
CUADRO NO. 13 UNIDAD DE GESTIÓN (partícipe 1)

Diagrama de Localización	
Área Bruta	66.220,6 m²
Delimitación	Norte: Carrera 7 Corredor Férreo, entre Calle 26 y lindero oriental antiguo predio BAVARIA S.A.

	Oriente: lindero oriental del antiguo predio BAVARIA S.A, entre Carreras 7 y 8. Sur: Carrera 8, entre Calles 26 y lindero oriental antiguo predio BAVARIA S.A. Occidente: Calle 26, entre Carreras 7 y 8.
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	
Zona Verde (Planos D3 y D11)	Ceder y adecuar 7.460,8 m2 correspondientes a las Zonas Verdes 1 y 2a localizadas en la misma unidad de gestión.
Sistema Vial (Planos D4, D5 y D11)	Carrera 7 Cesión del área afectada correspondiente a las franjas propias y de transición del corredor férreo y de la calzada principal entre la Calle 26 y el lindero oriental del partícipe 1. (1) Construcción del enlace o calzada principal entre Calle 26 y la calzada lateral de la Carrera 7. (1) Construcción de la calzada lateral entre la carrera 8 y el lindero oriental del partícipe 1, incluyendo el carril adicional derivado del estudio de tránsito. Adecuación de la ciclovía ubicada sobre la calzada principal entre la Calle 26 y el límite oriental del partícipe 1.
	Carrera 8 Cesión del área afectada y construcción de la calzada lateral entre la Calle 26 y el límite oriental del partícipe 1. Cesión y adecuación de un carril adicional a la calzada lateral, derivado del estudio de tránsito. Adecuación de la ciclovía entre calle 26 y límite oriental partícipe 1.
SERVICIOS PÚBLICOS	
Acueducto (2) (Planos D7 y D11)	Extensión de la red de 8" entre carreras 5 y 8. (1)
	Reposición tubería de 8" en PVC sobre la Carrera 8 entre Calle 26 y límite oriental del partícipe 1 y empatar con tubería del partícipe 2.
	Extensión red de 4" en PVC sobre Carrera 7 entre Calle 26 y límite oriental partícipe 1.
	Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Sanitario y Pluvial (2) (Planos D6 y D11)	Construcción colector # 1 Carrera 8 entre Calle 26 y límite oriental partícipe 1.
	Construcción colector # 2 Carrera 7 entre Calles 26 y límite oriental partícipe 1.
	Construcción colector # 3 Carrera 7 entre Calles 33 y 36. (1)
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario y pluvial combinado.
Energía Eléctrica y Telecomunicaciones (Planos D8, D9 y D11)	Extensión y subterranización de la red desde la subestación DIESEL 1.
	Extensión del circuito aéreo de respaldo desde la subestación San Luis.
	Construcción de la red de alumbrado público.
	Canalización subterránea de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
Sistema Ambiental (PMA)	Intervenir mediante traslado o corte los individuos arbóreos identificados.
	Compensar los individuos arbóreos intervenidos en una relación 1 a 4, por las especies y en los lugares que defina la autoridad ambiental.
USOS DEL SUELO. APROVECHAMIENTOS	
Uso del Suelo	Área de Actividad Mixta
Área útil	Área Desarrollo (ANU-Cesión ZV-Vías Locales): 31.729,3 m2. Área Accesos: 1.364,6 m2. Área Útil (Área Desarrollo-Accesos): 30.364,7 m2. Área Neta Urbanizable para calcular aprovechamientos: 47.911,4 m2.

Índice de Ocupación	0.6 sobre el ANU de la Unidad de Gestión
Índice Construcción	3.20 sobre el ANU de la Unidad de Gestión
Altura	Altura máxima de (quince) 15 pisos.
(1) Cargas generales de ciudad que asume el plan parcial. (2) El alcance de las obras de acueducto y alcantarillado a cargo del participe 1 se ajustará y determinará en el diseño definitivo aprobado por la Empresa Prestadora del Servicio y únicamente de acuerdo con los requerimientos de la unidad de gestión.	

CUADRO NO. 14 UNIDAD DE ACTUACIÓN (Partícipe 2)

Diagrama de Localización	
Área Bruta	20.184,1 m2
Delimitación	Norte: Carrera 7 Corredor Férreo, entre lindero occidental predio propiedad de Gilberto Velásquez Barrera y Calle 33. Oriente: Calle 33, entre Carreras 7 y 8. Sur: Carrera 8, entre lindero occidental predio propiedad de Central de Metales Ltda. y Calle 33. Occidente: lindero occidental predios propiedad Gilberto Velásquez Barrera y Central De Metales Ltda., entre Carreras 7 y 8.
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	
Zona Verde (Planos D3 y D11)	Ceder y adecuar 2.759,0 m2 en la misma unidad de actuación correspondiente a la Zona Verde 2b.
Sistema Vial (Planos D4 y D11)	Carrera 7 Cesión del área afectada correspondiente a la franja de transición del corredor férreo (1) Construcción de la calzada lateral entre el lindero occidental del partícipe 2 y la Calle 33, incluyendo un carril adicional derivado del estudio de tránsito. Adecuación de la ciclovía ubicada sobre la calzada principal entre el lindero occidental del partícipe 2 y la Calle 33.
	Carrera 8 Cesión del área afectada y construcción de la calzada lateral entre el lindero occidental del partícipe 2 y la Calle 33. Ceder y adecuar un carril adicional a la calzada lateral, derivado del estudio de tránsito. Adecuación ciclovía entre lindero occidental del partícipe 2 y la Calle 33.
	Calle 33 Cesión del área afectada y adecuación del andén entre Carreras 7 y 8.
SERVICIOS PÚBLICOS	
Acueducto (2) (Planos D7 y D11)	Extensión de la red de 8" entre Carreras 5 y 8. (1)
	Extensión de la red de 4" en PVC sobre la Carrera 7 entre lindero occidental del partícipe 2 y la Calle 33.
	Reposición tubería de 8" en PVC sobre la Carrera 8 entre el límite occidental del partícipe 2 y calle 33, y empatar con tubería existente en la misma calle.
	Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Sanitario y	Construcción colector # 1 Carrera 8 entre lindero occidental del partícipe 2

Pluvial (2) (Planos D6 y D11)	y la Calle 33.
	Construcción colector # 2 Carrera 7 entre lindero occidental del partícipe 2 y la Calle 33.
	Construcción colector # 3 Carrera 7ª entre Calles 33 y 36. (1)
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario y pluvial combinado.
Energía Eléctrica y Telecomunicaciones (Planos D8, D9 y D11)	Extensión y subterranización de la red desde la subestación DIESEL 1.
	Construcción de la red de alumbrado público.
	Canalización subterránea 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 Mixta
Área útil	Área Útil: 12.853,0 m2 (Área Neta Urbanizable para calcular aprovechamientos: 17.789,1 m2).
Índice de Ocupación	0.6 sobre el ANU de la Unidad de Actuación Urbanística
Índice Construcción	3,20 sobre el ANU de la Unidad de Actuación Urbanística
Altura	Altura máxima (quince) 15 pisos.
(1) Cargas generales de ciudad que asume el plan parcial. (2) El alcance de las obras de acueducto y alcantarillado a cargo del participe 2 se ajustará y determinará en el diseño definitivo aprobado por la Empresa Prestadora del Servicio y únicamente de acuerdo con los requerimientos de la unidad de actuación.	

ARTÍCULO 25. 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 y vías) se hará de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa vigente que regula la expedición de licencias urbanísticas. En todo caso del área total de cesiones para espacio público, se deberá conservar como mínimo zona verde el 15% del área generadora de cesiones, conforme al artículo 352 del POT.

ARTICULO 26. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. Será responsabilidad de la Administración Municipal, ejecutar las obras del sistema vial comprendido en el área del presente Plan Parcial, que según la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 069 de 2000 y lo dispuesto en este Decreto no correspondan al urbanizador.

ARTÍCULO 27. PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN PLUSVALÍA. Para efectos de la aplicación del Acuerdo 321 de Diciembre de 2011 Estatuto Tributario Municipal y con base en lo dispuesto en el Decreto Nacional N° 1788 del 3 de junio de 2004, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal remitirá al Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, el Plano D14 que delimita el área potencial generadora de los hechos de la participación en plusvalía, para la liquidación respectiva.

PARÁGRAFO. En caso de determinarse un efecto plusvalía sobre los predios objeto del presente plan parcial, y acorde con las disposiciones del artículo 84 de la Ley 388 de 1997, en la liquidación se descontará el aporte de las cargas generales de ciudad identificadas en el cuadro 12 del artículo 23 del presente Decreto.

ARTÍCULO 28. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. En desarrollo de los principios de las funciones otorgadas a los organismos de planificación municipales, entre otros por los artículos 5, 7 y 8, de la Ley 388 de 1997, 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.

Así mismo, el Municipio podrá aplicar los instrumentos dispuestos por la Ley 388 de 1997, y demás normas aplicables al ordenamiento territorial, para garantizar la gestión de suelo y la concreción de las cargas de ciudad como lo es el proyecto del Corredor Inter-Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga.

ARTÍCULO 29. PLAZO DE EJECUCIÓN. El presente Plan Parcial, tendrá una vigencia de diez (10) años contados a partir de la publicación del presente Decreto, y podrá ser prorrogado antes de su vencimiento por solicitud del interesado presentada en los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de su vencimiento. La solicitud de prórroga deberá exponer y sustentar los motivos que la originan.

ARTÍCULO 30. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. De acuerdo con lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, reglamentado parcialmente por los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 y modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, las modificaciones 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.

PARÁGRAFO. Si en el marco del desarrollo del Proyecto Estratégico denominado Corredor Verde y su Corredor Complementario sobre la Carrera 8 de que trata el artículo 449 del Acuerdo 373 de 2014, se requiere realizar ajustes de iniciativa pública sobre la distribución del perfil vial y el espacio público sobre la Carrera 8 para la articulación del mencionado Corredor y el proyecto de plan parcial que adopta el presente Decreto, que no generen afectaciones adicionales a las previstas en el plan parcial, la entidad pública responsable deberá obtener aprobación previa ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y tales ajustes se resolverán en el marco del trámite y aprobación de la licencia (s) Urbanística (s) que se formulen posterior a los cambios exigidos, sin requerirse modificación del plan parcial.

ARTÍCULO 31. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo 069 de 2000 (POT) y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen, además de la Ley 388 de 1997 y los decretos que regulan la formulación y adopción de los planes parciales.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (411.0.20. 0468) DE 2015
(junio 24)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA GUAYACÁN, UBICADO ENTRE LAS CALLES 26 Y 33 Y LAS CARRERAS 7 Y 8 DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8"

ARTÍCULO 32. INTERPRETACIÓN NORMATIVA. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la interpretación de las ausencias 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 el artículo 76 del Decreto Nacional 1469 de 2010.

ARTÍCULO 33. 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 24 días del mes de junio de 2015

RODRIGO GUERRERO VELASCO
Alcalde de Santiago de Cali.

LEON DARÍO ESPINOSA RESTREPO
Director
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Publicado en el Boletín Oficial No. _____ Fecha: _____

Proyectó: Equipo de Planes Parciales: Arq. María Elssy Burgos, Arq. Victoria Eugenia Muñoz, Ing. Fernando Martínez, Geo. Andrés Prieto, Abg. Martha Isabel Bolaños, Econ. Lorena Niño, Ing. Isabel Cristina Parra, Arq. Sonia Cristina Enriquez, Arq., Álvaro Díaz, Arq. Edwin Segura
Revisó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Subdirector del POT y Servicios Públicos.
Aprobó: Carlos Humberto Sánchez Llanos, Jefe de Oficina Dirección Jurídica.