ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-5 – 17 FEBRERO DE 2.015

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

La Subdirectora de Catastro Municipal del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere el Acuerdo Municipal 0219 de diciembre 20 de 2007, Decretos Municipales 411.20.0982 de Diciembre 31 de 2007, 411.0.20.0074 del 1º de Febrero de 2.012 y dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal 321 de 2011, 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 Política de Colombia "*Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común*", por lo que, la participación en la distribución del efecto 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 articulo 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 224 del Acuerdo Municipal 060 de 2000, *"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"*, vigente al momento del inicio de la acción urbanística, define *"Distrito Industrial de Tecnología Limpia. Se busca definir un área especial de Parque Tecnológico y productivo en el Sur de Cali, vía Cali-Jamundí, Puerto Tejada, para potencializar la competitividad del Municipio de Santiago de Cali y la región a nivel Nacional e Internacional, mediante la investigación e innovación tecnológica de la industria actual y el desarrollo de una nueva generación de industria limpia, de base de alta tecnología, contribuyendo a dinamizar la economía y la generación de empleo e ingresos. Este proyecto se propone:*

- *Determinar un área aproximadamente de 200 hectáreas para el Distrito de Tecnología limpia en el Sur de la ciudad, Vía Cali - Jamundí - Puerto Tejada, aprovechando la localización de los más importantes Centros Educativos, la estructura Vial y el potencial productivo de la Zona Páez.*

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-5- 17 FEBRERO DE 2.015

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

- *Crear ventajas competitivas al Municipio y a la región, construyendo una plataforma urbana óptima.*
- *Favorecer la generación de empleo productivo y altos ingresos a la ciudad.*
- *Favorecer la construcción del área de innovación tecnológica para fortalecer la industria existente y el desarrollo de prototipos de nuevos productos y servicios de base tecnológica.*
- *Facilitar el montaje de una incubadora de empresas de base tecnológica intensa en factores de ciencia y tecnología competitivas Internacionalmente.*
- *Construcción de área de servicios tecnológicos de apoyo a los proyectos de investigación y desarrollo de las industrias existentes local y regionalmente.*
- *Favorecer el desarrollo de industrias de tecnologías de punta y no contaminantes".*

Que el artículo 269 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, establece: *"Distritos Especiales de Actividad Productiva. Se podrán crear Distritos Especiales de Actividad Productiva, para facilitar la localización aglomerada de establecimientos que empleen Tecnología de Punta Limpia de alta productividad y competitividad.*

Para este efecto el Plan de Ordenamiento Territorial promueve el Distrito Industrial de Tecnología Limpia, en un área denominada Área de Actividad Industrial en Suelo de Expansión.

Las fichas normativas delimitarán las zonas dentro del Distrito, especialmente a lo largo de los corredores viales a Puerto Tejada y Jamundí, donde se podrán localizar actividades conexas y complementarias de comercio y servicios, las cuales quedarán condicionadas a la no producción de impactos negativos que puedan alterar el funcionamiento del Distrito Industrial".

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

Que el área de planificación objeto del Plan Parcial se encuentra localizado dentro del Área de Expansión Corredor Cali- Jamundí del Municipio y por tanto, requiere de dicho instrumento de planeamiento el cual se llevará a cabo cumpliendo con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial y las normas complementarias contenidas en el Decreto Municipal No. 411.0.20.0194 de 2014.

Que en relación con lo anterior, y teniendo en cuenta que el área del proyecto del plan parcial bajo estudio, se localiza en el Área definida como Distrito Industrial de Tecnología Limpia DITL, en concordancia con el artículo 224 del Plan de Ordenamiento Territorial, se autoriza para un proyecto de Zona Franca de Tecnología Limpia. (Resolución No. 005163 del 2 de julio de 2014 de la DIAN).

Que la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal aportará los planos que delimiten las áreas beneficiarias

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-5 - 17 FEBRERO DE 2.015

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

de los hechos generadores de la participación en plusvalía, de acuerdo con lo estatuido en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000) o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, según lo establecido en el Acuerdo 0321 de 2011.

Que la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio envió al Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, *"el Informe Técnico normativo para la determinación de hechos generadores del efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo Zonamérica, localizado en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundi, adoptado mediante el Decreto No. 411.0.20.0194 del 27 de marzo de 2014, asi 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 articulo 74 de la Ley 388 de 1997, para que se constituyan o configuren hechos generadores de la participación en plusvalía se requiere una decisión administrativa, que constituya una acción urbanistica que *"autoricen especificamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada..."*

Que el artículo 175 del Acuerdo 321 de 2011, define como hechos generadores de la participación en la plusvalia 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 indice 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 Articulo 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 indice de ocupación o el Indice de construcción, o ambos a la vez.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-5- 17 FEBRERO DE 2.015

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

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 el artículo 1 del Decreto No. 411.0.20.0194 del 27 de marzo de 2014, se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo "Zonamérica", con todos sus programas y proyectos específicos que lo componen, en los términos establecidos en éste Decreto, publicado en el Boletín Oficial de Publicaciones de la Alcaldía de Santiago de Cali No. 43 del 28 de Marzo de 2014.

Que en el artículo 2 del Decreto No. 411.0.20.0194 del 27 de marzo de 2014, el área de planificación del Plan Parcial de Desarrollo "Zonamérica", se encuentra localizado en Suelo de Expansión Urbana Corredor Cali – Jamundí.

Que en el parágrafo del artículo 2 del Decreto Municipal 411.0.20.0194 del 27 de marzo de 2014, define *"La superficie delimitada tiene una cabida de 779,604,6 metros cuadrados de área de planificación, equivalentes a 77.96 hectáreas, predios que hacen parte del Distrito Industrial de Tecnología limpia en el Sur de la ciudad, la cual se encuentra delimitada en los Planos N1 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO y D1 ÁREA DE PLANIFICACIÓN".*

Que el Decreto No. 411.0.20.0194 del 27 de marzo de 2014, en el artículo 19 estableció: *"PARTICIPACION DEL MUNICIPIO EN PLUSVALÍA. 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 presumiblemente beneficiarias de los hechos generadores de la participación en plusvalía, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000) o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, según lo establecido en el Acuerdo 0321 de 2011 para su liquidación respectiva".*

Que el Decreto No. 411.0.20.0194 del 27 de marzo de 2014, en el artículo 19 estableció: "***CUADRO GENERAL DE ÁREAS.*** Adóptese el siguiente cuadro de áreas para el desarrollo del presente plan parcial:

CUADRO No.4

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA
Área total de planificación	779.601,6 m2
Área con proceso de urbanización incompleto	28.819,4 m2 (1)
Área Generadora de cesiones	750.782,2 m2
Afectaciones Viales	117.953,1 m2
Afectación Línea de Alta Tensión	4.594,1 m2
Área Neta Urbanizable	628.235,0 m2

ALCALDIA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-5 - 17 FEBRERO DE 2.015

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

Cesiones Zonas Verdes	135.140,8 m2 (2)
Compensación Malla vial local no cedida por Zonas Verdes dentro del área de planificación (3) y la relocalización de zona verde y el tramo Calle 39 cedidas en 1993.	14.178,3 m2
Compensación Malla vial local no cedida por Zonas Verdes por fuera del área de planificación.	18.567,8 m2 (3)
Área Útil	420.709,2 m2
(1) El área con proceso de urbanización incompleta corresponde a los predios pertenecientes a Belleza Express S.A. los cuales cuentan con Licencia de Construcción No. 39287 del 21 de Noviembre de 1995 y la Resolución N^0 760001-2-08-0038 de Enero 16 de 2008, Licencia de Construcción para Ampliación, expedida por la Curaduría 2, y Escritura Pública N^0 781 del 20 de Abril de 1993 de la Notaría 15 de Cali que corresponde a las cesiones públicas obligatorias para zonas verdes y vías.	
(2) Para el cálculo de las cesiones para zonas verdes no se incluye el área urbanizada de 28.819,4 m2, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2^0 del artículo 27 del Decreto 2181 de 2006.	
(3) Acta de fecha 22 de noviembre de 2013, del DAPM.	

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

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

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

- *La ubicación de la zona de estudio al interior del suelo de expansión de la ciudad de Santiago de Cali, Capital del Valle del Cauca.*
- *La estratégica localización de la ciudad de Santiago de Cali, a escasos 100 kilómetros del puerto de Buenaventura, principal puerto marítimo del país, a través del cual se transporta el 60% del comercio internacional del país.*

- *Las características generales de la zona de estudio, especialmente su condición topográfica que en su mayoria es plana, la cual facilita el desarrollo de los proyectos de urbanísticos.*

- *Las condiciones particulares que presenta el municipio y los municipios aledaños, en los cuales la dinámica inmobiliaria ha venido presentando un alto nivel de desarrollo en múltiples usos, resaltándose una importante oferta de inmuebles de vivienda y en menor medida de inmuebles industriales.*

- *La condición particular de presentarse un área con desarrollo de urbanización incompleto al interior del plan parcial, área que de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 0194 de 2014, no es receptora de cargas ni beneficios, por tanto tampoco genera obligación de cesiones publicas gratuitas.*

- *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 urbanistica. Este escenario normativo se certifica por el municipio mediante los Conceptos de Uso de Suelo suministrados por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, conceptos que se anexan al presente documento.*

- *La normatividad correspondiente al escenario normativo antes de la acción urbanística, donde los predios presentaban clasificación de Suelo de Expansión Urbana sin plan parcial aprobado, condición que de acuerdo con el Decreto Nacional 2181 de 2006, permite al territorio únicamente usos agrícolas y forestales.*

- *La normatividad correspondiente al escenario normativo después de la acción urbanística, la cual se corresponde a la adopción del Plan Parcial de Desarrollo Zonamérica, mediante el Decreto 0194 de 2014.*

- *Es importante resaltar que el Plan Parcial se analiza como una única unidad, bajo el precepto de que se desarrollan de igual manera los predios que lo componen. Se hace especial hincapié en este punto, dado que una sección del plan parcial se contempla que en el futuro se establezca como una Zona Franca, condición que en la actualidad no se toma en cuenta dado que aún no se ha establecido la zona franca y*

ALCALDIA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S- 5 - 17 FEBRERO DE 2.015

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

adicionalmente por cuanto los beneficios del establecimiento de la zona franca no corresponden a beneficios otorgados por la normatividad urbanística del suelo".

Que el Comité Técnico Interno de la Subdirección de Catastro Municipal, mediante Acta del 30 de diciembre de 2014, aprobó el Cálculo del Efecto Plusvalia del Plan Parcial de Desarrollo Zonamérica.

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

Que de conformidad al oficio radicado No. 2014413220026644 del 17-12-2014 expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en respuesta al oficio 2014413150023054 del 11 de diciembre de 2014, manifestó que: *"Atendiendo a su solicitud de aprobación de los estudios y análisis de los hechos generadores de la participación en plusvalia para el Plan Parcial "Zonamérica", remitido por su despacho, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, desde su competencia sobre la normativa urbana, encuentra que el citado estudio se ajusta a los lineamientos nacionales y municipales dispuestos por las normativas vigentes, y que corresponden a los análisis realizados por este Departamento Administrativo, acorde con los oficios remitidos a su despacho (radicados No. 2013413220013834 de agosto 21 de 2013, No. 2014413220007514 de abril 3 de 2014, No. 2014413220021484 del 16 de octubre de 2014 y 2014413220087501 del 31 de octubre de 2014)".*

Que en el articulo 14 del Decreto Municipal No.411.0.20.0194 de 2014, determinó *"El área útil total del plan parcial corresponde a 420.709,2 metros cuadrados la estructura de espacios privados se expresa en el PLANO No. D3 de PLANTEAMIENTO URBANISTICO en el siguiente cuadro:*

CUADRO No. 8

PARTICIPES PLAN PARCIAL	ÁREA ÚTIL (m2)
PARTICIPE 1 - ZONAMÉRICA	339.036,8
PARTICIPE 2 - BELLEZA EXPRESS	59.196,2
PARTICIPE 3 – AGROINVERSIONES LA ESPERANZA SAS (ANTES HEPRASA H Y ALVARO NAVIA)	22.476,2
TOTAL	420.709,2

Que el articulo 16 del Decreto Municipal No.411.0.20.0194 de 2014, estableció *"GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial está conformado para su ejecución por tres (3) participes, conforme se expresa en el plano No. D7 ETAPAS DE DESARROLLO POR PROYECTOS URBANISTICOS y la siguiente descripción:*

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-5 - 17 FEBRERO DE 2.015

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

Participe 1- Zonamérica: *Este sector corresponde en su totalidad con el predio donde se implantará la Zona Franca de Servicios, no ha surtido proceso de urbanización y se identifica a través de la siguiente matrícula inmobiliaria:*

CUADRO No. 9

PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	NIT
3	370-878376	Proindiviso Inversiones Guabinas SAS y Carvajal Propiedades e Inversiones SA	805.0146.10-4

Participe 2- Belleza Express: *corresponde a la edificación del antiguo laboratorio "Universus", el cual ya surtió proceso de urbanismo tal como se establece en los considerandos del presente decreto; que pretende ampliarse para la construcción de nuevas instalaciones. Se identifica a través de las siguientes matrículas inmobiliarias:*

CUADRO No. 10

PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	NIT
C2	370-874219	Belleza Express S.A	800.118.334-5
BE2	370-871566	Belleza Express S.A	800.118.334-5
HAN2	370-872230	Belleza Express S.A	800.118.334-5
15-2	370873092	Belleza Express S.A	800.118.334-5
16 A	370-624642	Belleza Express S.A	800.118.334-5
16B	370-624643	Belleza Express S.A	800.118.334-5
17	370-528613	Belleza Express S.A	800.118.334-5
18	370-419759	Municipio de Santiago de Cali	Nit.890399011-3
19	370-419758	Municipio de Santiago de Cali	Nit.890399011-3
20	370-419757	Municipio de Santiago de Cali	Nit.890399011-3

Participe 3- Heprasa Herrera y Cía. SCA y otros. *Corresponde a un globo de terreno sin urbanizar que completa el área de panificación del plan parcial, que podría ser comercializado como producto inmobiliario para la localización de usos industriales o complementarios para el resto del plan parcial. Se identifica a través de la siguiente matrícula inmobiliaria:*

CUADRO No. 11

PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	NIT
15-3	370-873093	Heprasa Herrera y Cía. SCA y otros	860.016.976-3

Que revisado por parte de la Subdirección de Catastro Municipal, los Cuadros Nos. 9, 10 y 11 de los Participes 1, 2 y 3 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:

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S-5 - 17 FEBRERO DE 2.015

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

1- **En Participe 1- Zonamérica:** En el Decreto No. 411.0.20.0194 de 2014, se identifica la matrícula inmobiliaria 370-878376, no figura incorporada al Censo Catastral, matrícula que corresponde a un englobe proveniente de diecisiete (17) matrículas inmobiliarias, procesos catastrales realizados por la Subdirección de Catastro con las siguientes Resoluciones:

   1. **No. 4131.5.14.39-V No. 31 de 2015**, Rectificación de áreas de terreno de conformidad a los títulos registrados en los predios Nos. Z000303330000, Z000304710000, Z000303490000, Z000303880000, Z000303610000, Z000303770000, Z000303830000, Z000303590000, Z000303400000, Z000311430000, Z000304730000, Z000304190000, Z000304720000.

   2. **No.4131.5.14.39-V No. 39 de 2015**, Predio mayor extensión Z000304730000, división material de conformidad a los títulos registrados, incorporando nuevos números de predios: Z000338010000 de la matrícula inmobiliaria 370-723706, Z000338020000 de la matricula inmobiliaria 370-723708, y Z000338030000 de la matrícula inmobiliaria 370-723707.

   3. **No.4131.5.14.39-V No. 41 de 2015**, Predio mayor extensión Z000303390000, división material de conformidad a los títulos registrados, incorporando nuevos números de predio entre ellos el: Z000337960000 de la matrícula inmobiliaria 370-871565.

   4. **No.4131.5.14.39-V No. 38 de 2015**, Predio mayor extensión Z000304190000, división material de conformidad a los títulos registrados, incorporando nuevos números de predios entre ellos el Z000337970000 de la matrícula inmobiliaria 370-873091.

   5. **No.4131.5.14.39-V No. 40 de 2015**, Predio mayor extensión Z000304720000, división material de conformidad a los títulos registrados, incorporando nuevos números de predios entre ellos el: Z000338050000 de la matrícula inmobiliaria 370-874218.

   6. **No.4131.5.14.39-V No. 42 de 2015**, englobe de diecisiete (17) matrículas inmobiliarias de conformidad al título registrado, incorporando un nuevo número de predio: Z000338060000 de la matrícula inmobiliaria 370-878376.

   7. **No.4131.5.14.39-V No. 43 de 2015**, rectificación área de terreno de conformidad a título registrado de la matrícula inmobiliaria 370-878376, predio No. Z000338060000.

2- **En Participe 2- Belleza Express S.A.:** En el Decreto No. 411.0.20.0194 de 2014, se identifican las matrículas inmobiliarias Nos. 370-874219, 370-871566, 370-872230, 370-873092, 370-624642, 370-624643, 370-528613, 370-419759, 370-419758, 370-419757, las cuales no figuran incorporadas

en la base catastral, las divisiones materiales y las rectificaciones de las áreas de terreno de acuerdo a los títulos registrados, procesos catastrales que realizó la Subdirección de Catastro con las siguientes Resoluciones:

1. **No. 4131.5.14.39-V No. 31 de 2015**, Rectificaciones de áreas de terreno a los predios Nos. Z000304720000, Z000303390000, Z000304190000, Z000305900000, Z000309250000, Z000307980000.

2. **No. 4131.5.14.39-V No. 40 de 2015** predio mayor extensión Z000304720000, división material, incorporando predios nuevos entre ellos el No. Z000338040000 de la matrícula inmobiliaria 370-874219.

3. **No.4131.5.14.39-V No. 41 de 2015,** predio mayor extensión Z000303390000, división material, incorporando predios nuevos entre ellos el No. Z000337950000 de la matrícula inmobiliaria 370-871566.

4. **No.4131.5.14.39-V No. 38 de 2015,** predio mayor extensión Z000304190000, división material, incorporando predios nuevos entre ellos No. Z000337980000 de la matrícula inmobiliaria 370-873092.

3- **En Participe 3- Heprasa Herrera y Cía. SCA y otros:** En el Decreto No. 411.0.20.0194 de 2014, se identifica la matrícula inmobiliaria 370-873093, que no figura incorporada al censo catastral, que corresponde a una división material proveniente de la matrícula inmobiliaria 370-103747 estado del folio: Cerrado, y la rectificación del área de terreno de esta matrícula inmobiliaria, para estos procesos catastrales la Subdirección de Catastro realizó las siguientes Resoluciones:

1. **No. 4131.5.14.39-V No. 31 de 2015**, rectificación del área de terreno al predio No. Z000304190000.

2. **No. 4131.5.14.39-V No. 38 de 2015,** predio mayor extensión Z000304190000, división material de conformidad a los títulos registrados incorporando predios nuevos entre ellos el No. Z000337990000 de la matrícula inmobiliaria 370-873093.

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).*

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S- 5 - 17 FEBRERO DE 2.015

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

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 de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal 321 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalia para El Plan Parcial de Desarrollo Zonamérica, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el Estudio Técnico y Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalia entregado por el Contratista, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas sobre la materia. 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 plusvalia por metro cuadrado de suelo para el Plan Parcial de Desarrollo "Zonamérica", identificado catastralmente con los Números Prediales Nacionales y los números de matrículas inmobiliarias detallado en el cuadro No. 2, es el indicado de manera general en el cuadro No. 1, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por el Contratista, así:

CUADRO No. 1- CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

DESCRIPCION	VR M2 DE SUELO DESPUES DE LA ACCION URBANISTICA	VALOR M2 DE SUELO ANTES DE LA ACCION URBANISTICA	PLUSVALIA $/M2
PARTICIPE 1 - ZONAMERICA	$ 63.828,81	$ 13.329,79	$ 50.499,02
PARTICIPE 2 - BELLEZA EXPRESS	$ 40.881,67	$ 13.329,79	$ 27.551,87
PARTICIPE 3 - HEPRASA HERRERA Y CIA SCA Y OTROS	$ 16.176,61	$ 13.329,79	$ 2.846,81

Valor de plusvalia que ha sido calculado sobre el área bruta.

0041

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S- 5 – 17 FEBRERO DE 2.015

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

CUADRO No. 2 – IDENTIFICACIÓN PREDIAL CENSO CATASTRAL

DESCRIPCIÓN	No. MATRÍCULA INMOBILIARIA	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	DIRECCIÓN PREDIOS	AREA TERRENO
PARTICIPE 1- ZONAMÉRICA	370-878376	76001000052000001063500000635 (No. Predial Z000338060000)	Corregimiento El Hormiguero Vereda Cascajal	59Has. 3859 M2
PARTICIPE 2- BELLLEZA EXPRESS S.A.	370-874219	76001000052000001063000000630 (No. Predial Z000338040000)	LOTE C2 Corregimiento El Hormiguero Vereda Cascajal	4Has. 4120M2.
	370- 871566	76001000052000001062800000628 (No. Predial Z000337950000)	LOTE BE-2	2Has. 8628M2.
	370-872230	76001000052000001060900000609 (No. Predial Z000312750000)	HAN 2	2Has. 7889 M2.
	370-873092	76001000052000001061800000618 (No. Predial Z000337980000)	LOTE 15-2	0 Has. 9.412M2.
	370-624642	76001000052000001011300000113 (No. Predial Z000305900000)	LOTE ZAFIR 1 OCCIDENTAL 1	0 Has. 9.053M2.
	370-624643	76001000052000001011300000114 (No. Predial Z000309250000)	LOTE ZAFIR 2 ORIENTAL 2	0 Has. 5.846M2.
	370-528613	76001000052000001011700000117 (No. Predial Z000307980000)	LOTE 2	0 Has. 5.451M2
	370-419759	76001000052000001011630000116 (No. Predial Z000309420000)	LOTE ZONAS VERDES	0 Has. 4.271M2.
	370-419758	76001000052000001011540000115 (No. Predial Z000309430000)	LOTE VÍAS PUBLICAS	0 Has. 0841M2.
	370-419757	76001000052000001011340000112 (No. Predial Z000309440000)	LOTE CALLE 36 VÍA PÚBLICA	0Has. 3.015M2.
PARTICIPE 3- HEPRASA HERRERA Y CÍA SCA Y OTROS	370-873093	76001000052000001061900000619 (No. Predial Z000337990000)	LOTE 15-3 Corregimiento El Hormiguero Vereda Cascajal	4Has. 9571M2.

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

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S- 5 - 17 FEBRERO DE 2.015

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

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 321de 2011.

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 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 Desarrollo "Zonamérica"*, 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 se hará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Municipio de Santiago de Cali, así como a través de edicto fijado en la sede de la Alcaldía Municipal y la Subdirección de Catastro Municipal, conforme a lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

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

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 4131.5.14.39-S- 5 - 17 FEBRERO DE 2.015

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

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 17 días del mes de FEBRERO de dos mil quince (2.015).

SANDRA PATRICIA SAMACÁ ROJAS
Subdirectora de Catastro Municipal

Proyección y elaboración Técnica: Amparo Reyes O.
Revisión Técnica: Fabio Alberto Ortega y William Téllez
Revisión Jurídica: Alejandro Navarro y Jairo Reyelo

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Construyendo hoy la Cali del mañana

Alcalde
RODRIGO GUERRERO VELASCO

Director Departamento Administrativo de Hacienda
ANDRÉS FELIPE URIBE MEDINA

Subdirector de Catastro
SANDRA PATRICIA SAMACA ROJAS

RESULTADO DEL CÁLCULO DE LA PARTICIPACIÓN EN EL EFECTO PLUSVALÍA PLAN PARCIAL ZONAMÉRICA CORREGIMIENTO EL HORMIGUERO - VEREDA CASCAJAL

Escala	Escala de impresión
0 20 40 80 120 160 Metros	1: 7.500
ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA	Anexo: Anexo numero 1

Resolución
4131.5.14.39-S-5 DEL 17 DE FEBRERO DEL 2015

Fuente Cartográfica Base	Plano 1 / 1
MAPA DIGITAL CATASTRO CALI	

Fuente Cartográfica Temática
CALCULO DE PLUSVALIA: JORGE ELIECER GAITAN

CONVENCIONES BASE

- Límite de Corregimiento
- Límite de Comunas
- Límite de Barrios
- Límite de Manzana
- Separador Vial
- Hidrografía

Localización Geográfica

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014

(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

EL ALCALDE SANTIAGO DE CALI AD HOC, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, los Decretos Nacionales Nos. 2181 de 2006 y 4300 de 2007, el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y el Auto 283 del 7 de marzo de 2014, de la Procuraduría Regional del Valle del Cauca,

CONSIDERANDO:

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

Que el 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 y 4300 de 2007 y el artículo 180 del Decreto Nacional 0019 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 artículo 493 del 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*" - POT de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que *"el planeamiento de todas las áreas del suelo de expansión que vayan a ser desarrolladas o incorporadas a los usos urbanos, las porciones de suelo urbano que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, Macroproyectos u Operaciones Urbanas Especiales y aquellas para las cuales se disponga expresamente en el Plan de Ordenamiento Territorial, deberá definirse de manera obligatoria a través de Planes Parciales, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley. Los Planes Parciales en suelo urbano de renovación o rehabilitación podrán ser de iniciativa pública, mixta o privada".*

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014

(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

Que el POT en sus artículos 278 al 281, establece el conjunto de normas generales urbanísticas aplicables al Tratamiento de Desarrollo mediante planes parciales y que por tanto estas áreas cuentan con normas urbanísticas que deberán ser complementadas en desarrollo del artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

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

Que en relación con lo anterior, y teniendo en cuenta que el área del proyecto de plan parcial bajo estudio, se localiza en el Área definida como Distrito Industrial de Tecnología Limpia DITL, en concordancia con el artículo 224 del Plan de Ordenamiento Territorial, es dado que la propuesta se presente para un proyecto de Zona Franca de Tecnología Limpia.

Que el 11 de noviembre de 2011, mediante oficio con radicado No. 2011-41320-001609-2, solicitaron la expedición de determinantes, las siguientes personas: Carlos Alberto Martínez identificado con cédula de ciudadanía No. 19.233.307 actuando en nombre y representación de la empresa Carvajal S.A., identificada con Nit No. 890.300.005-3; Jorge Hernando Carvajal identificado con cédula de ciudadanía No. 6.607.341 actuando en nombre y representación de la empresa Jorge Hernando Carvajal y CIA S.C.A., identificada con Nit. No. 890.320.660-3; Juan Ramón Guzmán identificado con cédula de ciudadanía No. 16.668.842, actuando en nombre y representación de la empresa Belleza Express S.A., identificada con Nit No. 800.118.334-5; Felipe Bernardo Uribe identificado con cédula de ciudadanía No. 16.732.748, actuando en nombre y representación de la empresa B. Uribe L. y CIA S.A.S., identificada con Nit No. -890.312.357-2; Jesús Antonio Lema identificado con cédula de ciudadanía No. 16.248.528 actuando en nombre y representación de la empresa Heprasa Herrera y CIA S.C.A. en liquidación, identificada con Nit. No. 860.016.976-3 y Álvaro Navia Prado identificado con cédula de ciudadanía No. 2.412.859 actuando en nombre y representación de la empresa Álvaro Navia Prado y CIA S.C.A. en liquidación identificada con Nit. No. 800.249.738-9; para la formulación de un plan parcial delimitado al Occidente con la vía Cali – Jamundí (Calle 36), al Norte con la proyectada Carrera 128, el Oriente con la proyectada Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali) y al sur con el lindero sur de la planta industrial Belleza Express S.A., y la proyectada Carrera 138, limitando con el Plan Parcial El Carmen y San Bartolo, entre las Calles 42 y 48 de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali.

Que los predios con que se solicitó las determinantes del plan parcial, son los siguientes:

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014

(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

CUADRO No. 1

N°	MATRICULA INMOBILIARIA	N° CATASTRAL	IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO	PROPIETARIO
1	370-108816	Z-000304720000	Nit. 890300005-3	Carvajal S.A.
2	370-104322	Z000303880000	Nit. 890300005-3	Carvajal S.A.
3	370-76740	Z000303490000	Nit. 890300005-3	Carvajal S.A.
4	370-43023	Z000303330000	Nit. 890300005-3	Carvajal S.A.
5	370-43028	Z000303390000	Nit. 800118334-5	Belleza Express S.A.
6	370-105249	Z000303770000	Nit. 800118334-5	Belleza Express S.A.
7	370-105248	Z000303610000	Nit. 800118334-5	Belleza Express S.A.
8	370-365624	Z000303400000	Nit. 800118334-5	Belleza Express S.A.
9	370-624642	Z000305900000	Nit. 800118334-5	Belleza Express S.A.
10	370-528613	Z000307980000	Nit. 890332778-5	Paraíso Ltda.
11	370-723708	Z000304730000	Nit. 860016976-3	Heprasa Herrera y Cia. S.C.A en liquidación.
12	370-70644	Z000304690000	Nit. 860016976-3 Nit. 800249738-9	Heprasa Herrera y Cia. / Alvaro Navia y Cia.
13	370-103747	Z000304190000	Nit. 860016976-3 Nit. 800249738-9	Heprasa Herrera y Cia. / Alvaro Navia y Cia.
14	370-723707	Z000304730000	Nit. 800249738-9	Alvaro Navia Prado y Cia. S.C.A en liquidación
15	370-723706	Z000304730000	Nit. 890312357-2	B. Uribe L y Cia. SAS
16	370-70012	Z000304710000	Nit. 890312357-2	B. Uribe L y Cia. SAS
17	370-133556	Z000303830000	Nit. 890320660-3	Jorge Hernando Carvajal y Cia S en C
18	370-419759	Z0003009420000	Nit. 890399011-3	Municipio de Santiago de Cali
19	370-419758	Z0003009430000	Nit. 890399011-3	Municipio de Santiago de Cali
20	370-419757	Z0003009440000	Nit. 890399011-3	Municipio de Santiago de Cali
21	370-361753	Z0003003590000	Nit. 8903111059	Sociedad Invyal Ltda.
22	370-610947	Z0003008510000	Nit. 8903111059	Sociedad Invyal Ltda.
23	370-243526	Z0003005480000	Nit. 90306265	Sociedad Yolanda de Borrero y Cia

Que los predios identificados con matrícula inmobiliaria No. 370-624642, 370-624643 y 370-528613 que hacen parte de Belleza Express S.A, se desarrollaron parcialmente bajo los siguientes actos administrativos:

- Esquema Básico N° EB 112 del 22 de octubre de 1990.
- Licencia de Construcción N° 39287 del 21 de Noviembre de 1995.
- Escritura Pública N° 781 del 20 de Abril de 1993 de la Notaría 15 de Cali, por medio de la cual la empresa Universus efectúa las cesiones públicas obligatorias para zonas verdes y vías.
- Esquema Básico SOU-016319-DAP-2007 de octubre de 2007.
- Resolución No. 760001-2-08-0038 de Enero 16 de 2008, Licencia de Construcción para Ampliación, expedida por la Curaduría Urbana Dos de Santiago de Cali

Que el día 30 de noviembre de 2011 mediante oficio No. 4132.0.10-19277 se realizó por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la solicitud de conceptos para la construcción de las determinantes de formulación para el plan parcial de desarrollo Zonamérica a las siguientes entidades: Secretaría de Tránsito y Transporte, Gerencia de Energía de Emcali EICE ESP, Gerencia de

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014

(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

Telecomunicaciones de Emcali EICE ESP, Gerencia de Acueducto y Alcantarillado de Emcali EICE ESP, Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca -CVC-, Secretaría de Infraestructura y Valorización y Metrocali S.A.

Que el día 09 de diciembre de 2011 mediante acta de reunión del Comité de Movilidad No. 15-10, se otorgaron las siguientes viabilidades en torno al trazado del sistema vial para el área aferente al proyecto de plan parcial de desarrollo Zonamérica de la siguiente manera: ***1)*** *Se da viabilidad al ajuste de la carrera 128 en el tramo propuesto* ***2)*** *Se reitera la viabilidad para el ajuste del eje de la Calle 42 al oeste para hacerlo coincidir con el alineamiento de los linderos de los predios.* ***3)*** *Se deja sin efecto la aprobación del desplazamiento del eje en el tramo de la Carrera 134 entre la Vía Cali- Jamundí y la Calle 61 debido a que la cartografía utilizada para la presentación en el Comité CM12 de 2011 tenia errores y por tanto, se encontró que este eje vial coincide con el límite de la zona de expansión.* ***4)*** *Para efectos del desarrollo del proyecto toda la sección transversal de esta vía quedará incluida dentro del área de expansión, lo que implica un realineamiento del eje vial a lo largo de este tramo.* ***5)*** *Se conservan las secciones transversales establecidas en el anexo 4 del POT.* ***6)*** *Se debe ajustar el plano del sector en estudio con el trazado vial propuesto.*

Que el día 30 de diciembre de 2011, mediante Resolución No. 4132.0.21.923 de 2011, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal expidió las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Desarrollo Zonamérica, para la totalidad de los predios que conforman el polígono del plan parcial con un área total de 78,7 has.

Que el día 30 de diciembre de 2011 mediante oficios No. 4132.0.22.1-20508, 4132.0.22.1-20509, 4132.0.22.1-20510 y 4132.0.22.1-20511 el DAPM citó a los representantes legales de los predios que conforman el plan parcial, con el fin de notificarles acerca del contenido de la Resolución No. 4132.0.21.923 del 30 de diciembre de 2011.

Que el día 06 de enero de 2012, el señor Carlos Alberto Martínez Rentería identificado con cédula de ciudadanía No. 19.233.307 de Bogotá, actuando en calidad de Vicepresidente Jurídico y Representante Legal de la empresa Carvajal Propiedades e Inversiones S.A. identificada con Nit. 890.300.005-3, aportó la documentación necesaria, informando el cambio de razón social de la empresa Carvajal S.A., propietaria de los predios identificados con folio de matricula inmobiliaria No. 370-108816, 370-104322, 370-76740 y 370-43023, dónde además confirió poder especial, amplio y suficiente al doctor Fernando Jordán Mejía identificado con cédula de ciudadanía No. 14.996.297 de Cali, para que actué en nombre de la empresa Carvajal Propiedades e Inversiones S.A.

Que mediante los siguientes oficios, los propietarios, apoderados y/o representantes legales de los predios que conforman el Plan Parcial de desarrollo Zonamérica interpusieron recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 4132.0.21.923 del 30 de diciembre de 2011, *"Por medio de la cual se definen las*

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014
(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

determinantes para la formulación del Plan Parcial de desarrollo Zonamérica" los cuales fueron resueltos con las siguientes resoluciones, de la siguiente manera:

CUADRO No. 2

RECURSOS				No. RESOLUCIÓN
OFICIO	**FECHA**	**EMPRESA**	**REPRESENTANTE LEGAL**	
2012-41320-000230-2	11 de enero de 2012	Carvajal Propiedades e Inversiones S.A.; antes Carvajal S.A	Fernando Jordán Mejía (apoderado)	4132.0.21.051 de marzo 8 de 2012
2012-41320-000975-2	27 de enero de 2012	Jorge Hernando Carvajal y CIA S. en C	Aura Lucía Paredes Mazuera (abogada apoderada)	4132.0.21.052 de marzo 8 de 2012
2012-41320-001058-2	27 de enero de 2012	Belleza Express S.A.	Pablo Alberto Vernaza Peláez (abogado apoderado)	4132.0.21.061 de marzo 9 de 2012
2012-41320-001031-2	30 de enero de 2012	empresa Heprasa Herrera y CIA S.C.A	Jesús Antonio Lema Villegas (representante legal)	4132.0.21.059 de marzo 9 de 2012
2012-41320-001030-2	30 de enero de 2012	Álvaro Navia Prado y CIA S.C.A	Álvaro Navia Prado (representante legal)	4132.0.21.060 de marzo 9 de 2012
2012-41320-001256-2	02 de febrero de 2012	B. Uribe L. y CIA S.A.S	Felipe Bernardo Uribe Escobar (representante legal)	4132.0.21.062 de marzo 9 de 2012

Que el día 31 de enero de 2013 mediante oficio radicado con el No. 2013411100049892, el gerente de Bienes Inmuebles de Carvajal Propiedades e Inversiones S.A., el señor Mauricio Llano Carvajal, informo al Departamento Administrativo de Planeación Municipal que la zona franca de servicios, por efectos del trazado del sistema vial principal de la ciudad, queda fraccionada por la calle 42 en dos globos, los cuales deberán vincularse mediante un túnel o un puente de uso privado, en los términos previstos en el artículo 4 del Decreto Nacional 4051 de 2007.

Que el día 04 de febrero de 2013 mediante oficio No. 20134132200051 41, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal le informó al señor Mauricio Llano Carvajal Gerente de Bienes Inmuebles de Carvajal Propiedad e inversiones S.A que el planteamiento realizado para la conectividad mediante una comunicación elevada o subterránea de dos globos de terreno que conformarían la zona franca, es factible desde el punto de vista técnico, si se garantiza la continuidad y conectividad de la calle 42 y el sector donde se emplaza.

Que el día 28 de febrero de 2013 mediante radicado No. 2013411100118292, Mauricio Llano actuando en calidad de representante legal de la empresa Inversiones Guabinas S.A.S., Carlos Alberto Martínez actuando en calidad de representante legal de la empresa Carvajal Propiedad e Inversiones S.A., Juan Ramón Guzmán actuando en calidad de representante legal de la empresa Belleza Express S.A., Jesús Antonio Lema actuando en calidad de representante legal de la empresa Heprasa Herrera y CIA S.C.A., y Ximena María Navia Saa actuando en calidad de representante legal de

la empresa Álvaro Navia Prado y CIA S en C, radicaron la formulación del proyecto de plan parcial de desarrollo Zonamérica, localizado en el área de expansión corredor Cali-Jamundí.

Que los predios señalados en el cuadro No. 1 de la presente Resolución surtieron procesos de englobe y desenglobe, por lo cual, la formulación del Plan Parcial de Desarrollo Zonamérica, incluye los predios que a continuación se identifican:

CUADRO No. 3

PREDIO*	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	NIT
3	370-878376	Proindiviso Inversiones Guabinas SAS y Carvajal Propiedades e Inversiones SA Carlos Alberto Martínez	805.0146.10-4
C2	370-874219	Belleza Express S.A	800.118.334-5
BE2	370-871566	Belleza Express S.A	800.118.334-5
HAN2	370-872230	Belleza Express S.A	800.118.334-5
15-2	370-873092	Belleza Express S.A	800.118.334-5
15-3	370-873093	Heprasa Herrera y Cía. SCA y otros	860.016.976-3
16A	370-624642	Belleza Express S.A	800.118.334-5
16B	370-624643	Belleza Express S.A	800.118.334-5
17	370-528613	Belleza Express S.A	800.118.334-5
18	370-419759	Municipio de Santiago de Cali	890.399.011-3
19	370-419758	Municipio de Santiago de Cali	890.399.011-3
20	370-419757	Municipio de Santiago de Cali	890.399.011-3
* Predios referidos en el Plano D2 PREDIOS Y PROPIETARIOS			

Que de conformidad con el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, el día 26 de marzo de 2013, en la página 11 del Diario de Occidente de la ciudad de Cali, fue publicada por parte de los promotores del plan parcial, la citación o convocatoria pública a propietarios y vecinos colindantes para que conocieran la propuesta y expresaran sus recomendaciones u observaciones a la formulación del mismo.

Que una vez cumplido el término de ley, no se recibió ninguna comunicación u observación sobre la formulación del plan parcial Zonamérica.

Que el día 15 de abril de 2013 mediante oficio No. 2013413220028291, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se pronunció acerca de la formulación del plan parcial, en el que se consignaron las observaciones y elementos que debían ser corregidos o complementados, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 069 de 2000.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014

(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

Que el día 05 de agosto de 2013 mediante oficio No. 2013413220063331 el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, atendiendo a la solicitud de los promotores, radicada mediante los oficios No. 2013411100449122 del 24 de junio de 2013 y No. 2013411100512052 del 17 de julio de 2013, suspendió el trámite del proyecto de plan parcial Zonamérica, hasta que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal indicara los lineamientos para continuar con su formulación de conformidad con la aprobación y revisión del estudio de manejo pluvial de la zona sur de la ciudad por parte de la CVC.

Que el día 03 de julio de 2013 mediante radicado No. 2013411100474892 la CVC remitió concepto técnico de perforación de un pozo profundo en el predio el Marañón – Carvajal, Área de expansión, corredor Cali – Jamundí, plan parcial de desarrollo Zonamérica, vereda Cascajal del corregimiento de El Hormiguero.

Que el día 13 de noviembre de 2013 mediante oficio No. 2013411100889932, el señor Mauricio Llano Carvajal, actuando en calidad de representante legal de la empresa Inversiones Guabinas S.A.S., el señor Carlos Alberto Martínez actuando en calidad de representante legal de la empresa Carvajal Propiedades e Inversiones S.A., el señor Juan Ramón Guzmán actuando en calidad de representante legal de la empresa Belleza Express S.A., el señor Jesús Antonio Lema actuando en calidad de representante legal de la empresa Heprasa Herrera y CIA S.C.A., y la señora Ximena María Navia Saa actuando en calidad de representante legal de la empresa Agroinversiones La Esperanza S.A.S.[1], radicaron el ajuste de la formulación del proyecto de plan parcial de desarrollo Zonamérica.

Que la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones se basó en las comunicaciones emitidas por EMCALI E.I.C.E-E.S.P., No .311.3-DI-237-11 del 09 de febrero de 2011 para acueducto y alcantarillado, 550-DP-011211 del 04 de febrero de 2011 para energía y 421.3-DP-0058 de febrero de 2011 para telecomunicaciones.

Que la propuesta de usos del suelo establecida para el plan parcial, está conforme a la clasificación de usos y el tratamiento previstos en el POT.

Que en Acta de fecha 22 de noviembre del 2013, que forma parte integral del presente Acto Administrativo, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal determinó sobre las compensaciones de la malla vial local por zonas verdes y las alturas entre pisos, lo siguiente.

"...

---

1 Antes Álvaro Navia Prado y CIA S en C., de conformidad con el Acta No. 22 del 28 de febrero de 2013, Junta Extraordinaria inscrita en la Cámara de Comercio el 15 de abril de 2013, bajo el No. 467 Libro IX. – Certificado de Existencia y Representación Legal del 25 de octubre de 2013 No. 20130106390-PRI.

CONCLUSIONES

1. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal encuentra que acorde con el uso del suelo industrial dispuesto para el plan parcial Zonamérica, que a diferencia del uso residencial, requiere áreas considerables para su funcionamiento, es dado aplicar a su área de planificación una malla vial local mínima de 220 metros, con posibilidad de generar supermanzanas de 440 metros, las cuales es factible su compensación como espacio público, considerando el requisito nacional sobre zonas francas de tener un único globo de terreno sin interrupciones.

2. Así mismo se encuentra viable que las alturas mínimas y máximas para los proyectos sean entre 4,50 y 5,00 metros, incluyendo las losas de entrepisos, a fin que se puedan desarrollar los proyectos en el marco del plan parcial."

Que el 23 de diciembre de 2013, mediante la Resolución No. 4132.2.3.15.081, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal emitió concepto favorable de viabilidad al proyecto de plan parcial de desarrollo Zonamérica, limitado al Occidente con la vía Cali-Jamundí (Calle 36), al Norte con la proyectada Carrera 128, el Oriente con la proyectada Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali) y al sur con el lindero sur de la planta industrial Belleza Express S.A., y la proyectada Carrera 138, limitando con el Plan Parcial El Carmen y San Bartolo, entre las Calles 42 y 48 de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali.

Que el 26 de diciembre de 2013, el señor Carlos Alberto Martínez Rentería, en calidad de representante legal de la empresa Carvajal Propiedades e Inversiones SA, el señor Jesús Antonio Lema, en calidad de representante legal de la empresa Heprasa Herrera & CIA SCA, la señora Ximena María Navia Saa, en calidad de representante legal de la empresa Agroinversiones La Esperanza SAS, y el señor Jimmy Sagonome Martínez, en calidad de autorizado por el señor Juan Ramón Guzmán Sánchez, representante legal de la empresa Belleza Express SA; y el 02 de enero de 2014, el señor Mauricio Llano Carvajal, representante legal de la empresa Inversiones Guabinas SAS, fueron notificados respectivamente del contenido de la Resolución No. 4132.2.3.15-081 del 23 de diciembre de 2013, "por medio de la cual se expide el concepto de viabilidad al proyecto de plan parcial de desarrollo Zonamérica, localizado en el Área de Expansión Corredor Cali – Jamundí".

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, concertaron los asuntos exclusivamente ambientales del proyecto del plan parcial, en concordancia a las disposiciones de los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 cuyos acuerdos quedaron consignados en la Resolución C.V.C. 0100 No. 0710-0107 del 20 de febrero de 2014 "por medio de la cual se concierta (Sic) en sus aspectos ambientales el Plan Parcial Zonamérica, ubicado en el área de expansión Corredor

Cali – Jamundí del Municipio de Santiago de Cali y se toman otras determinaciones", notificada el 26 de febrero de 2014.

Que el 05 de marzo de 2014, mediante radicado No. 2014413220015711, radicado CVC No. 020363, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal interpuso Recurso de Reposición en contra de la Resolución C.V.C. 0100 No. 0710-0107 del 20 de febrero de 2014, solicitando que se suprimiera la referencia a la Resolución 0710-0100-0078 del 03 de febrero de 2014 "*Por medio de la cual se concertan los asuntos ambientales del proyecto de revisión, ajuste y modificación del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali*", por no hacer parte del proceso de formulación, revisión, ajuste y adopción del trámite del presente plan parcial.

Que mediante la Resolución C.V.C 0100 No. 0710-0145 del 10 de marzo de 2014, se resolvió el recurso de reposición, el cual fue notificado el día 13 de marzo de 2014, en el sentido de realizar la modificación solicitada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que mediante la Circular No. 20144132220005684 del 18 de marzo de 2014, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal compiló los lineamientos institucionales Generales para la Adopción de Planeas Parciales con tratamiento de desarrollo y renovación urbana, cuando se requiera la desafectación de bienes de uso público.

Que por lo anterior, la ejecución del presente Plan Parcial debe cumplir con los lineamientos de la mencionada circular, en especial el trámite de desafectación de bienes de uso público para concretar los beneficios de la norma urbanística aquí consignada, lo anterior, previo a la obtención de las respectivas licencias urbanísticas.

Que mediante Auto No. 283 del 07 de marzo de 2014, la Procuraduría General de la Nación -Regional del Valle del Cauca, aceptó el impedimento propuesto por el doctor RODRIGO GUERRERO VELASCO, Alcalde Municipal de Santiago de Cali, para separarse del conocimiento de la actuación administrativa para la adopción del proyecto del plan parcial de desarrollo Zonamérica, y se designó como Alcalde Ad Hoc al SECRETARIO DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, para los trámites pertinentes.

Que por lo anteriormente expuesto, 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, el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012, y en el Acuerdo 069 de 2000, este Despacho considera que es procedente la adopción del plan parcial de desarrollo Zonamérica, localizado en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali – Jamundí.

En virtud de lo anterior,

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014

(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

DECRETA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el plan parcial de desarrollo "Zonamérica", con todos sus programas y proyectos específicos que lo componen, en los términos establecidos en el presente Decreto.

ARTÍCULO 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El área de planificación del plan parcial de desarrollo "Zonamérica", se encuentra localizado en suelo de expansión urbana, corredor Cali - Jamundí y su delimitación se encuentra dada de la siguiente manera:

El polígono definido como Área de Planificación (Área Bruta), corresponde al globo de terreno, que partiendo del cruce de la Calle 36 con la Carrera 128, continuando por la Carrera 128 en sentido oriente hasta la Calle 48 y por ésta en sentido sur hasta la Carrera 138, limite con el plan parcial adoptado "Hacienda Carmen y San Bartolo", siguiendo hacia el occidente por el limite de este y el lindero sur del predio donde se emplaza la empresa Belleza Express; hasta encontrarse con la Calle 36 y tomando el sentido al norte, por la Calle 36 hasta cerrar el polígono con la Carrera 128.

PARÁGRAFO. La superficie delimitada tiene una cabida de 779.604,6 metros cuadrados de área de planificación, equivalentes a 77.96 hectáreas, predios que hacen parte del Distrito Industrial de Tecnología limpia en el Sur de la ciudad, la cual se encuentra delimitada en los Planos No. N1 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, y D1 ÁREA DE PLANIFICACIÓN.

ARTÍCULO 3. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial está integrado por los siguientes documentos, los cuales constituyen su soporte técnico:

3. **DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE**:

   3.1. Memoria técnica y justificativa de Diagnóstico

   3.2. Memoria técnica y justificativa de Formulación

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014

(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

4. CARTOGRAFÍA

DESCRIPCIÓN	No. DE PLANO
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	N 1
ÁREA DE PLANIFICACIÓN	D1
PREDIOS Y PROPIETARIOS	D2
PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO	D3
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO - CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS	D4
SISTEMA VIAL	D5
PERFILES VIALES	D5A
USOS DE SUELO Y APROVECHAMIENTOS	D6
ETAPAS DE DESARROLLO	D7
ASIGNACIÓN CARGAS DE URBANISMO	D8
SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y OBRAS DE MANEJO HIDRÁULICO	D9
SISTEMA DE AGUA POTABLE	D10
SISTEMA DE MANEJO DE AGUAS RESIDUALES	D11
RED DE ENERGÍA	D12
RED DE TELECOMUNICACIONES	D13
PLUSVALÍA	D14

ARTÍCULO 4. CUADRO GENERAL DE ÁREAS. Adóptese el siguiente cuadro de áreas para el desarrollo del presente plan parcial:

CUADRO No. 4

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA
Área total de planificación	779.601,6 m2
Área con proceso de urbanización incompleto.	28.819,4 m2 (1)
Área generadora de cesiones	750.782,2 m2
Afectaciones viales	117.953,1 m2
Afectación Línea de Alta Tensión	4.594,1 m2
Área Neta Urbanizable	628.235,0 m2
Cesiones Zonas Verdes	135.140,8 m2 (2)
Compensación Malla vial local no cedida por Zonas Verdes dentro del área de planificación (3) y y la relocalización de zona verde y el tramo Calle 39 cedidas en 1993.	14.178,3 m2
Compensación Malla vial local no cedida por Zonas Verdes por fuera del área de planificación	18.567.8 m2 (3)

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014

(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

DESCRIPCIÓN	ÁREA
Área útil	420.709,2 m2
(1) El área con proceso de urbanización incompleto corresponde a los predios pertenecientes a Belleza Express S.A los cuales cuentan con Licencia de Construcción N° 39287 del 21 de Noviembre de 1995 y la Resolución N° 760001-2-08-0038 de Enero 16 de 2008, Licencia de Construcción para Ampliación, expedida por la Curaduría 2, y Escritura Pública N° 781 del 20 de Abril de 1993 de la Notaría 15 de Cali que corresponden a las cesiones públicas obligatorias para zonas verdes y vías.	
(2) Para el cálculo de las cesiones para zonas verdes no se incluye el área urbanizada de 28.819,4 m2, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 27 del Decreto 2181 de 2006.	
(3) Acta de fecha 22 de noviembre de 2013, del DAPM.	

PARÁGRAFO 1. Las áreas descritas en el anterior cuadro, se calcularon con base en los planos topográficos incorporados a la cartografía oficial.

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, según lo establecido en el artículo 281 del POT.

ARTÍCULO 5. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. El objetivo de la formulación del plan parcial es el de desarrollar y complementar las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y del Plan de Desarrollo Municipal 2012 – 2015, mediante la articulación de la política de competitividad con el Modelo Territorial enunciados en el POT, impulsando y orientando el desarrollo del Distrito Industrial de Tecnología Limpia (DITL), mediante:

- La implantación de un Parque Tecnológico de Servicios que será operado como Zona Franca y que representa cerca del 30% del área total destinada al DITL.
- La consolidación y expansión de la planta de Belleza Express.
- Fijar las condiciones para urbanizar un globo de terreno que completa el área de Planificación del Plan Parcial cuyo uso del suelo es el Industrial.

CAPÍTULO II

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 6. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL PLAN PARCIAL. Las vías principales, colectoras y locales que tienen relación con el plan parcial de desarrollo Zonamérica, se encuentran definidas en los Planos Nos. D5 SISTEMA VIAL y D5A PERFILES VIALES y se describen a continuación:

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014

(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

CUADRO No. 5

Sistema Vial Principal	Nombre de la vía	Dimensión en metros	Tramo	
			Desde	Hasta
Vías Interregionales	calle 36 (Corredor Inter - Regional Cali-Jamundí)	100 (1)	El lindero sur del predio donde se emplaza la empresa Belleza Express	Carrera 128
Vías Arterias Principales	Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali)	60 (1)	La Carrera 138, límite con el plan parcial adoptado "Hacienda Carmen y San Bartolo"	Carrera 128
Vías Arterias Secundarias	Calle 42	27.60 (1)	La Carrera 138, en límite con el plan parcial adoptado "Hacienda Carmen y San Bartolo" y el lindero sur del predio donde se emplaza la empresa Belleza Express	Carrera 128
	Carrera 134	41.20 (2)	La Calle 36 (Vía Cali – Jamundí)	Calle 48 (Av. Ciudad de Cali)
Vías Colectoras	Carrera 128	26 (3)	La Calle 36 (Vía Cali – Jamundí)	Calle 48 (Av. Ciudad de Cali)
Vías Locales	Carrera 138	12	Calle 42	Calle 48 (Av. Ciudad de Cali)
	Calle 45	12	Carrera 138	Carrera 134
(1) Se mantiene la sección transversal establecida en el POT y su distribución interna se modifica para albergar las ciclovías (ver plano D5A – secciones viales)				
(2) La sección transversal establecida en el POT de 37,00m se incrementa en 4,20m para un total de 41.20m con el fin de albergar por una parte la línea de Alta Tensión (LAT) que se traslada y por otra parte un canal para el manejo de aguas lluvias externas provenientes de la zona alta.				
(3) La sección transversal establecida en el POT de 25,00 metros, se incrementa en 1,00 metro para un total de 26,00 metros con el fin de albergar un colector para el manejo de aguas lluvias externas.				

PARÁGRAFO 1. Se mantiene a nivel la sección vial correspondiente a la calle 42, por tanto se debe elevar la conexión del participe 1 – Zonamérica (zona franca), por medio de puentes con el fin de garantizar la continuidad y conectividad peatonal y vehicular de la zona franca, en cumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 4 del Decreto 4051 de 2007 (modificatorio del Decreto 2685 de 1999) *"Por el cual se establece los requisitos de área para zonas francas*[2]*"*

---

2. El artículo 4 del Decreto Nacional 4051 de 2007 establece los requisitos que deberá cumplir el área que se solicite declarar como Zona Franca Permanente:
"(...)
a) Ser continua y no inferior a veinte (20) hectáreas.
b) Tener las condiciones necesarias para ser dotada de infraestructura para las actividades industriales, comerciales o de servicios a desarrollar.
c) Que en esta no se estén realizando las actividades que el proyecto solicitado planea promover.
Parágrafo 1°. Cuando el área de terreno se encuentre separada por una vía pública o un accidente geográfico, podrá considerarse excepcionalmente continua por parte de la Comisión Intersectorial de Zonas Francas, previo concepto favorable de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, siempre que la misma se pueda comunicar por un puente o túnel de uso privado y se garantice el cerramiento de la Zona Franca."

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014
(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

PARAGRAFO 2. Para la calle 48 entre las carreras 134 y 138 el urbanizador cederá la totalidad del área y adecuará la calzada de servicio occidental y medio separador lateral.

PARAGRAFO 3. Con el fin de facilitar el acceso vehicular al plan parcial de desarrollo Zonamérica, se deberán habilitar dos retornos que garanticen el ingreso y salida de empleados y usuarios, manteniendo sin modificación la calzada Norte-Sur actual de la Calle 36 (Vía Cali-Jamundí) a través de la habilitación un tramo de calzada de 10,50 metros entre los retornos que actúa como zona de entrecruzamiento con los correspondientes carriles de desaceleración y aceleración.

PARÁGRAFO 4. Con base en la información topográfica pertinente, para la expedición de las licencias de urbanismo se 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.

PARAGRAFO 5. 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 Plan de Ordenamiento Territorial.

PARAGRAFO 6. Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser construidas por el urbanizador de acuerdo con el artículo 334 y demás disposiciones que para tal efecto se establecen en el Acuerdo 069 de 2000.

ARTÍCULO 7. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con lo definido por el artículo 281 del Plan de Ordenamiento Territorial, las áreas de cesión por concepto de zonas verdes a las que se obliga el ejecutor del presente plan parcial corresponden al 18% del área bruta del predio a desarrollar que equivale a un área de 135.140,8 metros cuadrados.

El área total de espacio público se identifica en el plano No. D4 de SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y CESIONES OBLIGATORIAS. Las áreas destinadas específicamente a zonas verdes se presentan en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 6

DESCRIPCIÓN		ÁREA
Área generadora de cesiones		**750.782,2 m2**
Cesiones 18% Zonas Verdes		135.140,8 m2
Compensación malla vial local (localizada en sitio)	Sector Norte (1) (Partícipe 1)	483,7 m2
		4.871,3 m2
	Sector Sur (Partícipes 2 y 3)	3.711,6 m2
Relocalización de zona verde y tramo Calle 39 cedidas en 1993 correspondiente a la porción urbanizada (Partícipe 2)		5.111,7 m2
TOTAL DENTRO DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN		**149.319,1 M2**

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014

(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

DESCRIPCIÓN	ÁREA
(1) Espacio público adicional que se cede como parte de la compensación por malla vial local. El total del área de vías locales no cedidas es de 23.922,8 m2, quedando un faltante de 18.567,8 m2 que serán cedidos por fuera del área de planificación. para un total	
Compensación Malla vial local no cedida por Zonas Verdes por fuera del área de planificación	**18.567.8 m2 ***
TOTAL DE ESPACIO PÚBLICO Y CESIONES OBLIGATORIAS DEL PLAN PARCIAL ZONAMERICA.	**167.886.9 M2***
*Ver parágrafos del artículo 8	

ARTÍCULO 8. CESIONES DE ZONAS VERDES DISCRIMINADAS POR PARTICIPE. A continuación se establecen las obligaciones de cesiones públicas para cada Partícipe del plan parcial de desarrollo Zonamérica dentro del área de planificación:

CUADRO No. 7

SECTOR NORTE CESIONES PARTICIPE 1: ZONAMERICA SAS			
Descripción			Área m2
Área generadora de cesiones			591.160,9
Cesión obligatoria de zonas verdes (18%)			106.409,0
Cesión localizada de zonas verdes	Zona verde 1	55.727,8 m2	106.892,7
	Zona verde 2	26.862,6 m2	
	Zona verde 3	24.302,3 m2	
Excedente de zonas verdes obligatoria		483,7 m2	5.355(1)
Cesión adicional para zonas verdes por compensación por malla vial local (localizada dentro del plan parcial). Ver Parágrafo 1° del presente artículo.		4.871,3 m2	
TOTAL CESIONES SECTOR NORTE			111.764,0
(1) Espacio público adicional que se cede como parte de la compensación por malla vial para el partícipe 1			

SECTOR SUR CESIONES PARTICIPE 2: BELLEZA EXPRESS SA. ZV4A		
Descripción		Área m2
Área generadora de cesiones		110.049,9
Cesión obligatoria (18 %)		19809
Compensación malla vial local		3711,6
Relocalización de zona verde cedida en 1993 (1)	4.271.0 m2	5.111,7
Desafectación tramo aislado calle 39 cedida en 1993 (1)	840.7 m2	
CESION TOTAL		28632,3
(1) Ver parágrafo 3 del presente articulo		

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014

(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

SECTOR SUR CESIONES PARTICIPE 3: HERRERA HEPRASA Y CIA SCA Y OTROS	
Descripción	Área m2
Área generadora de cesiones	49.571,4
Cesión obligatoria (18 %)	8.922,9
CESIÓN ZONAS VERDES/ ZV4B	8.922,9

RESUMEN ZONAS VERDES SECTOR SUR	
Descripción	Área m2
ZONA VERDE 4 A	28.632,3
ZONA VERDE 4B	8.922,9
TOTAL ZONA VERDE 4	37.555,2

PARÁGRAFO 1. Compensaciones por sistema vial local Partícipe 1. El área no cedida por concepto de malla vial local, deberá ser compensada en zonas verdes y parques. El partícipe 1, entregará a título de compensación por las vías locales no cedidas, 23.922,8 para zonas verdes adicionales, de los cuales 5.355 m2 son cedidos dentro del área de planificación (, quedando un restante de 18.567,8 m2, que serán localizados por fuera del polígono del Plan Parcial, de conformidad con el Documento Técnico de Soporte, capitulo V, punto 5.1.2.2. *Compensación por vías locales* (página 102 y siguientes), y el plano D4, que hacen parte integral del presente Decreto.

La compensación se realizará, con una proporción de 1:10[3] (185.678 metros cuadrados), en un predio localizado en suelo rural, en el área señalada como Parque Natural Recreacional Las Tres Cruces en el Acuerdo 069 de 2000, al oeste de la cota 1250. El área a entregar será desenglobada del predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-73807. Con esta compensación queda entendido que el Partícipe 1 ha cumplido con la obligación respecto a las cesiones de área para futuras vías locales y éstas no podrán ser exigidas para el redesarrollo de la zona. De esta condición se dejará constancia inscribiéndola en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la zona norte - Zona Franca.

La obligación de compensar la malla vial local por fuera del área de planificación del plan parcial deberá cumplirse una vez obtenidas las licencias urbanísticas.

---

3 Proporción calculada a partir de los avalúos comerciales realizados por la firma Anthony Halliday Berón Ltda. Propiedad Raíz, en octubre de 2013. Dicho avalúo y proporción de la compensación deberán ser avalados por el Municipio en el momento de hacerlo efectivo, acorde con los procedimientos dispuestos por el Decreto Nacional 1420 de 2008, la Resolución 620 de 2008- IGAC, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014
(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

PARÁGRAFO 2. Compensaciones por sistema vial local Partícipes 2 y 3. La compensación por malla vial local que se deja de hacer en los terrenos del partícipe Dos (2), se localizará en la Zona verde 4 ZV4. En consecuencia el partícipe 2 también cumple con la obligación respecto a las cesiones de área para futuras vías locales y éstas no podrán ser exigidas para el redesarrollo de la zona. De esta condición se dejará constancia inscribiéndola en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman el globo de terreno donde se localiza actualmente la Planta de Belleza Express (Participe 2). El partícipe tres (3) no requiere de compensación por malla vial local.

La obligación de compensar la malla vial local dentro del área de planificación del plan parcial deberá cumplirse una vez obtenidas las licencias urbanísticas.

PARÁGRAFO 3. Desafectación de Áreas cedidas para vía local y zona verde en 1993 y compensación dentro del Plan Parcial, partícipe 2. Con base en lo dispuesto en este Plan Parcial y una vez adoptado, se deberá presentar al Honorable Concejo Municipal el Proyecto de Acuerdo, que autorice la desafectación y compensación en la Zona Verde ZV4 de las áreas correspondientes al tramo aislado de la Calle 39 (840.7 m2) y la zona verde (4.271.0 m2) cedidas en 1993 mediante Escritura Pública 0781 del 20 de Abril de 1993 de la Notaría 15 de Cali, como obligación del proceso de urbanización surtido en 1993, aún no adecuadas ni dadas al servicio público. Lo anterior en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 de la ley 9 de 1989 y los artículos 4 y 21 del Decreto 1504 de 1998.

El trámite de desafectación y compensación será condición previa para el licenciamiento urbanístico del Partícipe No. 2 y su incumplimiento constituye una resolución a la autorización de utilización de los bienes de Uso Público.

Los Curadores Urbanos, se abstendrán de tramitar Licencias Urbanísticas sino se allega el cumplimiento del requisito de desafectación y compensación que condiciona la utilización de los Bienes de Uso Público que en el presente acto administrativo se establece para el desarrollo del Proyecto para el Participe No. 2.

El trámite de la desafectación y compensación de los Bienes de Uso Público, deberá adelantarse siguiendo los lineamientos establecidos en la Circular No. 20133412211008064 del 31 de diciembre de 2013 y el Manual de Procedimiento para la radicación de los Proyectos de Acuerdo para la desafectación de Bienes de Uso Público (zonas verdes, vías, zonas de equipamiento colectivo, institucional) y su correspondientes concertación.

ARTICULO 9. OTROS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO. Hacen parte integral del sistema de espacio público del plan parcial de desarrollo Zonamérica, los siguientes elementos:

- **PUENTE DE USO PRIVADO POR LA CALLE 42.** Para vincular los globos de terreno de las áreas correspondientes al participe 1 - Zonamérica, separados por la calle 42, dispuesto para garantizar la continuidad y conectividad peatonal y vehicular del sector donde se emplaza, acorde con el parágrafo 1 del artículo 6 de este Decreto.

  Para la utilización del espacio aéreo, con el fin de generar los elementos de enlace urbano entre los globos de terreno que conforman la zona franca, el promotor y/o ejecutor del proyecto deberá tramitar la licencia de intervención y ocupación del espacio público ante la autoridad competente.

- **PUENTE PEATONAL SOBRE LA CALLE 36.** Puente provisional elevado en estructura metálica (desmontable) con amplitud suficiente para facilitar en forma simultánea desplazamientos peatonales y en bicicleta dada la alta velocidad que se desarrolla sobre la Calle 36, que puede poner en riesgo la utilización de este modo de transporte sobre los retornos proyectados.

- **PUNTOS DE PARADA TRANSITORIOS SOBRE LA CARRERA 128.** en la medida en que se desarrollen cualquiera de las calzadas de la Calle 42 o la Calle 48 entre la Vías Cali – Puerto Tejada y la Carrera 128, se facilitará el trazado de rutas del Sistema MIO, generando un circuito Calle 36, Vía a Puerto Tejada, Calle 42 o Calle 48, Carrera 128, Vía Cali-Jamundí hasta el punto de partida. En este caso deberán ubicarse puntos de parada transitorios sobre la calzada a construir por el participe 1 - Zonamérica en la Carrera 128.

ARTICULO 10. NORMAS GENERALES SOBRE ESPACIO PÚBLICO. Las obligaciones de espacio público, así como sus intervenciones, se deberán contemplar y ejecutar conforme a lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Cali (Acuerdo 069 de 2000).

PARÁGRAFO. Los diseños para el espacio público peatonal deberán sujetarse a la normativa establecida 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.

ARTICULO 11. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO INSTITUCIONAL. De conformidad con lo establecido en el inciso segundo del artículo 343 del Plan de Ordenamiento Territorial, en concordancia con el Inciso cuarto del articulo 375 Ibídem y teniendo en cuenta que el uso del plan parcial es Industrial, no se requiere la cesión del 3% de equipamiento colectivo.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014
(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

ARTÍCULO 12. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado sanitario y pluvial, serán suministrados por los interesados en la modalidad de auto prestadores hasta tanto puedan vincularse como usuarios a una Empresa de Servicios Públicos. Para este efecto deben cumplir con las disposiciones contenidas en la Ley 142 de 1.994, en especial los artículos14, 15, 16, 25 y 26; el artículo 71 del decreto 2131 de 1991 así como lo dispuesto en el artículo 125 de la ley 1450, relativa a los aportes de contribución al respectivo fondo de solidaridad y redistribución del ingreso.

El trazado de las redes de Servicios Públicos Domiciliarios se muestra en los siguientes planos: **D09 SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y OBRAS DE MANEJO HIDRÁULICO, D10 SISTEMA DE AGUA POTABLE, D11 SISTEMA DE MANEJO DE AGUAS RESIDUALES, D12 RED DE ENERGÍA Y D13 RED DE TELECOMUNICACIONES.**

Los servicios públicos de Energía y Telecomunicaciones serán suministrados por el Operador autorizado para ello.

PARÁGRAFO 1. Para el funcionamiento de las PTAP y PTAR se deberán obtener las aprobaciones de las Entidades Competentes tales como la C.V.C, la Secretaría de Salud o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO 2. Se 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..."*

PARÁGRAFO 3. El diseño definitivo de las redes de servicios públicos se hará previo a la ejecución de los desarrollos constructivos, con la debida aprobación de la empresa de servicios públicos. Por tanto, las especificaciones técnicas de estas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determine la respectiva empresa.

PARÁGRAFO 4. Toda la infraestructura requerida por el proyecto en lo correspondiente a redes secundarias para los servicios públicos de energía, telecomunicaciones y gas, deberá proveerse mediante la canalización de ductos (subterranización) incluyendo reservas y cámaras, así como las acometidas al usuario final.

PARAGRAFO 5. Los costos a que haya lugar, serán a cargo del promotor y/o ejecutor del proyecto, con base en el sistema de reparto de cargas y beneficios propuesto.

ARTICULO 13. OBRAS PROPUESTAS PARA EL MANEJO DEL DRENAJE PLUVIAL. Con base en el Reglamento Técnico del Sector de AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO (RAS-2000), el nivel de complejidad del sistema es ALTO,

por lo tanto se define un período de retorno de 25 años para el diseño de las obras de drenaje pluvial externo y 1 en 10 años las internas, como se indica a continuación:

Manejo aguas externas. Para el manejo de los caudales máximos provenientes de la cuenca superior, se dispondrá de la construcción de un colector por la carrera 128 y un canal por la carrera 134, los cuales hacen parte de la solución general del drenaje pluvial de la comuna 22.

Manejo aguas internas. Es necesario construir al interior de cada una de las tres zonas del proyecto (partícipes) un sistema de almacenamiento temporal de las aguas lluvias propias, de tal forma que no se afecten los predios ubicados aguas abajo. Se requiere la construcción de reservorios que permitan almacenar el volumen de agua correspondiente a la creciente para un período de retorno de una vez en 10 años, de acuerdo a lo recomendado por las normas del RAS-2000 Título D, cuadro D.4.2.

CAPÍTULO III

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 14. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. El área útil total del plan parcial corresponde a 420.709.2 metros cuadrados la estructura de espacios privados se expresa en el **PLANO No. D3** de **PLANTEAMIENTO URBANISTICO** en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 8

PARTICIPES PLAN PARCIAL	ÁREA ÚTIL (m2)
PARTICIPE 1 - ZONAMERICA	339.036,8
PARTICIPE 2 - BELLEZA EXPRESS	59.196,2
PARTICIPE 3 - AGROINVERSIONES LA ESPERANZA SAS (ANTES HEPRASA H Y ALVARO NAVIA).	22.476,2
TOTAL	**420.709,2**

ARTÍCULO 15. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN. El polígono correspondiente al área de planificación del plan parcial de desarrollo Zonamérica, 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).

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014

(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

FICHA NORMATIVA

Pieza Urbana: Ciudad Sur	**Código del Polígono Normativo:** PP Zonamérica
Comuna (s):	**Área del Polígono Normativo (ha)** 77.96
Barrio(s): Área de Expansión Corredor Cali-Jamundí	
I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS	
1.1 AREA DE ACTIVIDAD	
* Área de Actividad Industrial en Suelo de Expansión (art 269 POT)	
1.2 USOS	
*El uso principal de este polígono es el industrial que emplee tecnología limpia, de alta productividad y competitividad con actividades conexas y complementarias de Comercio y servicios, las cuales quedarán condicionadas a no generar impactos negativos que puedan alterar el funcionamiento del Distrito de Industria de Tecnología Limpia DITL (Art 269 POT). * Se aplicará la matriz de clasificación y jerarquización de usos (Art. 247 y 417 POT) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000 *Se permite la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masivo.	
II. DISPOSICIONES GENERALES PARA ELPROCESO DE URBANIZACION	
2.1 TRATAMIENTO Y SUB AREAS DE MANEJO	
* **Tratamiento:** Desarrollo - D - (Art. 278, 280, 281(POT)). De conformidad con lo dispuesto en el Plan Parcial presenta (3) Sub-áreas de Manejo del Tratamiento.	
Cesión de espacio público: Para Zonas Verdes: el 18% del área bruta calculada sobre el Área Generadora de Cesiones.	
***Sub-Área 1.** Corresponde a la Zona Franca de Servicios Tecnológicos cuyos requisitos de área, localización y funcionamiento se rigen por las disposiciones nacionales que regulan la materia. Para su desarrollo y construcción se deberá elaborar previamente un Proyecto Urbanístico General acorde con lo dispuesto en el Plan Maestro de Desarrollo de la Zona Franca aprobado por la Comisión Intersectorial de Zonas Francas. En el proyecto Urbanístico General, se establecerán las etapas o fases de desarrollo interno con base en el cual se expedirán las licencias de urbanización y/o construcción.	
***Sub-Área 2.** Corresponde a las Instalaciones de la Empresa Belleza Express actualmente en funcionamiento cuya ampliación se rige por lo dispuesto en el Plan Parcial. Deberá elaborar previamente un Proyecto Urbanístico General en donde se determinen las etapas de desarrollo y con base en el cual se solicitarán las licencias urbanísticas. El área urbanizada existente no genera nuevas obligaciones urbanísticas ni recibe nuevos aprovechamientos.	
***Sub-Área 3.** Para el desarrollo de esta sub-área deberá solicitar una única licencia de urbanización con base en la cual podrá obtener las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización.	

2.2 APROVECHAMIENTOS

VARIABLES	SIN TRANSFERENCIA	CON TRANSFERENCIA
INDICE MAXIMO DE OCUPACIÓN (I.O)	0.30	0.35
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCIÓN (I.C)	0.80	1.10
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)	8 PISOS	
ALTURA ENTRE PISOS	4.50 A 5.00 METROS *	

- De conformidad con el Acta de Noviembre 22 de 2013 del DAPM..

2.3. REQUISITOS PARA URBANIZAR

* Se debe tener en cuenta que los terrenos a urbanizar cumplan con lo establecido en los Artículos 329, 330, 331, 378 y 379 del POT y para los Planes Parciales los Artículos 493 a 507 del POT. Para la Zona Franca rige lo dispuesto en las Normas Nacionales.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014

(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

2.4. SISTEMAS DE URBANIZACIÓN
* Las urbanizaciones industriales comerciales 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 establecidas en el Acuerdo 069 de 2000 y las definidas en el decreto de adopción del Plan Parcial. * La compensación por malla vial de que trata el artículo 281 (POT) se regirá por lo dispuesto en el Plan Parcial.
* Los perfiles viales actuales y las áreas de las manzanas actuales se redefinirán a través del proceso de regularización vial, conforme al Anexo 4 del P.O.T de Cali.
2.5 URBANIZACION EN AREAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL E INDUSTRIAL
* Las demás disposiciones contenidas en los artículos 374, 375, 376, 377, 378, 379 y 380 (POT). Para la Zona Franca rige lo dispuesto en las Normas Nacionales
III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION
3.1 ESTACIONAMIENTOS
*Cumplir con lo dispuesto en el Artículo 366 del POT. Para la Zona Franca rige lo dispuesto en las Normas Nacionales
3.2 ALTURAS
* La altura máxima de acuerdo con lo establecido en el Plan Parcial es de ocho (8) pisos. Las alturas de las edificaciones se contarán desde el punto más bajo del terreno.
3.3 OBSERVACIONES
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT y a la reglamentación específica para las zonas francas expedida por las normas nacionales.
* Los aspectos que hacen referencia al documento técnico del Plan Parcial, se encuentran allí explicados.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de 2000.

CAPÍTULO IV

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 16. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial está conformado para su ejecución por tres (3) participes, conforme se expresa en el plano No. **D7 ETAPAS DE DESARROLLO POR PROYECTOS URBANISTICOS** y la siguiente descripción:

Participe 1- Zonamérica: Este sector corresponde en su totalidad con el predio donde se implantará la Zona Franca de Servicios, no ha surtido proceso de urbanización y se identifica a través de la siguiente matricula inmobiliaria:

CUADRO No. 9

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	NIT
3	370-878376	Proindiviso Inversiones Guabinas SAS y Carvajal Propiedades e Inversiones SA	805.0146.10-4

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014
(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

Participe 2 - Belleza Express: corresponden a la edificación del antiguo laboratorio "Universus", el cual ya surtió proceso de urbanismo tal como se establece en los considerandos del presente decreto; que pretende ampliarse para la construcción de nuevas instalaciones. Se identifica a través de las siguientes matriculas inmobiliarias:

CUADRO No. 10

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	NIT
C2	370-874219	Belleza Express S.A	800.118.334-5
BE2	370-871566	Belleza Express S.A	800.118.334-5
HAN2	370-872230	Belleza Express S.A	800.118.334-5
15-2	370-873092	Belleza Express S.A	800.118.334-5
16A	370-624642	Belleza Express S.A	800.118.334-5
16B	370-624643	Belleza Express S.A	800.118.334-5
17	370-528613	Belleza Express S.A	800.118.334-5
18	370-419759	Municipio de Santiago de Cali	Nit. 890399011-3
19	370-419758	Municipio de Santiago de Cali	Nit. 890399011-3
20	370-419757	Municipio de Santiago de Cali	Nit. 890399011-3

Participe 3: Heprasa Herrera y Cía. SCA y otros. Corresponde a un globo de terreno sin urbanizar que completa el área de planificación del plan parcial, que podría ser comercializado como producto inmobiliario para la localización de usos industriales o complementarios para el resto del plan parcial. Se identifica a través de la siguiente matricula inmobiliaria:

CUADRO No. 11

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	NIT
15-3	370-873093	Heprasa Herrera y Cía. SCA y otros	860.016.976-3

PARÁGRAFO 1. Con base en el artículo 48 de Decreto Nacional 1469 de 2010 los Partícipes 1 y 2 deberán elaborar un Proyecto Urbanístico General para la totalidad de sus correspondientes predios en el cual establecerán las etapas o fases de desarrollo interno, el cual servirá de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización y construcción de las distintas etapas o fases.

PARÁGRAFO 2. El Partícipe 3 deberá solicitar una única licencia de urbanización con base en la cual podrá obtener las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014
(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

ARTÍCULO 17. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. En razón a las características de los proyectos para los cuales se formula este Plan Parcial, se ha definido como modalidad de desarrollo la "Cooperación entre Partícipes". La distribución de cargas entre partícipes se presenta en el Plano No. **D08 ASIGNACIÓN DE CARGAS DE URBANISMO** y los siguientes cuadros:

CUADRO No. 12
PARTICIPE 1 ZONAMERICA

SISTEMAS GENERALES			CARGAS URBANISTICAS	TIPO DE CARGA		
				P.P.	GRAL.	OTRO
			Partícipe Zona Norte Zonamérica SAS			
SISTEMA VIAL	ARTERIAL	Vía Cali Jamundí o Calle 36	Cesión franja afectada y adecuación de la calzada de servicio oriental entre los ejes de las carreras 128 y 134.	X		
			Construcción de las calzadas centrales entre la carrera 128 y 134.		X	
		Calle 42	Cesión área afectada y construcción entre los ejes de las k 128 y 134.	X		
		Calle 48 o Av. Ciudad De Cali	Cesión del área afectada y construcción de la calzada de servicio occidental entre los ejes de las carreras 128 y 134.	X		
			Construcción de las calzadas centrales entre la carrera 128 y 138.		X	
		Carrera 128	Cesión y construcción de la calzada sur entre vía Cali Jamundí y cll48.	X		
		Carrera 134	Cesión y construcción de la calzada norte entre calle 48 y vía Cali -Jamundí	X		
	Puente peatonal calle 36		Construcción puente peatonal sobre la calle 36	X(3)		
	Puente peatonal calle 48		Construcción puente peatonal sobre la calle 48	X		
SISTEMA AMBIENTAL Y ESPACIO PÚBLICO	ACEQUIAS		Adecuación Acequia 5-7 concesiones CVC. "Drenaje mixto 1"	X		
			Adecuación Acequia 5-7-1 (el Yaibi) concesión CVC. Drenaje mixto 2"	X		
	FORESTACION		Siembra de árboles.	X		
	ZONAS VERDES		Cesión y adecuación ZV1, ZV2 y ZV3.	X		
			Cesión y adecuación como zona verde del área a compensar por malla vial local en el espacio público adicional, EPA y el e predio ofertado fuera de linderos del PP.	X		
	RESERVORIO		Suspensión del reservorio y reemplazo por sistema de drenaje interno.	X		
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	ALCANTARILLADO PLUVIAL		Construcción del espacio de regulación de picos de agua lluvias, en la manzana nororiental.	X		
			Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.	X		
			Construcción parcial (50%) del colector para manejo de aguas externas en el separador de la carrera 128	X(1)		

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014
(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

		Cesión del área del canal para manejo de aguas externas en el separador de la Carrera 134	X		
		Adecuación parcial (50%)del canal para el manejo de aguas externas en el separador de la Carrera 134	X(2)		
	ALCANTARILLADO SANITARIO	Construcción de la PTAR Zonamérica en la Manzana nororiental.	X		
		Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario	X		
		Participación en la construcción del emisor final entre la PTAR y el río Cauca	X(3)		
	ACUEDUCTO	Construcción del pozo profundo y PTAP y redes internas para Zonamérica.	X		
	ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES	Relocalización de la LAT entre la vía Cali Jamundí a la altura de la carrera 138 y la intersección de la vía Cali Puerto Tejada y la calle 48.	X		
		Construcción de redes eléctricas generales subterráneas de media tensión y extensión de redes aéreas	X		
		Construcción de la red de alumbrado público.	X		
		Canalización telecomunicaciones.	X		
	GAS	Construcción de la red de Gas.			X(4)

Se distribuye el valor de la obra entre los vecinos colindantes con frente a la carrera 128. El 50% correspondiente al costado sur es obligación de Zonamérica (partícipe 1) y el 50% restante de los predios localizados en el costado norte identificados con los números catastrales Z000302090000 y Z000302080000.

(1) Se distribuye el valor de la obra entre los vecinos colindantes con frente a la carrera 134. El 50% es obligación de Zonamérica (partícipe 1) y el 50% restante de los partícipes 2y 3 de este plan parcial

(2) Compartida Cuota parte con el participe 2 Belleza Express.

(3) A cargo de la empresa prestadora del servicio

CUADRO No. 14

PARTICIPE 2: BELLEZA EXPRESS SA.

SISTEMAS GENERALES			CARGAS URBANISTICAS	TIPO DE CARGA		
				P.P	GRAL	OTRO
			Participe Zona Sur Belleza Express			
SISTEMA VIAL	ARTERIAL	Vía Cali Jamundí o Calle 36	Cesión franja afectada y adecuación de la calzada de servicio oriental entre el eje de la carrera 134 y el límite sur de la franja cedida al Municipio en 1993.	X		
			Construcción de las calzadas centrales entre la carrera 128 y el límite sur del P.P.		X	
		Calle 42	Cesión y construcción del área afectada entre el eje carrera 134 y el límite sur del PP.	X		
		Carrera 134	Cesión y construcción de la calzada sur entre calle 36 y límite oriental de la ZV4 A	X		
		Carrera 138	Cesión y construcción de media calzada entre Calle 42 y límite oriental de la ZV4 A	X		

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014

(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

	LOCAL	Compensación malla vial local	Compensación malla vial local de la manzana suroccidental en ZV4 A	X		
		Puente peatonal Cll 36	Construcción puente peatonal sobre la calle 36	X(2)		
SISTEMA AMBIENTAL Y ESPACIO PUBLICO		ACEQUIAS	Adecuación Acequia S.N.	X		
		FORESTACION	Siembra de árboles.	X		
		ZONAS VERDES	Cesión y adecuación ZV4A	X		
			Cesión y adecuación del área compensada por malla vial local en ZV4A	X		
			Cesión y adecuación del área a compensar por la zona verde y calle 39 cedidos en 1993.	X		
SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS		ALCANTARILLADO PLUVIAL	Construcción del espacio de regulación de picos de agua lluvias, en la manzana suroccidental.	X		
			Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.	X		
			Cesión del área del canal para manejo de aguas externas en el separador de la Carrera 134	X		
			Adecuación parcial (50%)del canal para el manejo de aguas externas en el separador de la Carrera 134	X(1)		
		ALCANTARILLADO SANITARIO	Adecuación de la PTAR existente de la planta de Belleza Express	X		
			Participación en la construcción del emisor final entre la PTAR y el río Cauca	X(2)		
		ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES	Construcción de redes eléctricas aéreas.	X		
			Construcción de la red de alumbrado público.	X		
			Canalización telecomunicaciones	X		
		GAS	Construcción de la red de Gas.			X(3)

(1) Se distribuye el valor de la obra entre los vecinos colindantes con frente a la carrera 134. El 50% es obligación de Zonamérica (partícipe 1) y el 50% de los partícipes 2 (Belleza Express) y 3 (Heprasa Herrera y Agroinversiones La Esperanza SAS) de este plan parcial, en longitud correspondiente al frente a cada predio.

(2) Compartida cuota parte con el participe 1 Zonamérica

(3) A cargo de la empresa prestadora del servicio.

CUADRO No. 14
PARTICIPE 3: HEPRASA HERRERA Y CIA SCA Y OTROS

SISTEMAS GENERALES			CARGAS URBANISTICAS	TIPO DE CARGA		
				P.P	GRAL	OTRO
			Partícipe Zona Sur Heprasa/Navia			
SISTEMA VIAL	ARTERIAL	Calle 48	Cesión del área afectada y construcción de la calzada de servicio occidental entre eje carrera 134 y límite sur del PP.	X		
			Construcción de las calzadas centrales entre eje carrera 134 y límite sur del P.P.		X	
		Carrera 134	Cesión y construcción de la calzada sur entre calle 48 y límite occidental de la ZV4A.	X		
	LOCAL	Calle 45	Cesión y construcción del área afectada entre las Carreras 134 y 138.	X		

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20. 0194 de 2014

(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

		Carrera 138	Cesión y construcción de media calzada entre el límite occidental de la ZV4 B y la Calles 48.	X		
SISTEMA AMBIENTAL Y ESPACIO PUBLICO	ACEQUIAS		Adecuación Acequia S.N.	X		
	FORESTACION		Siembra de árboles.	X		
	ZONAS VERDES		Cesión y adecuación de la zona verde 4B	X		
SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS	ALCANTARILLADO PLUVIAL		Construcción del espacio de regulación de picos de agua lluvias, en la manzana suroriental.	X		
			Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.	X		
			Cesión del área del canal para manejo de aguas externas en el separador de la Carrera 134	X		
			Adecuación parcial (50%)del canal para el manejo de aguas externas en el separador de la Carrera 134	X(1)		
	ALCANTARILLADO SANITARIO		Participación en el sistema de provisión de servicios públicos que establezca Emcali al sur de la vía Cali Puerto Tejada para el corredor Cali Jamundí.	X		
	ACUEDUCTO		Participación en el sistema de provisión de servicios públicos que establezca Emcali para la zona del corredor Cali Jamundí localizada al sur en la vía Cali Puerto Tejada.	X		
	ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES		Construcción de redes eléctricas aéreas.	X		
			Construcción de la red de alumbrado público.	X		
			Canalización telecomunicaciones	X		
	GAS		Construcción de la red de Gas.			X(2)

(1) Se distribuye el valor de la obra entre los vecinos colindantes con frente a la carrera 134. El 50% es obligación de Zonamérica (partícipe 1) y el 50% restante de los partícipes 2 (Belleza Express) y 3 (Heprasa Herrera y otros), en la longitud correspondiente al frente a cada predio.

(2) A cargo de la empresa prestadora del servicio.

PARÁGRAFO. Las obligaciones relativas al reparto equitativo, deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la o las licencias de urbanización a que haya lugar, sin tener en cuenta posibles cambios en la titularidad de los inmuebles suscitados entre la fecha de adopción del plan parcial y la solicitud de la licencia urbanística.

ARTÍCULO18°. Aprovechamientos por Partícipe. A continuación se establecen los aprovechamientos para cada partícipe, calculados con los índices máximos de ocupación y construcción sin transferencia a través del siguiente cuadro:

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014
(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

CUADRO No. 15

PARTICIPE	AREA OCUPABLE MAXIMA M^2	AREA EDIFICABLE MAXIMA M^2
ZONAMERICA S.A.S.	151.063,5	402.835,9
BELLEZA EXPRESS S.A.	26.432,3	70.486,2
HEPRASA HERRERA Y CIA SCA Y OTROS	10.974,7	29.265,9
TOTAL	188.470,5	502.588,0

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 19. PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN PLUSVALÍA. 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 presumiblemente beneficiarias de los hechos generadores de la participación en plusvalía, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000) o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, según lo establecido en el Acuerdo 0321 de 2011 para su liquidación respectiva.

ARTÍCULO 20. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. De acuerdo a 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 Nacional 019 de 2012, las modificaciones deberán surtir el mismo trámite establecido para su formulación y adopción, y se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.

ARTÍCULO 21. 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 el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el 4300 de 2007, y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0194 de 2014

(Marzo 27)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

ARTÍCULO 23. VIGENCIA Y PLAZO DE EJECUCIÓN. El presente Decreto rige desde su publicación en el Boletín Oficial del Municipio y tendrá una vigencia de veinte (20) años.

Dado en Santiago de Cali, a los 27 ( ) días del mes de Marzo de 2014.

JAVIER MAURICIO PACHON ARENALES
Secretario de Gobierno Municipal (E)
Alcalde (Ad Hoc) de Santiago de Cali

ESTE DOCUMENTO SE PUBLICO EN
EL BOLETIN OFICIAL No. 043
DE 28 MARZO DE 2014
FIRMA AUTORIZADA

LEÓN DARÍO ESPINOSA RESTREPO
Director
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyectó: Equipo de Planes Parciales: Arq. María Elssy Burgos, Ing. Fernando Martínez, Ing. Andrés Prieto, Abg. Martha Isabel Bolaños, Ing. Isabel Cristina Parra, Arq. Sonia Cristina Enríquez, Arq., Álvaro Díaz, Arq. Edwin Segura.
Revisó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Subdirector del POT y Servicios Públicos.
Revisó: Diana Sandoval Aramburo- Subdirectora Técnica Oficina Dirección Jurídica.