



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.010.21.008) DE 2017

( 20 de Diciembre )

"POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO GUAYABAL, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

El Subdirector de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de la Alcaldía de Santiago de Cali, en ejercicio de las atribuciones legales establecidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 019 de 2012, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y en especial las conferidas en el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, y

#### CONSIDERANDO:

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0516<sup>1</sup> del 28 de septiembre de 2016, la estructura del Departamento Administrativo de Planeación Municipal- DAPM., es la siguiente:

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

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

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

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

<sup>1</sup> "Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias".



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.010.21.008) DE 2017

( 20 de Diciembre )

"POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO GUAYABAL, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

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

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

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

Que el área de planificación objeto del plan parcial se encuentra localizada en tratamiento urbanístico de Desarrollo y, por lo tanto, le aplica el conjunto de normas urbanísticas contenidas en los artículos 278 al 282 del Acuerdo Municipal 069 del 2000 (POT).

Que mediante escrito No. 008926 del 11 de junio de 2010, el señor CARLOS MAURICIO POSSO OSPINA, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.740.467; gerente de la sociedad BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A, identificada con Nit. 805.029.384-1, en calidad de apoderado de la sociedad LUKAUSKIS BUZENAS Y CÍA S EN C identificada con Nit No. 800.038.114-8, propietarias del predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 370-40405, solicitó la expedición de las determinantes para la formulación del plan parcial de desarrollo denominado Guayabal.

Que el señor MAURICIO POSSO OSPINA, actuaba para ese momento de conformidad con el poder especial conferido por el señor VITAUSTAS STANISLOVA LUKAUSKIS LAPINSKAS, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.994.033, otorgado el 03 de junio de 2010, en la Notaría Veintiuna del Circulo de Cali.

Que a su vez, el señor VITAUSTAS STANISLOVA LUKAUSKIS LAPINSKAS, detentaba la calidad de gerente y representante legal de la sociedad LUKAUSKIS BUZENAS & CÍA S.C.A identificada con Nit. No. 800038114-8, propietaria del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-40405. Información contenida en el Certificado de Existencia y Representación Legal con código PRI 20100402563 y el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-40405 del 31 de mayo de 2010.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.010.21.008) DE 2017

(20 de Diciembre)

"POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO GUAYABAL, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

Que la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA, en el oficio de solicitud de determinantes del 11 de junio de 2010, fue autorizada por el señor MAURICIO POSSO OSPINA, en calidad de gerente de la sociedad BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A., para adelantar los trámites del plan parcial ante la Administración Municipal.

Que el día 29 de junio de 2010 mediante oficio No. 4132.2.3.15-008316, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal llevó a cabo la coordinación interinstitucional, solicitando a Metrocali S.A., la Secretaría de Infraestructura y Valorización, la Secretaría de Tránsito y Transporte, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca y la Unidad Estratégica de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI, sus conceptos para la elaboración de las determinantes del plan parcial de desarrollo Guayabal.

Que el día 04 de agosto de 2010 mediante oficio No. 4132.0.5.8-9928, la Subdirección del POT y Servicios Públicos reiteró a la Secretaría de Infraestructura y Valorización, a la Secretaría de Tránsito y Transporte, a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca y a la Unidad Estratégica de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI, para que se pronunciaran acerca de las determinantes del plan parcial de desarrollo Guayabal.

Que el día 06 de agosto de 2010 mediante oficio No. 12068, la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA aportó al proceso de expedición de determinantes el certificado de tradición actualizado del predio No. 370-40405, el certificado de paz y salvo del cumplimiento de contribución por valorización del mismo predio, y certificado del pago de impuesto predial.

Que mediante oficios Nos. 11593 del 26 de julio de 2010, 12447 del 12 de agosto de 2010, 12504 del 10 de agosto de 2017, 13934 del 31 de agosto de 2010 y 4151.0.10.936-2010 del 17 de agosto de 2010, Metrocali S.A., la Unidad Estratégica de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI, la Secretaría de Tránsito y Transporte, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca y la Secretaría de Infraestructura y Valorización se pronunciaron acerca de las determinantes del plan parcial de desarrollo Guayabal, respectivamente.

Que habiéndose cumplido el trámite dispuesto en la Ley 388 de 1997 y en el marco de vigencia de los Decretos Nacionales Nos. 2181 de 2006 y 4300 de 2007, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en el marco de sus competencias, el día 25 de octubre de 2010 expidió la Resolución No. 4132.0.21-380 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA HACIENDA GUAYABAL".

Que una vez expedida la Resolución de determinantes, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos notificó el día 25 de octubre de 2010, acerca del contenido de la Resolución No. 4132.0.21-380 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA"



RESOLUCIÓN No. (4132.010.21.008) DE 2017

(20 de Diciembre)

"POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO GUAYABAL, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

*HACIENDA GUAYABAL*", al señor CARLOS MAURICIO POSSO OSPINA, en calidad de representante legal de la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A.

Que en el expediente administrativo, obra edicto fijado el 04 de agosto de 2011 y desfijado el 19 de agosto de 2011, por parte de la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, con el objeto de notificar al señor CARLOS MAURICIO POSSO OSPINA, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.740.467 representante legal de la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A., de la Resolución No. 4132.0.21-380 del 25 de octubre de 2010, "POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA HACIENDA GUAYABAL".

Que en este sentido, dado que la administración municipal notificó por Edicto la resolución de determinantes el 19 de agosto de 2011, en el marco del Decreto Nacional 2181 de 2006, norma vigente para la época del trámite, a partir de lo cual la fecha máxima para radicar la formulación sería el 19 de agosto de 2012.

Que en oficio No. 6319 del 26 de abril de 2011, el señor VITAUSTAS LUKAUSKIS, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.994.033 de Cali, en calidad de propietario del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 40405, autorizó al señor MAURICIO AFANADOR, para que en calidad de gerente de la Constructora Bolívar, realizara los trámites de formulación y adopción del plan parcial Guayabal.

Que mediante oficio radicado bajo No. 2012413200087562 del 05 de julio de 2012, el señor MAURICIO AFANADOR, en calidad de gerente de la Constructora Bolívar, radicó la formulación del plan parcial Guayabal.

Que las observaciones a la formulación del plan parcial Guayabal, fueron emitidas por la Subdirección del POT y Servicios Públicos, por medio de oficio No. 2012413220025601 del 21 de agosto de 2012. Dichas observaciones contenían la solicitud de definición de la articulación de las redes de acueducto y alcantarillado con las redes matrices y la concreción de las obras necesarias para garantizar el suministro de agua potable en el plan parcial.

Que mediante oficio radicado bajo No. 2012413200128132 del 26 de octubre de 2012, la señora MARÍA MERCEDES LLANOS GONZALEZ, en calidad de representante legal suplente solicitó la ampliación de plazo para presentar los ajustes del plan parcial Guayabal, sobre la base de la reunión sostenida el día 05 de septiembre de 2012, en la que el Municipio le informó a los promotores de planes parciales que "(...) a partir del nuevo requerimiento realizado por la C.V.C. para concertar ambientalmente los Planes Parciales en Suelo de Expansión (caso Plan Parcial PIEDRA CHIQUITA), tanto dicha Entidad, como Planeación Municipal, el DAGMA y EMCALI, debían determinar de común acuerdo, las condiciones para que estos proyectos de Planes Parciales puedan continuar su trámite de viabilidad, concertación y adopción (...)"<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Tomado del oficio No. 2012413200128132 del 26 de octubre de 2012



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.010.21.008) DE 2017  
(20 de Diciembre)

"POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO GUAYABAL, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

Que en relación con lo anterior, mediante oficio de respuesta No. 2012413220039191 del 31 de octubre de 2012, la Subdirección del POT y Servicios Públicos, respondió al formulador respecto al trámite del proyecto del plan parcial Guayabal, se había realizado reunión con representantes de la CVC., EMCALI ESP EICE, DAGMA y Fideicomiso corredor Cali- Jamundí el día 26 de septiembre de 2012, cuyo resultado fue la elaboración de términos de referencia para dar solución a la problemática de aguas lluvias del Área de Expansión.

Que en razón a lo anterior, dadas las observaciones a cargo de la Subdirección del POT y Servicios Públicos y la necesidad de realizar los citados términos de referencia y los estudios correspondientes, mediante el oficio No. 2012413220039191 del 31 de octubre de 2012, se suspendió el trámite de plan parcial, hasta que se contara con una propuesta concreta que resolviera de manera concreta la problemática de aguas lluvias del sur de la ciudad.

Que respecto al tema de inundabilidad, EMCALI EICE-ESP a través de la Gerencia de la Unidad Estratégica de Negocio de Acueducto y Alcantarillado, contrató con la firma Hidro Occidente el estudio *"diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de expansión sur de Cali denominada corredor Cali- Jamundí"* mediante contrato 300 – GAA-CC-154-2005.

Que con el fin de atender los requerimientos ambientales realizados por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC., los interesados en el marco del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí, en el año 2013, a través de la firma consultora IGEI elaboraron el estudio denominado *"Diagnostico y Prediseño de Obras de Drenaje Pluvial de la zona de Expansión Sur de Cali, denominada Corredor Cali – Jamundí"*, el cual consideró el manejo tanto de las aguas lluvias dentro del área de expansión como las escorrentías del sector al occidente de la Vía Cali- Jamundí y las áreas para su regulación.

Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca –CVC mediante oficio C242431 del 02 de septiembre de 2013 conceptuó favorablemente en relación con el planeamiento y criterios de prediseño del proyecto: *"Diagnostico y Prediseño de Obras de Drenaje Pluvial de la zona de Expansión Sur de Cali, denominada Corredor Cali – Jamundí"*

Que respecto al concepto de Factibilidad de Servicios Públicos, este Departamento Administrativo mediante radicado 2013413220062731 del 01 de agosto de 2013, solicitó a EMCALI –ESP el concepto de factibilidad de servicios públicos para el área de expansión corredor Cali – Jamundí, con el objetivo que las empresas prestadoras de servicios públicos de Santiago de Cali – EMCALI ESP, certificara el planteamiento integral de los servicios públicos en dicha área (1652 hectáreas), garantizando con ellos su adecuado desarrollo y habilitación de suelo para ser urbanizado.

Que en respuesta al oficio señalado, EMCALI –ESP se pronunció al respecto mediante radicado No. 20134111005776842 del 13 de agosto de 2013 bajo los siguientes términos.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.010.21.008) DE 2017

(20 de Diciembre)

"POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO GUAYABAL, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

*"EMCALI a través de la Gerencia de la Unidad Estratégica de Negocio de Acueducto y Alcantarillado interesada en prestar los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado en el Área de Expansión definida en el POT, contrato con la firma Hidrooccidente el "Estudio de Alternativas de dotación de los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado complementario en la zona de expansión de la ciudad de Cali, denominado: Corredor Cali – Jamundí" mediante contrato 300-GAA-CC-154-2005.*

*El estudio se encuentra el planteamiento integral de la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado por parte de EMCALI en el área de expansión Corredor Cali – Jamundí, el cual ha servido y servirá de base para la dotación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado en los planes parciales aprobados, previa aprobación de los diseños por parte de EMCALI en cada uno de los sectores".*

Que el día 30 de diciembre de 2014, mediante oficio No. 2014411101166362, la señora MARÍA MERCEDES LLANOS GONZÁLEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.204.629 en calidad de representante legal suplente de la Constructora Bolívar identificada con Nit. No. 860.037.900-4 radicó la formulación del plan parcial de desarrollo Guayabal.

Que mediante oficio No. 2015413220000891 del 09 de enero de 2015, la Subdirección del POT y Servicios Públicos, solicitó al formulador que en el marco del artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, se realizara la convocatoria pública a propietarios y a vecinos colindantes.

Que mediante oficio No. 2015413220006151 del 04 de febrero de 2015, la Subdirección del POT y Servicios Públicos, informó que en el marco del numeral 2 del artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012, se pronunciaría a más tardar el 27 de marzo de 2015.

Que la convocatoria pública solicitada en el marco del artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, se realizó el 22 de enero de 2015, en el Diario El País, tal y como obra en el oficio No. 2015411100123042 del 12 de febrero de 2015.

Que mediante escrito radicado bajo No. 2015411100138242 del 17 de febrero de 2015, las sociedades EMA HOLDINGS S.A.S., B. URIBE L Y CÍA S.A.S., HEPRASA HERRERA y CÍA S.C.A y AGROINVERIONES LA ESPERANZA S.A.S., solicitaron información acerca de la inclusión del predio de su propiedad identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-638208, en el área de planificación del plan parcial Guayabal.

Que el día 17 de febrero de 2015, la Subdirección del POT y Servicios Públicos, solicitó a la Subdirección de Catastro del Municipio la información acerca de la estructura predial y base de datos del plan parcial Guayacán.

Que mediante oficio de respuesta No. 201541322001191 del 23 de febrero de 2015, la Subdirección del POT y Servicios Públicos, informó a las sociedades EMA HOLDINGS S.A.S., B. URIBE L Y CÍA S.A.S., HEPRASA HERRERA y CÍA S.C.A y AGROINVERIONES LA ESPERANZA S.A.S., que respecto al área del predio 370-



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.010.21.008) DE 2017  
(20 de Diciembre)

"POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO GUAYABAL, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

638208, "aproximadamente 65.253.68 M2 se encuentran en suelo de Expansión Corredor Cali- Jamundí, mientras que aproximadamente 719.085.03 M2 se encuentran en suelo rural. Por lo tanto, y dada la condición definida por el artículo 280 del Acuerdo 069 de 2000, el cual establece un área mínima de 20 hectáreas netas urbanizables para la formulación de planes parciales en suelo de expansión (...), el Municipio a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante la Resolución 4132.0.21.380 de 2010, incorporó el precitado predio a la formulación del plan parcial, esto es; el área correspondiente a suelo de expansión (...)"

Que por medio de oficio No. 2015413220024131 del 27 de marzo de 2015, dirigido al formulador la Subdirección del POT y Servicios Públicos, emitió el correspondiente documento de observaciones a la formulación del plan parcial.

Que mediante escrito No. 2015411100383762 del 21 de abril de 2015, las sociedades EMA HOLDINGS S.A.S., B. URIBE L Y CÍA S.A.S., HEPRASA HERRERA y CÍA S.C.A y AGROINVERIONES LA ESPERANZA S.A.S., solicitaron copia del documento de observaciones al plan parcial.

Que mediante oficio de respuesta No. 2015413220030731 del 23 de abril de 2015, la Subdirección del POT y Servicios Públicos, remitió el oficio de observaciones a las sociedades EMA HOLDINGS S.A.S., B. URIBE L Y CÍA S.A.S., HEPRASA HERRERA y CÍA S.C.A y AGROINVERIONES LA ESPERANZA S.A.S.

Que el día 23 de abril de 2015, mediante oficio No. 2015413220030901, la Subdirección del POT y Servicios Públicos, remitió al señor MAURICIO AFANADOR GARCÉS, representante legal de la Constructora Bolívar la información de la estructura predial del plan parcial Guayabal, allegada por parte de la Subdirección de Catastro en oficio de respuesta No. 2015413150007834.

Que en mediante solicitud radicada bajo No.2015411100524112 del 27 de mayo de 2015 el formulador, en razón a las observaciones del componente de servicios públicos, solicitó la suspensión de términos del trámite del plan parcial.

Que mediante oficio de respuesta No. 2015413220043981 del 09 de mayo de 2015, dado que debían ajustarse los temas relacionados con la solución individual de servicios públicos domiciliarios, en materia de acueducto y alcantarillado y además realizar las aclaraciones respectivas en cuanto a la configuración predial, en el marco del Decreto 01 de 1984, la Subdirección del POT y Servicios Públicos encontró procedente determinar un plazo de suspensión del trámite hasta de dos meses para allegar los ajustes requeridos.

Que mediante escrito No. 2015411100772642 del 31 de julio de 2015, las sociedades EMA HOLDINGS S.A.S., B. URIBE L Y CÍA S.A.S., HEPRASA HERRERA y CÍA S.C.A y AGROINVERIONES LA ESPERANZA S.A.S., en calidad de propietarias del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-638208 presentaron los siguientes comentarios a la formulación del plan parcial Guayabal, así:



RESOLUCIÓN No. (4132.010.21.008) DE 2017

(20 de Diciembre)

"POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO GUAYABAL, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

*"(...) Si bien en términos generales estamos de acuerdo con el plan formulado, le presentamos las siguientes peticiones con relación a las observaciones de Planeación Municipal:*

*2.1 Observación contenida en la viñeta No. 2 del subtítulo "Sistemas Estructurantes", en la página No. 2*

- ...Ahora específicamente con respecto al equipamiento propuesto en la UG4, se encuentra desarticulado en el planteamiento urbanístico general.*

*Comentario:* Creemos que es innecesario reubicarlo en la medida en que se localiza como remate del parque central sobre la futura calle 61, vía arteria secundaria, permitiendo tanto su integración a la zona verde como un fácil acceso.

*Solicitud:* Mantener la localización propuesta.

*2.2 Observación contenida en la viñeta No. 6 del subtítulo "Aprovechamientos, norma y obligaciones urbanísticas", en la página No. 3*

- ..."Con respecto a la zona verde de la UG04, se encuentra que está desarticulada con la estructura general de espacios públicos y equipamientos, y como resultado de surelación con las zonas de regulación, esta debería tener la misma destinación. En consecuencia, se solicita resolver en otra parte del territorio, la cesión de zona verde ZV1 de la UG4."*

*Comentario:* Consideramos que es innecesario relocalizarla puesto que es compatible su ubicación con la laguna de regulación de picos de aguas lluvias adyacentes, que es un bajo empujado. La dimensión de la laguna de regulación responde a un modelo de hidrología que define el volumen, fondo y área que ocupa. No consideramos que sea una decisión técnica sugerir ampliarla sin soporte. Adicionalmente como zona verde cumple con los requisitos establecidos en POT, además de facilitar la comunicación peatonal con el parque central del plan parcial Guayabal y permitir mejorar la fachada general sobre la futura calle 61, vía del sistema vial arterial, mediante un cuidadoso manejo paisajístico.

*Solicitud:* Mantener la localización propuesta (...)" (Sic).

Que el día 31 de julio de 2015, en escrito radicado bajo No. 2015411100769952 el señor MAURICIO AFANADOR GARCÉS, representante legal de la Constructora Bolívar, solicitó prórroga para cumplir con las observaciones realizadas al plan parcial Guayabal.

Que mediante oficio de respuesta No. 2015413220063741 del 19 de agosto de 2015, la Subdirección del POT y Servicios Públicos, respondió lo siguiente:

*"(...) es importante precisar que a partir de los distintos procesos de concertación de múltiples planes parciales que se han llevado a cabo por parte de la Administración Municipal – a través de la oficina Planeación – ante la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, se reconoce como de vital importancia la condición de que cada plan parcial, proponga una solución temporal individual que permita dado el caso, la ejecución del proyecto, hasta tanto esta se pueda articular con el desarrollo de las macro-infraestructuras que se deberán realizar en el área de expansión urbana. Como resultado de lo anterior, el proyecto de plan parcial ha planteado el desarrollo – al interior del área de planificación – de una PTAR, que permitirá resolver todo lo inherente a disposición y tratamiento de aguas residuales del proyecto.*

A partir de lo anterior, y dada la complejidad de la solución que ha dispuesto el plan parcial para subsanar las observaciones emitidas por este Despacho, y que dichas soluciones son





RESOLUCIÓN No. (4132.010.21.008) DE 2017  
(20 de Diciembre)

"POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO GUAYABAL, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR  
CALI-JAMUNDÍ"

fundamentales para la prestación de los servicios públicos domiciliarios del proyecto y que deben estar debidamente planteadas para el proceso de concertación ante la CVC, se hace necesario acceder a la solicitud de suspensión de términos de tal manera que el proyecto se ajuste a lo requerido.

En relación con lo anterior, y teniendo en cuenta lo manifestado respecto al debido proceso, la Corte Constitucional en Sentencia T-706 de 2012 M.P., Luis Ernesto Vargas Silva, consideró que: "(...) La Constitución Política consagra en el artículo 29, el derecho fundamental al debido proceso, que comprende una serie de garantías con las cuales se busca sujetar a reglas mínimas sustantivas y procedimentales, el desarrollo de las actuaciones adelantadas por las autoridades en el ámbito administrativo o judicial, con el fin de proteger los derechos e intereses de las personas vinculadas, pues es claro que el debido proceso constituye "un límite material al posible abuso de las autoridades estatales".(...)" (Sublíneas fuera de texto), la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, encuentra procedente suspender los términos del trámite de estudio y aprobación del proyecto de plan parcial Guayabal, hasta tanto los promotores realicen los ajustes necesarios que permitan subsanar las observaciones realizadas por este Despacho, en especial a las soluciones de servicios públicos domiciliarios."

Que mediante oficio de respuesta con radicación No. 2015413220063901 del 20 de agosto de 2015, la Subdirección del POT y Servicios Públicos se pronunció respecto a las manifestaciones y consideraciones de las sociedades EMA HOLDINGS S.A.S., B. URIBE L Y CÍA S.A.S, HEPRASA HERRERA y CÍA S.C.A y AGROINVERIONES LA ESPERANZA S.A.S, informando que estudiaría las solicitudes realizadas en los numerales 2.0, 2.1 y 2.2 del oficio No. 2015411100772642, y la correspondiente decisión se resolvería en la Resolución de viabilidad del plan parcial Guayabal.

Que en relación con lo anterior, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal evaluó las solicitudes realizadas por las sociedades EMA HOLDINGS S.A.S, B. URIBE L Y CÍA S.A.S, HEPRASA HERRERA y CÍA S.C.A y AGROINVERIONES LA ESPERANZA S.A.S en el oficio No. 2015411100772642 del 31 de julio de 2015, encontrando no procedente acceder a las mismas por los siguientes motivos;

- No es posible conservar la localización original propuesta por el plan parcial para el suelo destinado al desarrollo de equipamientos de la Unidad de Gestión 4, debido a que por su configuración dentro de la estructura urbana se encuentra desarticulado. Adicionalmente, el suelo que conforma la obligación de equipamientos para la UG04, por su área, se concibe como un equipamiento de carácter local cuya relación principal estará en función de los usos residenciales, luego, su replanteamiento no sólo permite garantizar acceso a través de dos (2) vías públicas locales, sino que también posibilita la conformación del parque central bajo la condición de espacio público efectivo completo.
- No es posible conservar la localización original propuesta por el plan parcial para la Zona Verde 1 de la UG04, pues, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 356 del Acuerdo Municipal 069 del 2000, "(...) Las áreas de cesión de zonas verdes y equipamiento colectivo institucional no pueden ubicarse en (...) zona de canales o colectores o sobre sus aislamientos o zonas de protección, zonas de reserva vial o



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.010.21.008) DE 2017  
(20 de Diciembre)

"POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO GUAYABAL, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

para proyectos de futuras ampliaciones u otras áreas de afectación de servicios públicos existentes o proyectados (...). Luego, debido a que la localización de la PTAR propuesta por el plan parcial se encuentra adyacente a la zona verde propuesta, esta no puede ser recibida como espacio público efectivo.

Que mediante oficio No. 2015411101008492 del 01 de octubre de 2015, las sociedades EMA HOLDINGS S.A.S., B. URIBE L Y CÍA S.A.S., HEPRASA HERRERA y CÍA S.C.A y AGROINVERIONES LA ESPERANZA S.A.S, realizaron algunas preguntas acerca del proceso de estudio y aprobación del plan parcial de desarrollo Guayabal.

Que el 09 de octubre de 2015 mediante oficio No. 2015413220083401, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal dio respuesta a la solicitud del 02 de octubre de 2015, informando acerca del estado de suspensión del trámite del plan parcial, en especial, por el componente de servicios públicos. De igual forma, acerca de las preguntas de fondo se precisa que el modelo de gestión propuesto por el plan parcial se sustenta en Unidad de Gestión autónomas, y, por lo tanto, en el marco del reparto de cargas y beneficios que está a cargo del formulador, se deberá garantizar la equidad en la distribución de las obligaciones y beneficios entre los propietarios que conforman el área.

Que el día 21 de julio de 2016 mediante oficio No. 2016411100868902, la Constructora Bolívar S.A radicó los ajustes a la formulación del plan parcial de desarrollo Guayabal, con todos sus anexos y cartografía respectiva.

Que el día 21 de julio de 2016 mediante oficio No. 2016413220048591, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos acusó de recibo de la documentación del ajuste del plan parcial frente a la Constructora Bolívar, e informó que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el pronunciamiento oficial respecto a los ajustes del plan parcial sería a más tardar el 02 de septiembre de 2016.

Que el día 31 de agosto de 2016 mediante oficio No. 2016413220058481, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos informó a los promotores del plan parcial de la prórroga hasta el 14 de octubre de 2016, para el pronunciamiento oficial acerca de los ajustes del plan parcial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que el día 13 de octubre de 2016, mediante oficio No. 2016413220070091, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos se pronunció acerca de la formulación del plan parcial de desarrollo Guayabal, informando acerca de los ajustes y elementos faltantes que debían incorporarse al Documento Técnico de Soporte, Anexos y Cartografía respectiva.

Que a su vez, el día 13 de octubre de 2016, se llevó a cabo reunión en las instalaciones de la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos con miembros del equipo técnico formulador del plan parcial Guayabal y sus promotores, con el propósito de



RESOLUCIÓN No. (4132.010.21.008) DE 2017

(20 de Diciembre)

"POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO GUAYABAL, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

discutir los contenidos del oficio 2016413220070091, ampliando la explicación de las solicitudes de complementaciones y ajuste realizadas por la Subdirección.

Que el día 18 de noviembre de 2016 mediante oficio No. 2016411101306422, la Constructora Bolívar S.A., invocando el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, solicitó la ampliación del plazo para adelantar los ajustes solicitados por la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos en el documento del 13 de octubre de 2016.

Que el día 24 de noviembre de 2016 mediante oficio No. 2016413220080771, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos dio respuesta a la solicitud de ajuste realizada por la Constructora Bolívar S. A., en el sentido de encontrar en los términos del artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, procedente la prórroga solicitada hasta por un mes a partir del 28 de noviembre de 2016.

Que el día 28 de diciembre de 2016 mediante oficio No. 2016411101473502, la Constructora Bolívar S.A radicó los ajustes a la formulación del plan parcial de desarrollo Guayabal, con todos sus anexos, documentos técnicos y cartografía respectiva.

Que el día 26 de enero de 2017 mediante oficio No. 201741320500002761, la Subdirección de Planificación del Territorio acusó el recibo de la información de los ajustes del plan parcial, y además informó a la Constructora Bolívar S.A que el pronunciamiento se llevaría a cabo a más tardar el día 09 de febrero de 2017.

Que el día 06 de febrero de 2017 mediante oficio No. 201741320500004591, la Subdirección de Planificación del Territorio informó a la Constructora Bolívar S.A acerca de la prórroga hasta el 24 de marzo de 2017, para el pronunciamiento oficial respecto a los ajustes del plan parcial, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que el día 23 de marzo de 2017 mediante oficio No. 201741320500021811, la Subdirección de Planificación del Territorio se pronunció respecto a los contenidos del plan parcial de desarrollo Guayabal, informando acerca de unos ajustes que se debían llevar a cabo de forma integral.

Que el día 23 de marzo de 2017 mediante oficio No. 2017413205000214714, la Subdirección de Planificación del Territorio elevó consulta a la Gerencia General de EMCALI E.I.C.E, en cuanto a la viabilidad de las alternativas propuestas por el plan parcial Guayabal sobre el manejo del alcantarillado pluvial.

Que el día 24 de abril de 2017 en las oficinas de la Subdirección de Planificación del Territorio, se llevó a cabo una reunión entre funcionarios de esta dependencia y miembros del equipo consultor del plan parcial de desarrollo Guayabal, con el propósito de ampliar los contenidos del oficio del 23 de marzo de 2017.



RESOLUCIÓN No. (4132.010.21.008) DE 2017

( 20 de Diciembre )

"POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO GUAYABAL, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

Que el día 25 de abril de 2017 mediante oficio No. 201741730100415062, la Constructora Bolívar S.A, solicitó la ampliación del plazo para radicar los ajustes inherentes al plan parcial de desarrollo Guayabal.

Que el día 04 de mayo de 2017 mediante oficio No. 201741730100451672, EMCALI E.I.C.E se pronunció al respecto de la consulta hecha por la Subdirección de Planificación del Territorio el día 23 de marzo, respecto a la solución de alcantarillado pluvial en el área de planificación, indicando que "(...) la entrega al final del canal de la 102, en todo caso es de carácter provisional y, será operada y mantenida por el Plan Parcial Guayabal, hasta la construcción de la solución integral y definitiva de drenaje, acorde con el proyecto IGEI".

Que el día 05 de mayo de 2017 mediante oficio No. 201741320500036751, la Subdirección de Planificación del Territorio dio respuesta a la Constructora Bolívar acerca de la solicitud de ampliación del plazo para el ajuste del plan parcial Guayabal, encontrando procedente dicha ampliación en los términos del artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Que el día 13 de mayo de 2017 mediante oficio No. 201741320500040671, la Subdirección de Planificación del Territorio remitió a la Constructora Bolívar S.A el oficio No. 201741730100451672 con el que EMCALI E.I.C.E dio respuesta a la consulta realizada por la Subdirección acerca de las propuestas planteadas por el plan parcial Guayabal.

Que el día 05 de junio de 2017 mediante oficio No. 201741730100592702, la Constructora Bolívar S.A. solicitó suspensión de términos para presentar los ajustes a la formulación del plan parcial de desarrollo Guayabal.

Que el día 14 de junio de 2017 mediante oficio No. 20174132050005201, la Subdirección de Planificación del Territorio dio respuesta al comunicado de Constructora Bolívar S.A del 05 de junio de 2017, en el sentido de encontrar hasta por el término de un mes, procedente la solicitud de suspensión.

Que el día 19 de julio de 2017 mediante oficio No. 201741730100920602, la Constructora Bolívar S.A solicitó suspensión de términos para presentar los ajustes a la formulación del plan parcial de desarrollo Guayabal.

Que el día 27 de julio de 2017 mediante oficio No. 201741320500065591, la Subdirección de Planificación del Territorio dio respuesta a la solicitud de la Constructora Bolívar S.A del 19 de julio de 2017 en el sentido de encontrar "(...) procedente otorgar una prórroga de un (1) mes a partir del recibo de la presente repuesta para que se dé respuesta a las observaciones y ajustes requeridos, término que no podrá volver a ser prorrogado (...)".

Que el día 31 de julio de 2017 mediante oficio No. 201741730100965252, la sociedad B. URIBE L Y CIA S.A.S en calidad de propietario del predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 370-638208; predio localizado en el plan parcial Guayabal, solicitó



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.010.21.008) DE 2017

(20 de Diciembre)

"POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO GUAYABAL, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

copia de la información radicada por la Constructora Bolívar como ajuste del plan parcial Guayabal.

Que el día 15 de agosto de 2017 mediante oficio No. 201741320500071251, la Subdirección de Planificación del Territorio dio respuesta al oficio del 31 de julio de 2017, por medio del cual remitió la información radicada por la Constructora Bolívar acerca del plan parcial de desarrollo Guayabal.

Que el día 30 de agosto de 2017 mediante oficio No. 201741730101089012, la Constructora Bolívar S.A radicó los ajustes finales a la formulación del plan parcial de desarrollo Guayabal.

Que el día 31 de agosto de 2017 mediante oficio No. 201741320500076361, la Subdirección de Planificación del Territorio acusó de recibida la documentación de los ajustes al plan parcial de desarrollo Guayabal. De igual forma informó a la Constructora Bolívar S.A., que el día 11 de octubre de 2017, sería la fecha en la que se llevaría a cabo el pronunciamiento oficial.

Que el día 09 de octubre de 2017 mediante oficio No. 201741320500091301, la Subdirección de Planificación del Territorio informó a la Constructora Bolívar que el pronunciamiento oficial acerca de la viabilidad del plan parcial de desarrollo Guayabal se llevaría a cabo el día 27 de noviembre de 2017.

Que el día 27 de noviembre de 2017, mediante oficio No.201741320500108251 la Subdirección de Planificación del Territorio, debido a que "en el documento técnico de soporte falta realizarse la precisión respecto a la ampliación del separador central de la Carrera 102, con base en las observaciones que esta Subdirección realizó, mediante oficio No. 2016413220070091 del 13 de octubre de 2016, en las que solicitó que a nivel de diagnóstico y formulación debían incorporarse todas las disposiciones del documento de "Diagnóstico y Prediseño de Obras de Drenaje Pluvial de la Zona de Expansión Sur de Cali- Jamundí". En consecuencia deben revisarse los perfiles de esta vía, la cartografía que se relacione con la misma y dado el caso la simulación urbanístico-financiera del proyecto", motivo por el cual, se suspendió por un término máximo de (15) días, el trámite administrativo con el objeto que se realizaran los ajustes necesarios.

Que a fin de verificar que se haya incluido el área para la construcción del canal para el drenaje pluvial en la Carrera 102, derivado del estudio Diagnóstico y Prediseño de Obras de Drenaje Pluvial de la Zona de Expansión Sur de Cali denominada "Corredor Cali-Jamundí", se realizó por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal la revisión de las licencias de urbanismo del plan parcial colindante Ciudad Meléndez, así como la inspección en campo de la vía que se encuentra en construcción entre las Calles 60 y 61, y se concluyó que la suma del área correspondiente con la cesión de la Carrera 102 del plan parcial Ciudad Meléndez, y el área destinada a esta vía en el plan parcial Guayabal, es suficiente para albergar la totalidad del canal y todos los componentes del perfil vial.



RESOLUCIÓN No. (4132.010.21.008) DE 2017  
(20 de Diciembre)

"POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO GUAYABAL, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR  
CALI-JAMUNDÍ"

Que mediante el escrito con radicado No. 201741730101570432 del 19 de diciembre de 2017, Mauricio Afanador Garcés, en calidad de gerente de la Constructora Bolívar S.A., radicó nuevamente toda la documentación del plan parcial, con la aclaración del área del separador central de la Carrera 102, que de conformidad con la verificación en sitio realizada por la Subdirección de Planificación del Territorio y la cartografía del proyecto, se encuentra que no impacta las áreas útiles de las manzanas con frente a esta vía, así mismo se confirma que en la planificación se cumple con el área de la vía.

Que la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones, se formuló con base en los oficios 310-DT-361/2014 emitido por la Unidad Estratégica de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI; PQR-64943 emitido por Gases de Occidente; el oficio del 23 de enero de 2017 emitido por Limpieza y Servicios Públicos S.A. E.S.P; 421.3-DP-0503/014 emitido por la Unidad Estratégica de Telecomunicaciones de EMCALI y 550.4-DP-0715-14 emitido por la Unidad Estratégica de Energía de EMCALI.

Que por lo anteriormente expuesto, la Subdirección de Planificación del Territorio considera que el proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Guayabal, que contiene el documento de diagnóstico, documento técnico de soporte, formulación, componente ambiental y cartografía completa a escala 1: 200, 1:300, 1:750, 1:3000 y 1:5000, así como las factibilidades de servicios públicos, se encuentra acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 069 de 2000.

Que conforme a lo anterior,

RESUELVE:

Artículo Primero: VIABILIDAD. Emitir concepto favorable de viabilidad a la formulación del Plan Parcial de Desarrollo Guayabal, en el marco del Acuerdo Municipal 069 del 2000, conforme a las solicitudes presentadas y señaladas en la parte considerativa del presente acto administrativo, cuya área de planificación se encuentra delimitada por el polígono comprendido entre los elementos estructurantes del Sistema Vial y de transporte definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, como se describe a continuación:

- Por el Norte: La proyección de la Carrera 102 entre Calles 53 y 61, colindando con el Plan Parcial Ciudad Meléndez,
- Por el Oriente: La proyección de la Calle 61 entre Carreras 102 y 109, sirviendo esta como límite oriental del Área de Expansión urbana Corredor Cali/Jamundí,
- Por el Sur: La proyección de la Carrera 109 entre Calles 61 y 53, colindando con el plan parcial Cachipay,



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.010.21.008) DE 2017  
(20 de Diciembre)

"POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO GUAYABAL, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

Por el Occidente: La proyectada Calle 53 entre Carreras 109 y 102.

Parágrafo 1: Sobre los predios incluidos en el Plan Parcial de Desarrollo Guayabal, no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta del plan parcial, caso en el cual deberá cumplirse con lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Parágrafo 2: Los documentos del Plan Parcial de Desarrollo Guayabal que sirvieron de base para la determinación de su viabilidad y se ajustan al artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, son:

- Documento Técnico de Soporte. Diagnóstico y Formulación.
- La Cartografía completa a escala 1: 200, 1:300, 1:750, 1:3000 y 1:5000
- La factibilidad para la dotación de redes de Servicios Públicos.

Artículo Segundo: Notificar de conformidad con el artículo 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el contenido de la presente Resolución al señor MAURICIO AFANADOR GARCÉS, representante legal de la Constructora Bolívar, o a quien haga sus veces.

Parágrafo: Como quiera que la presente resolución contiene concepto favorable de viabilidad, contra la misma no proceden los recursos de que trata el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, en conexidad con el parágrafo 3º del artículo 2.2.4.1.1.9.- del Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *Veinte* (20) días del mes de (*Diciembre*) de dos mil diecisiete (2017).

*César Augusto Londoño Gómez*

CÉSAR AUGUSTO LONDOÑO GÓMEZ  
Subdirector de Planificación del Territorio  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Proyectó: Profesionales Universitarios; Andrés Prieto, Fernando Martínez, Victoria Eugenia Muñoz  
Contratistas: Álvaro Hernán Díaz, Edwin Segura, Martha Isabel Bolaños, Isabel Cristina Leyes, Ángela María Ortega, Leidy Carolina Gartner, María Elena Domínguez, Diego Perlazá, Luis Ernesto Díaz, Juan David González, Ana María Vicente  
Revisó: Carolina Vanderhuck Arias -Contratista, Ximena Agullón Mayorga -contratista

55



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 41320.21.380 DE 2010

( Octubre 21 )

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA HACIENDA EL GUAYABAL."**

LA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en ejercicio de sus facultades conferidas por el Acuerdo 069 de 2000 y en especial los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 y,

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 493 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 por 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 del 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.

Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, reglamentan de manera general el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales y de manera especial, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana, para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen.

Que el Acuerdo Municipal 069 de 2000, en sus artículos 494 al 505 define los planes parciales como instrumentos de gestión urbana.

Que el Señor CARLOS MAURICIO POSSO OSPINA, identificado con cedula de ciudadanía No. 16'740.467 de Cali, como Representante Legal de la Sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A., debidamente facultado mediante poder suscrito por el Señor VITAUSTAS STANISLOVA LUKAUSKIS LAPINSKAS identificado con cedula de ciudadanía No. 14'994.033 de Cali y Representante Legal de LUKAUSKIS BUZENAS Y CIA. S.C.A. con NIT: 800038114-8, radicó la comunicación de radicado del DAP número 08926 del 11 de junio de 2010, mediante la cual solicita las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana "Hacienda El Guayabal", en predios de propiedad de LUKAUSKIS BUZENAS Y CIA. S.C.A. identificado con Código Catastral Z-000302610000 y Matricula Inmobiliaria numero 370-40405.

*Agustín*





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4132 0.21.330 DE 2010

( Octubre 25 )

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA HACIENDA EL GUAYABAL"**

Que tal como lo establece el artículo 5-A del Decreto 4300 de 2007, de la Coordinación Interinstitucional, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante el oficio numero 4132.2.3.15-008316 del 29 de junio de 2010, solicitó a Metrocali S.A., a la Secretaría de Infraestructura y Valorización, al DAGMA, a la Secretaría de Tránsito y Transporte, a la CVC y a EMCALI (Acueducto y Alcantarillado), el pronunciamiento sobre los aspectos y temas que tengan incidencia o responsabilidad en el desarrollo del plan parcial y que se deban considerar como determinantes para la formulación del plan.

Que cumplido el término establecido en el artículo 5-A del Decreto 4300 de 2007, de quince (15) días hábiles para recibir el pronunciamiento en los temas de competencia, se recibieron los conceptos de las siguientes entidades: Metrocali, a través de la comunicación OJM.1.2019.10 del 26 de julio de 2010; EMCALI – Gerencia Unidad Estratégica de Negocio Acueducto y Alcantarillado mediante la comunicación 311.3-DI-1208-10 del 12 de agosto de 2010; Secretaría de Tránsito Municipal a través de la comunicación 4152.0.13.1010 del 13 de agosto de 2010; la Secretaría de Infraestructura y Valorización mediante la comunicación 4151.0.10.936-2020 del 17 de agosto de 2010 y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC mediante la comunicación No. 711-047499-2010-01 del 3 de agosto de 2010, que se adjuntan como parte integral de la presente Resolución.

Que una vez revisados los documentos para la solicitud de determinantes y en cumplimiento del artículo 6º del Decreto Nacional No 2181 de 2006, este Departamento Administrativo mediante el presente acto administrativo, procede a la definición de las mismas para la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana "Hacienda El Guayabal".

En virtud de lo anterior;

**RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO:** Defínase para la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana "Hacienda El Guayabal", las siguientes determinantes concernientes a su delimitación, las condiciones técnicas y las normas aplicables a su formulación:

**1. LA DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

El Área de Planificación para la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana "Hacienda El Guayabal" debe corresponder al polígono comprendido entre los elementos estructurantes del Sistema Vial y de Transporte definido en el Plan de Ordenamiento Territorial como son:

*[Firma manuscrita]*  
08-2011



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4132.0.21.380 DE 2010

( Octubre 25 )

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA HACIENDA EL GUAYABAL"**

Por el Oriente la proyectada Calle 61, limite del Área de Expansión del Corredor Cali – Jamundí; por el Norte con la Carrera 104; por el Occidente la proyectada Calle 53 y por el Sur la Carrera 109; para una cabida total de 100.2 Has, por tanto se debe redelimitar el área de planificación propuesta, incorporando parte del predio identificado con el numero predial Z-000303320000, hasta el límite de la Calle 61. La delimitación del plan parcial se especifica en el plano anexo.

**2. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

Como elementos determinantes, el proyecto debe tener en cuenta los siguientes aspectos básicos del Sistema Vial Principal definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial:

- Las secciones transversales del Sistema Vial Principal que hace parte del proyecto: Vías Arterias Secundarias Calles 60, 61 y Carrera 109 y la Vía Colectora calle 53.
- El sistema de Vías Locales, debe plantearse atemperándose al dimensionamiento de calzadas y espacio público establecido en los "Criterios de Diseño del Anexo 4.4 del Plan de Ordenamiento Territorial.
- Los Criterios de diseño para vías urbanas, establecidos en el Anexo 4 del POT
- El Sistema Integrado de Transporte Masivo
- El Plan Maestro de Ciclorutas del municipio de Santiago de Cali.

En todo caso, el planteamiento del Sistema Vial del proyecto, debe tener en cuenta la importancia relativa de cada uno de los siguientes aspectos establecidos en los "Criterios de Diseño" del Anexo 4.4 del Plan de Ordenamiento Territorial:

- **Características del tránsito:** (volumen, composición, velocidad de operación);
- **Características de la vía:** (ancho total, número de calzadas, carriles por calzada, aislamientos laterales, alineamientos);
- **Usos del suelo:** (predominantes, existentes o proyectados a lo largo de la vía);
- **Funcionalidad:** accesibilidad, continuidad, visibilidad.

*[Handwritten signature]*

08/2011

*[Handwritten signature]*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

**RESOLUCIÓN No. 41320.21.350 DE 2010**

( *Octubre 25* )

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA HACIENDA EL GUAYABAL"**

Las dimensiones de las secciones transversales de las vías y las recomendaciones de diseño de las mismas que se indican en el Anexo 4 del POT, se deben entender como mínimas y podrán ampliarse o redistribuir su sección transversal, teniendo en cuenta los requerimientos de ancho de canales, aislamientos de líneas de alta tensión, protección de arborización existente, aspectos de diseño geométrico, funcionalidad vial, requerimientos de tráfico, o integración con la malla vial existente en el sector y con relación a los usos del suelo. Igualmente se deben tener en cuenta, entre otras, las disposiciones para el diseño de las vías según lo establece el POT en los artículos 80, 81, 82, 85, 87 y 366 de estacionamiento de vehículos y zona de cargue y descargue.

Es necesario que se tenga en cuenta la continuidad del Sistema Integrado de Transporte Masivo y el Sistema de Transporte Inter-Regional, los cuales pueden contemplar en su desarrollo, futuras ampliaciones viales, equipamientos y elementos conexos a dichos sistemas de transporte como son estaciones y terminales de pasajeros y de transferencia, tal como lo establecen los artículos 95 y 96 del POT.

**3. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO**

Debe presentar un plano en el cual se indique la localización de zonas verdes y equipamiento a ceder, indicando dimensiones y áreas, con los respectivos cuadros de áreas y sus coordenadas. Debe realizar la articulación con el espacio público y equipamientos existentes o proyectados en las zonas aledañas, para garantizar la integralidad y conectividad con la estructura del espacio público y equipamientos.

Con relación a la cesión de zonas verdes y la restricción para la localización, debe tener en cuenta lo establecido en los artículos 343, 344, 345, 346, 354, 355, 356, 357, 358 y 359 del Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000.

Igualmente debe considerar lo establecido en el artículo 57 del Decreto 1469 de 2010, el cual establece que por lo menos el 50% de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes, o equipamientos se distribuirán espacialmente en un solo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:

- Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.

*Uscuit*



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4132.0.21.380 DE 2010

( octubre 25 )

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA HACIENDA EL GUAYABAL"**

- Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
- No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.

Se debe tener en cuenta la propuesta urbana en cuanto al sistema vial y de espacios públicos del plan parcial adyacente, correspondiente al Plan Parcial Ciudad Meléndez, adoptado mediante el Decreto 0537 de 2002 y del Plan Parcial Cachipay, el cual está en proceso de adopción.

**4. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL**

El Plan Parcial debe tener en cuenta las normas establecidas en el Acuerdo 0232 del 31 de diciembre de 2.007 "Por medio del cual se adopta el Plan Especial de Protección del Patrimonio urbano-arquitectónico del Municipio de Santiago de Cali" y las establecidas por la Ley de Cultura. En ese sentido el Plan Parcial, debe realizar acciones conducentes a resaltar los valores patrimoniales, como es el caso de la Hacienda Jauja, inmueble declarado Patrimonio Urbano-Arquitectónico Municipal que se encuentra en áreas adyacentes al plan Parcial.

Con respecto a los vientos y visuales el Plan parcial debe potenciar el aprovechamiento de los vientos, para lo cual la disposición de las edificaciones no deben generar pantallas que impidan la libre circulación de los vientos provenientes de los Farallones. Igualmente debe resaltar y potenciar el disfrute de las visuales, hacia los Farallones.

**5. SISTEMA AMBIENTAL:**

**a. Las Áreas de Reserva y Protección Ambiental**

Para la elaboración del plan parcial se debe determinar la existencia de cauces naturales permanentes y estacionales y elementos como humedales, que pasan por el predio y establecer sus condiciones hidráulicas, su ubicación planimétrica, las zonas de protección definidas en el POT y manejo dentro del mismo. El Plan Parcial debe involucrar estos elementos ambientales y establecer su protección y manejo.

*[Handwritten signature and initials]*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4132.0.21.380 DE 2010

( Octubre 20 )

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA HACIENDA EL GUAYABAL"**

Es necesario realizar un inventario detallado de la **VEGETACION ARBOREA Y ARBUSTIVA** que contenga la definición del tipo de especie, estado fitosanitario y ubicación en plano georeferenciado. Así mismo, se requiere determinar su afectación por el desarrollo del Plan Parcial, su compensación y plan de manejo en caso de ser intervenidos.

El Plan Parcial debe desarrollar un plan de manejo ambiental para mitigar y compensar los efectos causados por su desarrollo.

Debe considerarse lo establecido en el artículo 42 del POT - **Áreas Cubiertas con Bosques y Matas de Guadua**, numeral 4 y artículo 172, Especies Arbóreas, que hacen parte del patrimonio paisajístico y ambiental.

El proyecto debe contemplar el potencial paisajístico del predio, que puede ser aprovechado dentro del contexto del desarrollo urbanístico.

El plan parcial debe contener una descripción general del sitio objeto del plan parcial, denominada línea base, incluyendo cada uno de los componentes, flora, fauna, agua, suelo y atmosférico.

El Plan Parcial debe incluir el diagnóstico completo del área objeto de estudio, el cual debe evaluar cada uno de los componentes ecosistémicos, identificándose y calificándose el estado actual antes del desarrollo del Plan y la evaluación de los componentes naturales y antrópicos que pueden verse afectados con la desarrollo del proyecto. Por las condiciones paisajísticas y entorno del predio el desarrollo del Plan Parcial, debe aprovechar al máximo estas condiciones que permiten desarrollar un proyecto. En el desarrollo del estudio tiene que estar directamente relacionado con la normatividad ambiental, el Plan de Ordenamiento Territorial y aspectos considerados por la Autoridad Ambiental.

La propuesta del plan parcial debe realizar un mejor utilización de la riqueza ambiental como flora, hídrica (superficial y subterránea), paisajística y atmosférica que permita con su desarrollo efectuar el mínimo impacto y determinar cómo se va a realizar la compensación y mitigación de los efectos que genera, no solo la obra si no, el desarrollo del proyecto, entre ellos el manejo de las corrientes de aire que permita mitigar los impactos sobre las altas temperaturas y la reducción de la concentración de contaminación atmosférica por las diferentes fuentes generadoras.

Ugarrón



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4132.0.21.380 DE 2010

( octubre 21 )

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA HACIENDA EL GUAYABAL"**

**b. Aspectos geológicos, geomorfológicos y amenazas naturales**

Debe presentar un reporte de la geología superficial y de la geomorfología a partir de los estudios existentes desarrollados por la CVC, el DAGMA (en Convenio con Ingeominas), entes académicos y firmas de consultoría, complementado mediante análisis propios y específicos como interpretación de fotografías aéreas, correlación con información de pozos y perforaciones, etc. Deberán definirse las recomendaciones y condicionamientos para el desarrollo que surjan desde el punto de vista geológico y geomorfológico, e ilustrar este tema con un mapa, por lo menos a escala 1:5.000.

Desde el punto de vista de las amenazas naturales, deberán considerarse, a partir de la información existente (Microzonificación Sísmica de Cali) y de estudios específicos (perforaciones y estudios geofísicos), los potenciales efectos sísmicos locales en el área del Plan Parcial y su influencia en el desarrollo que se proponga. Este aspecto es fundamental, pues la porción oriental del predio, aproximadamente dos terceras partes del área de planificación, está en la unidad geotécnica que el "Estudio de Microzonificación Sísmica de Santiago de Cali", desarrollado por el DAGMA e INGEOMINAS mediante Convenio Interadministrativo, denomina "Transición Abanicos - Llanura" donde es posible la presencia de intercalaciones de depósitos de materiales finos, inconsolidados y saturados similares a los que conforman la Llanura Aluvial del río Cauca.

De otro lado, y a pesar de que los terrenos que abarca el Plan Parcial "Hacienda El Guayabal" están por encima de la cota de inundación del río Cauca, no son atravesados por río principal alguno y su leve inclinación hacia el oriente permite el drenaje por gravedad de las aguas lluvias, situación que en las condiciones actuales no representa amenaza por inundaciones o avenidas torrenciales. Deberán adelantarse los estudios hidrológicos e hidráulicos del área que permitan definir con total claridad el manejo (recolección, conducción y entrega) que se dará a las aguas de escorrentía, toda vez que, como es lógico, el desarrollo urbanístico de cualquier terreno reduce los coeficientes de infiltración y aumenta los de escorrentía.

En el planteamiento de la red principal de los servicios públicos debe darse importancia a lo relacionado con el manejo de las escorrentías, considerando también las posibles zonas aferentes ubicadas por fuera del área de planificación y la infraestructura de drenaje que se ha propuesto en zonas vecinas dentro del Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundi.

Ugarr H →



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4132-0-21-380 DE 2010

( Octubre 25 )

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA HACIENDA EL GUAYABAL"**

En otras palabras, el análisis de la escorrentia y la definición de su manejo deberán abordarse con un enfoque integral que, en varios aspectos, trasciende los límites del área cubierta por el Plan Parcial.

## 6. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

En los temas de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial, el promotor debe presentar los documentos que soporten la factibilidad de extensión de redes matrices por parte de una Empresa Prestadora de Servicios Públicos Domiciliarios - ESP, conforme lo establece la Ley 142 de 1994. El documento expedido por la ESP debe establecer bajo qué condiciones se realizará el diseño, construcción y extensión de redes matrices, anexando los soportes necesarios que demuestren la efectiva prestación del servicio.

Teniendo en cuenta que en la definición de Determinantes se estableció que se debe ampliar el área de planificación propuesta inicialmente por el promotor, para incorporar parte del predio identificado con el numero predial Z-000303320000 hasta el límite de la Calle 61, es necesario que presente la posibilidad de servicios públicos actualizada, acorde con el área de planificación definida en el numeral 1 de la presente Resolución, con respecto a la densidad de viviendas por hectárea.

Incluir, por parte de la Empresa Operadora de los Servicios Públicos domiciliarios, la factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva; la viabilidad técnica de servicios públicos debe establecer y especificar las áreas de suelo que se requiere para la localización de la infraestructura de los servicios públicos domiciliarios con los aislamientos necesarios para su protección, mantenimiento y de ser necesario ampliaciones futuras de los sistemas; debe incluir los documentos y los estudios que soporten su factibilidad.

Debe especificar la infraestructura para el manejo adecuado de las aguas lluvias tales como embalses, estaciones de bombeo, canales entre otros, que faciliten su drenaje e impidan la inundación del sector dado el incremento de las zonas duras una vez se urbanice el área del plan parcial y zonas aledañas, teniendo en cuenta los cambios climáticos y regímenes de lluvia. En el caso de requerirse lagunas de alivio debe considerarse sus áreas y zonas de protección, las cuales no podrán contabilizarse como parte de las zonas verdes a ceder.

OSCA II



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

**RESOLUCIÓN No. 4132.0.21.380 DE 2010**

( octubre 20 )

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA HACIENDA EL GUAYABAL"**

Presentar los planos con la extensión de redes y áreas para la localización de infraestructura que garantice la prestación efectiva de los servicios públicos domiciliarios incluyendo telecomunicaciones. Debe ser concordante con el diseño de la infraestructura vial y la propuesta de desarrollo urbanístico.

En el tema del servicio de aseo, debe considerar las áreas para la infraestructura de este servicio con el fin de garantizar la prestación efectiva del manejo adecuado de los residuos sólidos y la separación de los residuos que facilita su aprovechamiento y adquirir la cultura de reciclaje por parte de la población que ocupará el territorio una vez urbanizada la zona del plan.

Para el caso de los servicios públicos de energía, telecomunicaciones y gas, es necesario considerar que toda la infraestructura requerida por el proyecto debe proveerse mediante la canalización de ductos (construcción de redes subterráneas), incluyendo reservas y cámaras, así como las posibles acometidas al usuario final.

**7. SIMULACIÓN URBANÍSTICO – FINANCIERA**

En lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas aplicables para la formulación de la simulación urbanística - financiera, el plan parcial debe cumplir con lo contemplado en los numerales 8, 9 y 10 del artículo 24 del Decreto 2181 de 2006, a saber;

- La adopción de los instrumentos legales de gestión del suelo; la participación en plusvalías, y demás instrumentos que sean necesarios para la financiación y ejecución del plan parcial.
- La asignación de cargas y beneficios en los términos que se señalan en el POT y en el Decreto 2181 de 2006.
- Se debe tener en cuenta la evaluación financiera de las obras de urbanización de las unidades de actuación y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

*Basurillo*





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4132.0.21.350 DE 2010

( octubre 25 )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA HACIENDA EL GUAYABAL”**

- El Plan Parcial debe expresar el aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico básico, con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados; lo que se traduce en las cargas urbanísticas que debe soportar el proyecto, además de los costos de urbanización, de la cuantificación general de la edificabilidad total. según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención con la presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.

**8. PARTICIPACION EN PLUSVALIA**

Se deberá realizar el estudio de identificación, localización y valoración de los hechos generadores de plusvalia, el cual debe incluir:

- Archivo en formato shape, por cada uno de los hechos generadores.
- Listado con las bases de datos identificados con código único de los predios afectados.
- Copia dura de los archivos en escala 1:10.000 o mayores.
- Tablas de casos de estudio de los hechos generadores con los elementos de cálculo (volumetrías generadas por edificabilidad)
- El monto definido por el concepto de plusvalías debe ser claramente especificado.

**9. NORMAS URBANÍSTICAS**

Las normas urbanísticas aplicables para la formulación del Plan Parcial están definidas en el artículo 281 del Plan de Ordenamiento Territorial, a excepción de las normas de vivienda de interés social y prioritario, las cuales están contenidas en el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007 y en el Decreto Nacional 4259 de 2007.

Se debe presentar la exposición de motivos y el proyecto de Acuerdo de reglamentación de los usos propuestos en el plan parcial. Así mismo un documento de resumen ejecutivo del diagnóstico y la formulación y una presentación en power point para la sustentación del dicho proyecto ante la Comisión del Plan y Tierras del Honorable Concejo Municipal.

*[Handwritten signatures and initials]*



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4132.0.21.350 DE 2010

( Octubre 25 )

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA HACIENDA EL GUAYABAL"

ARTICULO SEGUNDO: Notifíquese la presente Resolución en los términos del Código Contencioso Administrativo, al Señor CARLOS MAURICIO POSSO OSPINA, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 16740.467 de Cali como Representante Legal de la Sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A., citándolo a la Calle 5 B No. 40-13 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad.

ARTICULO TERCERO: Las determinantes definidas en la presente Resolución tendrán una vigencia de doce (12) meses contados a partir de la notificación del presente acto administrativo.

ARTICULO CUARTO: Contra la presente resolución proceden los recursos de la vía gubernativa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los (25) días del mes de octubre de dos mil diez (2010).

*[Firma manuscrita]*

MARÍA GRACE FIGUEROA RUÍZ

Directora

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Anexo 1: Comunicaciones de: Metrocali - OJM.2019.10 del 26 de julio de 2010; EMCALI -311.3-DI-1208-10 del 12 de agosto de 2010, STM - 4152.0.13.1010 del 13 de agosto de 2010; SIV - 4151.0.10.936-2020 del 17 de agosto de 2010 y CVC - No. 711-047499-2010-01 del 3 de agosto de 2010

Anexo 2: Plano de delimitación del área de planificación

Conceptos elaborados por: Comité Técnico Revisión Planes Parciales

Compilado por: Victoria Eugenia Muñoz Hoyos, Profesional Universitaria

Revisado por: David Millán Orozco, Subdirector de POT y Servicios Públicos

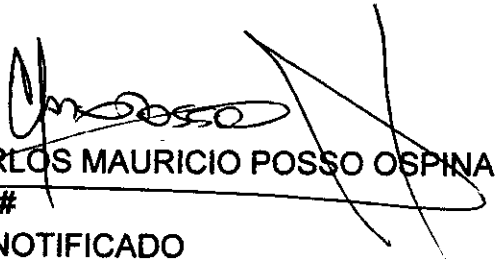
*[Firma manuscrita]*



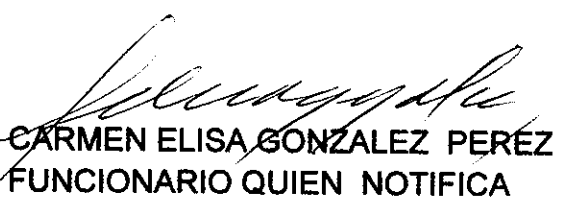
ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

## NOTIFICACION PERSONAL

Hoy, 27 de octubre de 2010, siendo las 3:30 a.m., se notificó en forma personal del contenido de la Resolución 4132.0.21.380 de octubre 25 de 2010 "Por medio de la cual se definen las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana Hacienda el Guayabal" el señor CARLOS MAURICIO POSSO OSPINA, identificado como aparece al pié de su firma, en su calidad de Representante Legal de la Sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A. Se hace entrega de una copia de la Resolución



CARLOS MAURICIO POSSO OSPINA  
c.c. #  
EL NOTIFICADO



CARMEN ELISA GONZALEZ PEREZ  
FUNCIONARIO QUIEN NOTIFICA

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Pisos 10 y 11  
Teléfono 668 91 00. Fax 8895630  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)