



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
ESTADO CIVIL REGISTRADO
DE CALI

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-007 DE 2016
(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

EL SUBDIRECTOR DEL POT Y SERVICIOS PÚBLICOS DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en ejercicio de sus facultades conferidas por el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Municipal No. 0203 de 2001, la Resolución No. 4132.0.21-110 de 2013, y

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, “(...) *Artículo 19.-Planes parciales. Los planes parciales son 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 de acuerdo con el artículo 113 de la Ley en mención, “(...) *Se entiende por actuaciones urbanas integrales el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva entidad municipal o distrital, o de planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias(...)*”.

Que el Decreto Nacional 1077 de 26 de mayo de 2015, “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio*”, reglamenta el procedimiento para la formulación y adopción del instrumento de planificación de los planes parciales.

Que de conformidad con el artículo 323 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, el Tratamiento de Desarrollo “(...) *es el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, y define tanto el potencial edificable de las áreas privadas, como las cargas derivadas de los beneficios asignados*”.

Que el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, “*Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali*”, actual Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali, es la norma vigente para la fecha de radicación en legal y debida forma del presente plan parcial; por lo cual se convierte en la reglamentación urbanística aplicable para su estudio, trámite, aprobación y adopción del proyecto de plan parcial.

Que el mapa No. 44, “*Predelimitación de Planes Parciales en Zona de Expansión Corredor Cali-Jamundi*”, que hace parte integral del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, definió para las áreas del suelo de expansión urbana que a la fecha de la adopción del mencionado Acuerdo no contaban con iniciativa para la formulación de planes parciales,



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
CORPORACIÓN AUTÓNOMA DE SERVICIOS PÚBLICOS
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-007 DE 2016
(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

polígonos con la predelimitación para la formulación y trámite del instrumento de planificación.

Que el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 en sus artículos 27 y 28, definió como área de expansión urbana para el Municipio de Cali, la denominada Corredor Cali- Jamundí, con tratamiento urbanístico de desarrollo.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 339 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, los planes parciales (...) *Deberán destinar como mínimo el veinte por ciento (20%) del área útil destinada a vivienda, al desarrollo de vivienda de interés social (VIS)*”.

Que el señor Antonio José Cardona Sierra, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.700.924, representante legal de la firma Asesoramiento Internacional S.A.S., identificada con Nit. No.900030598-5, propietaria del predio identificado con el No. Z000103970000 y folio de matrícula inmobiliaria 370-45764, mediante el oficio con radicado No. 2016411100307032 del 05 de abril de 2016, solicitó determinantes para adelantar los trámites inherentes al proceso de formulación del proyecto del Plan Parcial de desarrollo No. 6, informando que la arquitecta urbanista Liliana Bonilla Otoyá será la encargada de realizar la formulación del proyecto de plan parcial.

Que una vez revisada dicha solicitud, la Subdirección del POT y Servicios Públicos mediante oficio No. 2016413220024331 del 11 de abril de 2016, informó al promotor del plan parcial los documentos y elementos faltantes de la radicación, acerca de la identificación de los predios que componen el área de planificación, las factibilidades de prestación de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, los cuales debían ser subsanados y complementados para que esta radicación fuera entendida en legal y debida forma.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en el marco de sus competencias, por medio del oficio con radicado No. 2016413220009964 del 03 de mayo de 2016, solicitó a la Subdirección de Impuestos, Rentas y Catastro Municipal, la información cartográfica y bases de datos acerca de la totalidad de los predios que conforman el área de planificación del proyecto de plan parcial.

Que la Subdirección de Catastro Municipal, a través del oficio con radicado No. 2016413150012044 del 03 de junio de 2016, remitió la estructura predial del polígono de planificación, información que fue remitida por la Subdirección del POT y Servicios Públicos al promotor del plan parcial mediante el oficio No. 2016413220041841 del 22 de junio de 2016.

Que mediante oficio No. 2016411100637312 del 10 de junio de 2016, el promotor del plan parcial, en respuesta al oficio No. 2016413220024331 del 11 de abril de 2016 de la Subdirección del POT y Servicios Públicos, aportó la documentación requerida, en complemento a la solicitud de determinantes.

Que se procedió por parte de la Subdirección del POT y Servicios Públicos, a realizar la coordinación interinstitucional, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el día 07 de julio de 2016, mediante oficios 2016413220015874 a la Secretaría de Infraestructura Vial y Valorización, 2016413220015884 a la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, 2016413220045341 a la empresa Gases de Occidente, 2016413220045311 a la Gerencia de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI E.I.C.E. E.S.P., 2016413220045331 a la Gerencia de Energía



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
Y URBANISMO

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 007 DE 2016

(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

de EMCALI E.I.C.E. E.S.P., 2016413220045361 a la Gerencia de Telecomunicaciones de EMCALI E.I.C.E. E.S.P., 2016413220045411 a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca -CVC, 2016413220045351 a METROCALI S.A. y 2016413220015894 a la Secretaría de Tránsito y Transporte.

Que mediante el oficio No. 2016413220049411 del 26 de julio de 2016, la Subdirección del POT y Servicios Público, requirió al promotor del plan parcial para que aclarara las diferencias entre la información reportada por Catastro y la identificación presentada en la radicación, así como la actualización de folios de matrícula cerrados y la presentación de la información en formato digital.

Que la arquitecta Liliana Bonilla Otoyá, encargada de la formulación del plan parcial, radicó mediante el oficio 2016411100911572 del 02 de agosto de 2016, la respuesta al requerimiento realizado por la Subdirección del POT Y Servicios Públicos, en donde informó sobre las dificultades de acceder a información de predios de terceros.

Que mediante el oficio radicado bajo No. 2016413220055491 del 18 de agosto de 2016, la Subdirección del POT y Servicios Públicos, con el objeto de clarificar el área de planificación del plan de desarrollo No. 6, en atención a la respuesta emitida respecto a la estructura predial, en la que se relaciona un predio al parecer de propiedad de FERROCARRILES NACIONALES, solicitó a FERROCARRILES DEL PACÍFICO información del predio con código predial Z000603870001, informando además el trámite de determinantes del plan parcial que incorpora dicho predio.

Que mediante el oficio con radicado No. 2016411100981472 del 23 de agosto de 2016, la arquitecta Liliana Bonilla, remitió documentación en complementación a la comunicación No. 2016411100911572 del 02 de agosto de 2016.

Que en respuesta a la solicitud de la Subdirección del POT y Servicios Públicos para la coordinación interinstitucional, se recibieron los conceptos técnicos de las siguientes entidades: Gases de Occidente, mediante oficio No. 2016411100866562 del 19 de julio de 2016; EMCALI EICE – ESP – Acueducto y Alcantarillado, mediante oficio No. 2016411100941802 del 10 de agosto de 2016; Metrocali S.A., mediante oficio No. 2016411100991222 del 25 de agosto de 2016; EMCALI EICE – ESP – Telecomunicaciones, mediante oficio No. 2016411101004742 del 30 de agosto de 2016; Subdirección de Ordenamiento urbanístico, mediante oficio No. 2016413230098454 del 01 de septiembre de 2016; Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca –CVC, mediante oficio No. 2016411101043182 del 09 de septiembre de 2016; Gerencia de la Unidad del Negocio de Energía de EMCALI EICE ESP, mediante el oficio No. 2016411101110442 del 28 de septiembre de 2016. Las respuestas contenidas en los oficios mencionados forman parte integral de las presentes determinantes.

Que por todo lo anteriormente expuesto, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en el marco de los artículos 2.2.4.1.1.3, 2.2.4.1.1.4 y 2.2.4.1.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, encuentra que es dado emitir el presente concepto de determinantes para el proyecto de “Plan Parcial de Desarrollo No. 6, localizado en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí”.

Que en virtud de lo expuesto,

6



RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 007 DE 2016
(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

RESUELVE:

TÍTULO PRIMERO
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 1. DETERMINANTES. Emitir concepto para las determinantes del Plan Parcial de Desarrollo No. 6, por lo tanto, defínase las siguientes determinantes concernientes a su delimitación, condiciones técnicas y normas aplicables para su formulación.

ARTÍCULO 2. DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL. El área de planificación del Plan Parcial Predelimitado No. 6, en concordancia con el mapa No. 44 del Acuerdo 373 de 2014, “Por Medio del Cual se Adopta la Revisión Ordinaria de Contenido de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali.”, corresponde al polígono comprendido entre los Sistemas de Movilidad, Ambiental, Servicios Públicos y Patrimonio:

Por el Norte: El eje de la Carrera 127 – Avenida El Banco (VAS), límite del área urbana, entre los ejes de la Calle 18 - Avenida Cañasgordas (VAP) y Calle 36 – Vía Cali – Jamundí (VIR);

Por el Oriente: El eje de la Calle 36 – Vía Cali–Jamundí (VIR), entre el eje de la Carrera 127 – Avenida El Banco (VAS) y el límite con el plan parcial Predelimitado 8;

Por el Sur: El límite con el plan parcial Predelimitado 8, entre los ejes de la Calle 36 – vía Cali – Jamundí (VIR) y Calle 18 - Avenida Cañasgordas (VAP);

Por el Occidente: Por la Calle 18 - Avenida Cañas Gordas (VAP), límite occidental de la Unidad de Planificación Urbana de Expansión, entre el límite con el plan parcial Predelimitado 8 y el eje de la Carrera 127 – Avenida El Banco (VAS).

ARTÍCULO 3. ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y PREDIOS QUE LA CONFORMAN. El área de planificación del Plan Parcial de Desarrollo No. 6 es de aproximadamente 41.2 ha., de acuerdo con la predelimitación dispuesta en el mapa 44 del Acuerdo 373 de 2014. La configuración predial de dicha área de planificación se presenta en el plano adjunto y se relaciona en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 1 - Identificación Predial

Predio	Número Predial - Catastro	Número Único Nacional - Catastro	Matrícula Inmobiliaria	
1	Z000105380000	760010000530000062173000000000	370-	1482067
2	Z000103050000	760010000530000062174000000000	370-	312467
3	Z000109860000	760010000530000062175000000000	370-	612043



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
SANTO DOMINGO DE CALÍS

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 007 DE 2016

(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Predio	Número Predial - Catastro	Número Único Nacional - Catastro	Matrícula Inmobiliaria	
4	Z000109870000	760010000530000062176000000000	370-	312467
5	Z000101380000	760010000530000062177000000000	370-	449821
6	Z000600110000	760010000530000062178000000000	370-	449822
7	Z000600120000	760010000530000062179000000000	370-	449823
8	Z000105450000	760010000530000062221000000000	370-	165173
9	Z000101640000	760010000530000062220000000000	370-	796600
10	Z000105440000	760010000530000062219000000000	370-	165374
11	Z000108510000	760010000530000062205800002208	370-	289996
12	Z000105460000	760010000530000062205800002209	370-	289993
13	Z000108490000	760010000530000062205800002207	370-	289994
14	Z000108500000	760010000530000062205800002206	370-	289995
15	Z000101630000	760010000530000060130000000000	370-	79488
16	Z000102890000	760010000530000062185800002191	370-	319130
17	Z000501280000	760010000530000062185800002190	370-	319131
18	Z000501290000	760010000530000062185800002189	370-	319132
19	Z000501300000	760010000530000062185800002188	370-	319133
20	Z000501310000	760010000530000062185800002187	370-	319134
21	Z000501320000	760010000530000062185800002186	370-	319135
22	Z000110030000	760010000530000062181800002184	370-	714959
23	Z000110020000	760010000530000062181800002183	370-	714958
24	Z000110010000	760010000530000062181800002182	370-	714957
25	Z000110050000	760010000530000062192000000000	370-	704298
26	Z000603660000	760010000530000062195000000000	370-	771472
27	Z000603650000	760010000530000062196000000000	370-	771471
28	Z000106130000	760010000530000062197000000000	370-	143236
29	Z000101730000	760010000530000062198000000000	370-	229193
30	Z000603010000	760010000530000062199800002200	370-	599005
31	Z000603020000	760010000530000062199800002201	370-	599004
32	Z000603030000	760010000530000062199800002202	370-	599003
33	Z000603040000	760010000530000062199800002203	370-	599002
34	Z000603050000	760010000530000062199800002204	370-	599001
35	Z000106360000	760010000530000060131000000000	370-	229181
36	Z000106390000	760010000530000060140800000141	370-	281477
37	Z000509920000	760010000530000060140800000142	370-	281476
38	Z000509930000	760010000530000060140800000143	370-	281475
39	Z000603590839	760010000530000060133800000137	370-	777255
40	Z000603600839	760010000530000060133800000138	370-	777256
41	Z000603610839	760010000530000060133800000139	370-	777257
42	Z000603620839	760010000530000060133800000134	370-	777258
43	Z000603630839	760010000530000060133800000135	370-	777259

d



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 007 DE 2016
(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Predio	Número Predial - Catastro	Número Único Nacional - Catastro	Matrícula Inmobiliaria	
44	Z000603640839	760010000530000060133800000136	370-	777260
45	Z000106470000	760010000530000060155000000000	370-	229188
46	Z000106460000	760010000530000060156000000000	370-	229189
47	Z000106450000	760010000530000060157000000000	370-	229190
48	Z000106440000	760010000530000060158000000000	370-	229191
49	Z000106430000	760010000530000060159000000000	370-	229192
50	Z000101740000	760010000530000060144000000000	370-	612652*
51	Z000101740000	760010000530000060144000000000	370-	697412*
52	Z000101740000	760010000530000060144000000000	370-	803639*
53	Z000107710000	760010000530000060145800000153	370-	286755
54	Z000107700000	760010000530000060145800000152	370-	286756
55	Z000107690000	760010000530000060145800000151	370-	286757
56	Z000107680000	760010000530000060145800000150	370-	286758
57	Z000107670000	760010000530000060145800000149	370-	286759
58	Z000106400000	760010000530000060145800000146	370-	286753
59	Z000107650000	760010000530000060145800000147	370-	286752
60	Z000107660000	760010000530000060145800000148	370-	286751
61	Z000106420000	760010000530000060160800000164	370-	296182
62	Z000107780000	760010000530000060160800000163	370-	296183
63	Z000107790000	760010000530000060160800000162	370-	296184
64	Z000107800000	760010000530000060160800000161	370-	296185
65	Z000101800000	760010000530000060165000000000	370-	108181
66	Z000103380000	760010000530000060166000000000	370-	69374
67	Z000101810000	760010000530000060167000000000	370-	71829
68	Z000107770000	760010000530000060168000000000	370-	79479
69	Z000106150000	760010000530000060170000000000	370-	175786
70	Z000106290000	760010000530000060171000000000	370-	170182
71	Z000105240000	760010000530000060172000000000	370-	538167
72	Z000103960000	760010000530000060173000000000	370-	389373
73	Z000600970000	760010000530000060174000000000	370-	407582
74	Z000103970000	760010000530000062194000000000	370-	45764
75	Z000112620000	760010000530000062635000000000	370-	221353**
76	Z000107720000	760010000530000060145800000154	370-	286754
77	Z000601920000	760010000530000062210800002218	370-	340912
78	Z000601930000	760010000530000062210800002217	370-	340913
79	Z000601940000	760010000530000062210800002216	370-	340914
80	Z000601950000	760010000530000062210800002215	370-	340915
81	Z000601960000	760010000530000062210800002214	370-	340916
82	Z000601970000	760010000530000062210800002213	370-	340917
83	Z000601980000	760010000530000062210800002212	370-	340918



RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 007 DE 2016
(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Predio	Número Predial - Catastro	Número Único Nacional - Catastro	Matricula Inmobiliaria	
84	Z000601990000	760010000530000062210800002211	370-	340919
85	Z000110040000	760010000530000062180000000000	370-	704296**
86	Z000112540000	760010000530000062193000000000	370-	704297
87	Z000603870001	760010000530000060169500000001	370-	0***
88	Z000603870002	760010000530000060169500000002	370-	0***
89	Z000603870003	760010000530000060169500000003	370-	0***
90	Z000603870005	760010000530000060169500000005	370-	0***
91	Z000603870006	760010000530000060169500000006	370-	0***
92	Z000603870007	760010000530000060169500000007	370-	0***
93	Z000603870008	760010000530000060169500000008	370-	0***
94	Z000603870009	760010000530000060169500000009	370-	0***
95	Z000603870010	760010000530000060169500000010	370-	0***
96	Z000603870011	760010000530000060169500000011	370-	0***
97	Z000603870012	760010000530000060169500000012	370-	0***
98	Z000603870014	760010000530000060169500000014	370-	0***
99	Z000603870015	760010000530000060169500000015	370-	0***
100	Z000603870016	760010000530000060169500000016	370-	0***

Información suministrada por la Subdirección de Catastro por medio de radicado No. 2016413150012044 del 03 de junio de 2016, complementada con los folios de matricula inmobiliaria expedidos el 1, 3, 7 y 8 de junio, 19 y 22 de agosto 2016.

(*) Predios que deben diferenciarse en el plano de la formulación como resultado del capítulo de historia predial.

(**) Predios que deben localizarse en el plano de la formulación como resultado del capítulo de historia predial.

(***) Predios del 87 al 100, fueron identificados por Catastro, sin indicar su número de matricula y localizando solamente el predio 87, al cual muestra conexión de los demás predios. En la formulación debe clarificarse en el resultado del capítulo de historia predial.

PARÁGRAFO 1. La información del presente artículo es de carácter indicativo y corresponde a la información catastral suministrada por la Subdirección de Catastro Municipal mediante oficio con radicado No. 2016413150012044 del 03 de junio de 2016, y la reportada en los folios de matrícula inmobiliaria aportados por el Promotor para el presente trámite de determinantes.

PARÁGRAFO 2. Se debe presentar el levantamiento topográfico con la identificación predial del área de planificación del Plan Parcial, para ser incluido en la cartografía oficial, acorde con lo dispuesto en el Artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, así como lo establecido en el Decreto Municipal 411.0.20.0728 de 2015, “Por el cual se adopta el Marco Geocéntrico Nacional de Referencia – MAGNA SIRGAS materializado mediante la nueva Red de Control Geodésico para el municipio de Santiago de Cali y se dictan otras disposiciones”, y los documentos de Lineamientos para el uso de la Red de Control Geodésico de Cali y Lineamientos para la Producción de Información Geográfica.

PARÁGRAFO 3. Acorde con la comunicación de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, oficio No. 2016413230098454 del 01 de septiembre de 2016, dentro del área de planificación se reportan Esquemas Básicos expedidos por dicha Subdirección, así



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

1911

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 007 DE 2016
(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

como una parte de la Parcelación Alférez Real. Esta información debe ser parte del análisis predial y urbanístico a realizar en la fase de diagnóstico, donde se identifique si los desarrollos existentes fueron resultado de licencias urbanísticas y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, estableciendo su manejo en la formulación del plan parcial.

TÍTULO SEGUNDO SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

CAPÍTULO PRIMERO SISTEMA AMBIENTAL

ARTÍCULO 4. DETERMINANTES AMBIENTALES. El manejo de los elementos ambientales incluidos en el proyecto del Plan Parcial debe seguir las directrices normativas de la Ley 9 de 1989, Ley 99 de 1993, la Ley 388 de 1997, de los Decretos Nacionales 2811 de 1974 y 1076 de 2015, el Acuerdo 0373 de 2014, así como sus normas reglamentarias y complementarias.

En el marco de la formulación del proyecto de plan parcial, se deberá tener en cuenta las Determinantes Ambientales emitidas por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC a través del oficio No. 2016-41110-104318-2 del 09 de septiembre de 2016 (radicado CVC No.0711-597322016), que hace parte integral de esta Resolución, el cual dispone:

“(…)

El proyecto de plan parcial denominado Pance Bajo, se encuentra localizado en el área de expansión sur-occidente del Municipio de Santiago de Cali, específicamente entre la vía a Cali – Jamundí y la Av. Cañasgordas y entre las Carreras 127 (Av. Del banco) y carrera 128 (aprox.)

La zona del proyecto Pance Bajo, pertenece a la Cuenca del Río Jamundí, por lo tanto se debe considerar como determinante fundamental en la formulación del Plan Parcial, el “Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Jamundí” (disponible en esta Corporación); en especial lo relacionado con el modelo de ordenación de la cuenca donde se definen entre otras, las áreas de especial significancia ambiental, las áreas de producción económica y las áreas de expansión potencial. Por otra parte, los cuadros de usos establecen el manejo referido para cada área.

De igual forma constituyen determinantes ambientales, los parámetros establecidos en la Resolución 0100 No. 0500.0574 del 02 de septiembre de 2015 “POR LA CUAL SE EXPIDEN DETERMINANTES AMBIENTALES A ESCALA DEPARTAMENTAL EN ESTRUCTURA ECOLÓGICA Y AMENAZAS Y RIESGOS PARA LOS PROCESOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL EN EL ÁREA DE JURISDICCIÓN DE LA CVC” (adjunto).

El proyecto deberá considerar adicionalmente, el documento “lineamientos para la evaluación de los temas ambientales en los planes parciales, dirigidos a Autoridades Ambientales” emitido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda t Desarrollo Territorial.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

“MUNICIPIO MÁS ORGANIZADO”

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 007 DE 2016
(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

En lo relacionado con aspectos específicos de la zona del proyecto, se establecen como determinantes ambientales las siguientes:

- *Corredores ambientales*
- *Los relictos de vegetación y especies aisladas consideradas como especies de valor ambiental o paisajístico*
- *Humedales y cuerpos de agua*
- *Franja forestal protectora de cauces naturales y antrópicas*
- *Zonas de recarga y vulnerabilidad de acuíferos*
- *Factibilidad de servicios públicos*
- *Áreas susceptibles de amenaza y riesgo*

El proyecto de Plan Parcial deberá adicionalmente conservar las zonas determinadas en el mapa No. 3, las cuales adquieren especial importancia por su valor ecosistémico y de unidad paisajística; los sectores aquí establecidos deberán ser valorados, georeferenciados e incorporados a la estructura de espacio público del plan parcial.

Es de anotar, que los documentos técnicos de soporte deberán incorporar las caracterizaciones pertinentes en los diferentes componentes ambientales, diagnósticos, análisis de impacto y mitigación sobre cada componente, inventarios, fichas técnicas, memorias, estudios, análisis, diseños y cartografía donde se analicen y evalúen como mínimo los siguientes aspectos:

- *Flora*
- *Fauna*
- *Cauces, reservorios y cuerpos de agua*
- *Condiciones atmosféricas*
- *Recurso hídrico subterráneo*
- *Geología, geotecnia y geomorfología*
- *Espacio Público*
- *Patrimonio*
- *Saneamiento básico*
- *Gestión Integral de residuos sólidos*
- *Gestión del Riesgo*
- *Plan de Manejo Ambiental*

Derechos Ambientales: Todo proyecto o iniciativa pública o particular, debe tramitar ante esta Corporación el otorgamiento de los derechos ambientales como: explanaciones, movimiento de tierras, manejo e inventario forestal, obras para control de inundaciones, entre otros. Como requisito previo a la ejecución de cualquier obra o actividad, so pena de incurrir en infracciones ambientales y sus correspondientes procesos sancionatorios de conformidad con la Ley 1333 de 2009”.

ARTÍCULO 5. ZONAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL. De conformidad con el mapa No. 03 – Suelos de Protección, se establece que en el área de planificación del proyecto de plan parcial se encuentra zonas destinadas a la Conservación y Protección Ambiental (Estructura Ecológica Principal), reguladas por el artículo 30 del POT:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
CORPORACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO
DE SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 007 DE 2016
(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

“Artículo 30. Suelo de protección. Este suelo tiene restringida la posibilidad de ser urbanizado por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos. Las categorías del suelo de protección se establecen en los términos del Decreto Nacional 3600 de 2007 y la Ley 388 de 1997. Constituyéndose como normas urbanísticas de carácter estructural (...)”

ARTÍCULO 6. ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS DEL RECURSO HÍDRICO. Conforme al mapa No. 18 – Recurso Hídrico Forestal y sus áreas protectoras del POT, para el plan parcial se contemplan dos áreas protectoras denominadas: Derivación 5.7.3 y 5.7.1. El POT en su artículo 86 determina: “Corrientes superficiales y sus áreas forestales protectoras. El suelo de protección de corrientes superficiales incluye además del área forestal protectora, los humedales loticos, álveos o cauces de ríos y quebradas, acorde con lo establecido en el Decreto 1449 de 1977, el ancho mínimo de las áreas forestales protectoras de corrientes de las cuencas, subcuencas y microcuencas, estacionales o permanentes que atraviesan tanto el suelo urbano como el rural, es de treinta (30) metros medidos en ambas márgenes de las corrientes a partir de los bordes del cauce. En las corrientes en las que se defina la línea de inundación, el área forestal protectora se establecerá a partir de dicha línea con un periodo de retorno de cinco (5) años. En estas zonas se deberán conservar la cobertura arbórea y arbustiva, y se deberá cumplir con lo estipulado en los Artículos 84 y 85 del POT”.

Se deben considerar la continuidad de los Corredores Ambientales de la Comuna 22 a partir de los resultados de los estudios de “Caracterización de las Áreas de Conservación y Protección Ambiental en la Comuna 22”, elaborado por el DAGMA y la Universidad ICESI.

ARTÍCULO 7. HUMEDALES. De conformidad con el mapa No. 16 – Suelos de Protección Forestal del POT, en el área de planificación del plan parcial se encuentra el Humedal Yaibi. El artículo 87 define que los humedales y sus áreas forestales protectoras “(...) incluyen el humedal lentico o cuerpo de agua permanente o estacional y su área forestal protectora. El área forestal protectora de humedales es una franja periférica a los humedales, cuyo ancho se establece en treinta (30) metros medidos a partir de la línea de máxima inundación con recurrencia mínima de diez (10) años”.

ARTÍCULO 8. CALIDAD DE LAS AGUAS SUBTERRANEAS. El área de planificación del plan parcial se caracteriza como una zona de alta vulnerabilidad a la contaminación del agua subterránea (Mapa No. 21 “Vulnerabilidad de los Acuíferos a la Contaminación”), que según el artículo 95 del POT, serán sometidas a seguimiento y control de la Autoridad Ambiental competente con el fin de conservar la calidad de agua en los acuíferos y evitar la contaminación físico-química y microbiológica de dicho recurso.

ARTÍCULO 9. ESTUDIO AMBIENTAL: Se deberá presentar un Estudio Ambiental que contenga los siguientes aspectos:

El



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
CORPORACIÓN AUTÓNOMA DE ENTENDIMIENTO LOCAL

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 007 DE 2016
(07 de Abril)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

- Identificación, clasificación y caracterización de los impactos que el desarrollo pueda generar a los ecosistemas o especies que se identifiquen en el área de planificación (si las hay). De igual forma, el estudio de los niveles freáticos, particularidades climáticas o microclimáticas.
- Identificación cartográfica y justificativa de los elementos que conforman el sistema ambiental principal tanto en el área de planificación, como en su área de influencia.
- Identificación de ecosistemas estratégicos de acuerdo con la clasificación dada por la autoridad ambiental competente, las cuales incorporan variables de geomorfología, relieve, vegetación, clima, fauna y flora.
- Una vez identificados los ecosistemas estratégicos, se debe determinar los grados de fragmentación y representatividad ecosistémica, así como el posible nivel de afectación que puedan tener estos a partir del impacto generado por la intervención del proyecto de plan parcial.
- Se debe aportar un inventario de fauna y flora, en el que se haga una descripción detallada de cuál fue la metodología utilizada y se clasifiquen las especies.
- Ilustración clara de los posibles impactos que se puedan dar en la fauna y la flora a partir del desarrollo urbanístico del proyecto. De igual forma, ilustrar cartográficamente qué se pretende conservar y cuales zonas y especies serían objeto de compensación.
- Identificación y clasificación de los elementos paisajísticos significativos, así como los lineamientos generales que deberán tener en cuenta para la conceptualización de los proyectos en el área de planificación.
- Se debe elaborar un plano síntesis a partir de todas las consideraciones ambientales anteriores, en el que se consignen cuáles serán las zonas susceptibles de conservación, y su posterior utilización como zonas verdes de cesión de espacio público, al igual que las zonas que por efectos del desarrollo previsto, deberán ser compensadas, especificando número y especies. Esta síntesis cartográfica, deberá estar debidamente justificada a nivel de Documento Técnico de Soporte y estudio ambiental anexo.

ARTÍCULO 10. ASPECTOS GEOLÓGICOS Y GEOTÉCNICOS. Deberá presentarse un reporte de la geología superficial y de la geomorfología del área de planificación hecho a partir de la síntesis de estudios existentes, debidamente referenciados, que han desarrollado la CVC, el DAGMA (en Convenio con Ingeominas), entes académicos y firmas de consultoría, complementado suficientemente con análisis propios, es decir hechos directamente por los promotores del plan parcial en las fases de diagnóstico y formulación, entre los cuales se cuentan trabajo de campo, interpretación de fotografías aéreas y correlación con información de pozos y perforaciones, e ilustrado con un mapa a escala 1:5.000 o de mayor detalle. A partir del marco geomorfológico y geológico así consolidado, deberán definirse las recomendaciones y condicionamientos para el desarrollo que surjan de las variables analizadas y de las características encontradas. En el campo de la geotecnia, deberán analizarse los materiales del subsuelo hasta una profundidad mínima de diez (10) metros, mediante métodos directos e indirectos de exploración aplicados con una densidad de muestreo tal que permitan definir para toda el área de planificación, y con bajos niveles de incertidumbre, la estratigrafía, la posición y variaciones del nivel freático y los posibles comportamientos anómalos, como licuación

4



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

CONSEJO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 007 DE 2016

(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

de suelos granulares o falla cíclica de suelos cohesivos ante el paso de ondas sísmicas, y contracción / expansión de arcillas.

Para las zonas donde los resultados de estos análisis muestren características especiales, atípicas o críticas de los suelos, deberán realizarse estudios de mayor detalle, de tal manera que puedan definirse los parámetros específicos para el diseño y la construcción o emplazamiento en esos sectores de las tuberías enterradas, los pavimentos y los elementos principales del sistema de drenaje pluvial (canales, plantas de bombeo, lagunas de regulación, etc.). Los mayores costos que implique la aplicación de esos parámetros deberán considerarse en la simulación financiera del Plan Parcial. Para esos mismos sectores se formularán recomendaciones respecto a procedimientos y tecnologías para diseñar y construir las cimentaciones de las edificaciones que harán parte de los desarrollos urbano arquitectónicos futuros.

ARTÍCULO 11. ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO. Además de las determinantes establecidas por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, deben considerarse los siguientes lineamientos para el diagnóstico y formulación del proyecto de plan parcial:

Los fenómenos naturales peligrosos de posible ocurrencia en el área de planificación de este Plan Parcial, que son relevantes para su formulación y que deberán ser objeto del correspondiente análisis de amenaza, son los efectos colaterales de sismos, en este caso licuación de suelos granulares y falla cíclica de suelos cohesivos, y las inundaciones de origen pluvial. La amenaza por los primeros se abordará en los estudios geotécnicos, y la evaluación de la amenaza por inundación pluvial deberá definirse mediante los estudios hidrológicos e hidráulicos del área de planificación a que haya lugar que consideren el escenario futuro del área de planificación y 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.

Así entonces, en el planteamiento de la red principal de los servicios públicos deberá darse gran importancia a todo 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 – Jamundí. En otras palabras, el análisis de la escorrentía y la definición de su manejo deberán abordarse con un enfoque integral que, en varios aspectos, trasciende los límites del área de planificación del Plan Parcial.

CAPÍTULO SEGUNDO SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO

ARTÍCULO 12. CESIONES OBLIGATORIAS: En concordancia con el artículo 327 del Acuerdo 0373 de 2014, corresponde ceder al Municipio y por medio de escritura pública, el 27% del área neta urbanizable del globo de terreno a urbanizar discriminada de la



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
CORPORACIÓN ADMINISTRATIVA
DEL MUNICIPIO

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-007 DE 2016
(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

siguiente manera: 20% para espacio público en sitio, 2% para espacio público en áreas deficitarias de la ciudad (según mapa No. 39 “Áreas priorizadas para su intervención con proyectos de Espacio Público) y 5% para equipamientos.

El artículo 330 del POT determina los criterios de localización para las cesiones de espacio público y equipamiento colectivo, de la siguiente manera:

- Las áreas de cesión de espacio público y equipamientos deberán articularse con los elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en el área de planificación.
- Debe generar continuidad con el espacio público definido en los planes parciales adyacentes.
- Debe generar recorridos y contar con una estructura coherente dentro del plan parcial y con los planes parciales adyacentes.
- Se permite la localización de hasta un cien por ciento (100 %) del total de las cesiones obligatorias para espacio público en suelos de protección ambiental localizadas en el mismo predio, en una relación de 1 a 2, donde se contabilizará un (1) m² de cesión, por cada dos (2) m² cedidos en los suelos de protección ambiental. En todo caso, estas áreas cedidas deberán cumplir con las características mínimas establecidas en el presente artículo.
- Las cesiones de espacio público en planes parciales deberán distribuirse en uno o varios globos con un área mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
- Distribución espacial. Como mínimo el cincuenta por ciento (50%) de la cesión de espacio público deberá entregarse en un solo globo, con un ancho mínimo de treinta (30) metros que genere continuidad en el espacio público.
- Localización y Acceso. En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para zonas verdes y equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial. No se permite la localización de las cesiones en zonas inundables.
- Los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.
- Cumplir con las condiciones de adecuación de cesiones establecidas en el Capítulo del Sistema de Espacio Público del presente Acto.

En relación con la cesión de zonas verdes y la restricción para la localización, debe considerar lo establecido en los artículos 253 (adecuación de cesiones), 255 (intervención paisajística), 258 (normas generales para parques y zonas verdes), 260 y 261 (normas aplicables para la intervención de parques y zonas verdes), 265 (manejo y adecuación del espacio público), 327 (cesiones obligatorias en procesos de urbanización), 328 (cesión adicional), 329 (localización de las cesiones), 330 (características de las áreas de cesión obligatoria).

ARTÍCULO 13. ARTICULACIÓN CON OTROS PROYECTOS DE ESPACIO PÚBLICO.
El Plan Parcial, debe consolidar los elementos estructurantes del espacio público (zonas verdes, equipamientos, vías) con la estructura de espacio público existente en los alrededores, con el fin de lograr integración y unidad en los elementos estructurantes del espacio público. Para armonizar los elementos del espacio público debe prever la integración mediante el diseño de elementos tales como andenes, iluminación, arborización e instalación de mobiliario, acorde con lo establecido en el Manual de Diseño

6

Handwritten signature or mark on the right margin.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

“EL PARLAMENTO REPRESENTA
EL PODER DEL CIUDADANO”

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-007 DE 2016

(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público MECEP del Municipio de Santiago de Cali (Decreto 4110.20.0816 de 2010).

ARTÍCULO 14. CORREDORES AMBIENTALES. En el mapa No. 37 – Sistema de Espacio Público del POT, se señala dos proyectos por este concepto y sus parámetros se determinan por el artículo 446 del POT y el anexo 2 - Movilidad:

- Corredor de Escala Regional: Corredor ambiental “Corredor Verde – Vía Férrea.
- Corredor de Escala Zonal: Corredor Ambiental “Las Aguas del Sur” (conecta humedales ubicados en la comuna 22)

El área del plan parcial hace parte del Proyecto Corredor Verde, por lo cual, debe asegurar su conexión e integración y realizar un manejo paisajístico que involucre las características ambientales y ecológicas del mismo. Tener en cuenta lo indicado acerca del proyecto del Corredor, por la Secretaria de Infraestructura y Valorización del Municipio en el oficio No. 2016415120189061 del 21 de julio de 2016.

ARTÍCULO 15. ARBORIZACIÓN Y PAISAJISMO. Para el tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales y el control ambiental, debe enmarcarse en lo establecido en el Estatuto de Silvicultura de la ciudad de Santiago de Cali.

CAPÍTULO TERCERO SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 16. PEATONES, BICIUSUARIOS, TRANSPORTE PÚBLICO, TRANSPORTE MOTORIZADO. Se establecen como condiciones para el diagnóstico y formulación del componente de movilidad los siguientes lineamientos:

- Peatones: Describir cómo funciona el subsistema vial peatonal del área de influencia del plan parcial en su estado actual, cómo se articula con la puesta en marcha del plan parcial y los nuevos usos a desarrollar e identificar qué tipo de acciones se deberá implementar (señalización, ancho de andén, infraestructura general) para que el subsistema peatonal funcione eficientemente.
- Biciusuarios: Conforme al mapa No. 31 Red Básica de Ciclorrutas Priorizadas, se establece que en el área de planificación del plan parcial, se encuentra proyectadas las siguientes ciclorrutas:
 - Calle 18 - Avenida Cañas Gordas.
 - Carrera 127 – Avenida el Banco.
 - Calle 36 - Vía Cali – Jamundí.

Las ciclorrutas se definen como cargas locales, las cuales, serán cedidas y adecuadas por el urbanizador y/o constructor del plan parcial. Su dimensión será mínimo de 1.50 metros a nivel de la calzada vehicular sobre las calzadas de servicio.

- Transporte Público. El mapa No. 32 Sistema Integrado de Transporte Masivo del



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

“Hacia una Mejor Ciudad”

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 007 DE 2016

(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Acuerdo 0373 de 2014, determina como corredores para rutas alimentadoras, la Calle 18 (Avenida Cañasgordas), Calle 36 (Vía Cali – Jamundí) y la Carrera 127 (Avenida El Banco), cuyas disposiciones se encuentran señaladas en el artículo 207 del POT. El análisis y la propuesta debe tener en cuenta lo indicado por Metro Cali S.A., mediante el oficio 2016411100991222 del 25 de agosto de 2016, acerca del trazado de las rutas del SITM-MIO en el área de planificación, las condiciones técnicas de los buses para la prestación del servicio y la Guía de Diseño del Espacio Público de las Paradas Pretroncales y Alimentadoras del SITM- MIO. Así mismo, se deberá identificar las rutas del sistema de transporte público tradicional que aún operan en la zona.

A partir de estas condiciones se deberá proponer y localizar puntos de parada del SITM al interior del área de planificación del plan parcial, de manera que el sistema se integre y articule a la propuesta de movilidad que se tenga con el plan parcial y a la propuesta de accesibilidad peatonal que puedan darse con las posibles paradas sobre la vía, los cuales deben estar máximo a 400 metros de distancia entre ellos.

- Transporte Férreo: De acuerdo con el artículo 206, numeral 2, literal a) sobre el eje de la Calle 25 se encuentra priorizado el Corredor Municipal de Transporte Férreo y Multimodal Masivo de Pasajeros y Distribución Logística, con ciento diez metros (110 mts) de ancho para uso del transporte masivo, en los cuales las edificaciones no podrán sobrepasar dos (2) pisos de altura, ni desarrollar usos diferentes a la vivienda, hasta tanto no se haya ejecutado el proyecto Corredor Verde.
- Transporte motorizado:
Plantear la solución de accesibilidad al plan parcial desde el sistema vial principal, asegurando su continuidad vial con el área de planificación del plan parcial.

Para el presente plan parcial, el Sistema Vial Principal se conforma por las siguientes vías de acuerdo con el mapa No 30 – Jerarquización Vial y el Anexo 6 de movilidad del Acuerdo 0373 de 2014:

Cuadro No. 2 – clasificación vial

NOMENCLATURA	TIPO VIA
Calle 25 – Avenida Simón Bolívar	Vía Interregional
Vía Cali - Jamundí	Vía Interregional
Calle 18 – Avenida Cañasgordas	Vía Principal
Calle 20	Vía Colectora

La subdivisión como resultado de la urbanización debe desarrollarse en concordancia con el artículo 337 del Acuerdo 0373 de 2014, garantizando en todo caso, la continuidad del trazado vial propuesto con el existente en el área de influencia.

Las dimensiones de las secciones transversales de las vías y las recomendaciones de diseño de las mismas, deben estar de conformidad con el Artículo 208, parágrafo 1 y el Anexo 6 del Acuerdo 0373 de 2014.

Contemplar en el desarrollo de la propuesta para el transporte motorizado los



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO
DE SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 007 DE 2016
(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

siguientes artículos del Acuerdo 0373 de 2014 -POT: 216 estacionamientos y acceso a bahías, 221 a 223 estacionamientos, 226 Intersecciones a nivel y desnivel, 217 Acceso vehicular a predios.

Las vías existentes así como las nuevas vías, deberán regirse por lo que estipula el Subcapítulo III, artículos del 227 al 230 del Acuerdo 0373 de 2014.

Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser pavimentadas por el urbanizador o constructor.

ARTÍCULO 17. INTERSECCIONES A NIVEL Y DESNIVEL. De conformidad con el artículo 226 del POT, las intersecciones a nivel y a desnivel entre corredores inter - regionales, vías arterias y colectoras, forman parte integral del trazado y proyecto de la vía y, por lo tanto, las zonas necesarias para ellas se contemplan como parte de las vías que las originan.

ARTÍCULO 18. ESTUDIO DE MOVILIDAD. A partir de los anteriores aspectos, se deberá realizar el correspondiente Estudio de Movilidad, que contendrá un capítulo donde se muestre un diagnóstico de la situación actual (sin plan parcial) así como el análisis de la estructura urbana existente y que además describa todos los subsistemas de movilidad existentes (infraestructura vial, sistemas de transporte, movilidad no motorizada). Este diagnóstico se deberá desarrollar teniendo en cuenta, la siguiente área de influencia: El área de influencia del estudio de movilidad se determina de la siguiente manera: al Norte con la Calle 25 – Simón Bolívar con la Carrera 122, al sur con el área de influencia del plan parcial adoptado Zonamérica, al occidente con la avenida Circunvalar, y al oriente con la Calle 48. Así mismo, se deberá realizar un análisis riguroso de la situación actual de movilidad, la demanda proyectada y los impactos que el plan parcial genere sobre la movilidad circundante y su zona de influencia. Incluye tránsito vehicular, peatonal, de bicicletas y de transporte público (SITM y tradicional), análisis de colas, semaforización, señalización análisis de puntos críticos y capacidad vehicular de la malla vial arterial principal y complementaria del área de planificación y su área de influencia del proyecto.

Para la proyección de la demanda en todos los modos de transporte, se deberá elaborar un modelo de generación de viajes a partir de los usos establecidos en el Plan Parcial mediante metodologías elaboradas por el consultor, (Tasa de generación a partir de proyectos existentes, cantidad de unidades habitacionales esperadas y distribución de viajes a partir de la partición modal de la ciudad, etc.).

El estudio de movilidad deberá estar acompañado de la siguiente información:

- Levantamiento de la información de las características del tránsito actual sin proyecto. Este aspecto determina una radiografía de la zona, en la cual es fundamental analizar el estado de la malla vial, los sistemas de transporte presentes en el territorio (estaciones, puntos de parada, troncales y pretroncales), los recorridos peatonales y su articulación con el SITM, la señalización vertical y horizontal.
- Modelo de micro simulación basado en software especializado, con las características actuales de la zona y sus respectivas proyecciones a 5, 10, 20 años. Las proyecciones, se convierten en una serie de alternativas dispuestas con proyecto, como medida para



RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 007 DE 2016
(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

mitigar impactos o de escenarios futuros propuestos para el mismo. En este ítem en particular se obtienen indicadores que permiten comparar los distintos escenarios previstos como: demoras totales, demoras promedio por vehículo, demoras por paradas totales, paradas por promedio por vehículo, distancia total de viaje, tiempo de viaje, velocidad promedio, consumo de combustible. Debido a las características actuales de la red de transporte motorizado dentro del área de influencia del proyecto, el consultor deberá incluir como mínimo en su sistema analizado las siguientes intersecciones: la Calle 25 con Carreras 122, 125 e intersección de la Calle 36 con Carrera 127, la Calle 18 - Avenida Cañasgordas con Carreras 118, 122, 125, 127 y 146.

- Definición de un conjunto de alternativas para mitigar el problema de un sistema analizado, que posteriormente son evaluadas para definir entre ellas la que ofrezca las mayores ventajas comparativas.
- Conclusiones y recomendaciones para el manejo del tránsito en el plan parcial las acciones que en materia de tránsito asuma el plan parcial, deberán estar reflejadas en el reparto de cargas y beneficios por partícipe.
- Plano síntesis que señale la propuesta de movilidad del área de planificación del plan parcial; este deberá estar integrado por el sistema vial existente y proyectado; andenes, cicloinfraestructura, rutas del SITM y puntos de parada e intersecciones viales.

Como insumos de análisis para el estudio de movilidad, el consultor deberá tener en cuenta los estudios de movilidad de los planes Zonamérica (adoptado) y Marañón (en formulación). Igualmente en el CD anexo se envía información en Excel sobre unidades de vivienda y usos de suelo proyectados por los planes parciales del sector; así mismo, es importante mencionar que actualmente cursa en la Administración Municipal el estudio de modelación de la Pieza Sur del municipio de Cali; dicho estudio elaborará la situación actual de la movilidad y los proyectos de infraestructura en toda la zona sur de la ciudad. Dicha información podrá ser consultada en la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 19. ACCESIBILIDAD. El concepto de accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse como sistemas separados, velando por su continuidad y conectividad. Debe cumplir con las condiciones de diseño y garantizar la continuidad de los andenes en materiales y superficies.

Para garantizar la accesibilidad, movilidad y transporte al espacio público, por parte de las personas con discapacidad, debe incorporar en el diseño, lo establecido en las Leyes 361 de 1997, 769 de 2002 y 1287 de 2009 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.

CAPÍTULO CUARTO
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, ALUMBRADO PÚBLICO Y
TIC

ARTÍCULO 20. LINEAMIENTOS GENERALES. La localización de los Servicios Públicos Domiciliarios y TIC se proyectará y realizará con el propósito de garantizar su adecuada



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN
URBANA Y TERRITORIAL

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 007 DE 2016
(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

provisión y la seguridad de los habitantes conforme a los parámetros estipulados en el artículo 146 del POT.

De la misma forma, el numeral 3 del artículo 146 del POT, señala que en los proyectos urbanos ubicados en áreas de desarrollo mayores a dos (2) Hectáreas, las redes de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC se ubicarán obligatoriamente en el subsuelo, sin causar congestiones, obstaculizaciones o superposiciones indebidas, de forma tal que se garantice el acceso a todos los operadores servicios públicos domiciliarios y TIC de dicha infraestructura. En los demás casos deberá realizarse la subterranización de las redes de manera progresiva acorde con la programación que establezca el Plan Maestro de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC. La ejecución de las obras correspondientes a redes matrices estará a cargo de las empresas prestadoras del servicio público de energía y TIC, y la ejecución de las obras correspondientes a cargas locales estará a cargo de los urbanizadores. No se permitirá la instalación de nuevas redes aéreas. Se exceptúan de esta obligatoriedad las redes eléctricas de media y alta tensión, las cuales podrán ser aéreas.

ARTÍCULO 21. DRENAJE PLUVIAL. El diseño de canales de drenaje pluvial del área de expansión urbana o de nuevas urbanizaciones en áreas con tratamiento urbanístico de desarrollo dentro del perímetro urbano, así como la ampliación de la capacidad hidráulica de canales existentes, deberá tener una capacidad hidráulica para una creciente de uno (1) en veinticinco (25) años, más un borde libre de un (1) metro, de acuerdo con el artículo 161 del POT. Los cruces de cauces con obras de infraestructura longitudinal, tipo puentes, box culverts, líneas de alcantarillado u otro tipo de obra, deberán cumplir con las disposiciones señaladas en el artículo 162 del POT.

Tener en cuenta el estudio denominado “Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial en la Zona de Expansión del Sur de Cali, denominada Corredor Cali – Jamundí”, realizado por el Grupo IGEI en septiembre de 2013, para el manejo de aguas lluvias en el Área de Expansión Urbana.

ARTÍCULO 22. MANEJO DE ESCORRENTIAS POR LLUVIAS: De acuerdo con el numeral 4 del artículo 163 del POT, toda nueva urbanización deberá contar con sistemas de regulación de caudales que garanticen que no se harán aportes a la red de drenaje pluvial superiores a los que entrega el predio en las condiciones previas a su desarrollo. En caso de que construyan estructuras para este efecto, harán parte de las cargas locales y se clasificarán como suelo de protección para la prestación de servicios públicos, y quedarán a cargo para operación y mantenimiento de las empresas prestadoras de servicios públicos de drenaje pluvial.

La zona de aislamiento de los canales de aguas lluvias deberá contar con vegetación que no afecte la estabilidad del canal, y cumpla con lo establecido en el Estatuto de Silvicultura Urbana de Santiago de Cali, de igual forma, se deberán proveer las áreas requeridas para el acceso y mantenimiento del canal según requerimientos de las empresas prestadoras de servicios públicos. La intervención para la recuperación y adecuación de canales se realizará en el marco del Plan Estratégico Interinstitucional de Residuos Sólidos (PEIRS).



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
CORPORACIÓN MUNICIPAL
DE SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-007 DE 2016
(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

ARTÍCULO 23. ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO. El oficio 2016411100941802 del 10 de agosto de 2016, emitido por la Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE – ESP, se indican las condiciones técnicas que deben ser tenidas en cuenta para la prestación del servicio de Acueducto del Plan Parcial, el cual hace parte integral de la presente Resolución de Determinantes, además se deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

- En el trazado de la redes de acueducto se debe diferenciar las redes matrices y las redes secundarias, y el punto de conexión desde el cual se abastecerá el Plan Parcial. Para el caso de alcantarillado sanitario y pluvial se debe diferenciar los posibles puntos de entrega definidos por el prestador del servicio.
- Los planos de las redes de Acueducto y Alcantarillado deben estar georreferenciados al sistema de coordenadas Magnas – Sirgas Cali, en estos se debe especificar: longitud, diámetro y material de las redes proyectadas, utilizando convenciones claras donde se aprecie la diferencia entre las redes matrices y las redes secundarias.
- Para el caso del servicio de Acueducto, el trazado de las redes debe formar circuitos cerrados.
- Los perfiles viales deben contener la distribución de las redes de servicios públicos respetando las distancias mínimas que debe existir entre la red de acueducto y las de otros servicios públicos.
- El estimado de los caudales para el diseño de las redes según la demanda de las unidades residenciales, comerciales, institucionales e industriales debe ser contrastado con la capacidad de suministro de agua por parte de la empresa prestadora para determinar la efectiva prestación del servicio.
- La propuesta para la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado debe incluir el costo aproximado de las obras de instalación de las redes.
- Se debe presentar planos con el trazado de las redes principales y secundarias, las cuales deberán atemperarse al trazado de las vías. Para el caso específico de Acueducto en caso de incluir la construcción de colectores, estaciones de bombeo y otro tipo de infraestructura, se deberán aportar las especificaciones técnicas y su localización, teniendo en cuenta las vías y zonas destinadas para su construcción.

ARTÍCULO 24. ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS Y TELECOMUNICACIONES. Todas las disposiciones que considere el proyecto de plan parcial, deberán dar cumplimiento a lo establecido por el RETIE y la NTC 2050 para energía, y por el RETILAP para alumbrado público.

Las redes de media y baja tensión, equipos y/o elementos del sistema de distribución de energía y las redes de telecomunicaciones, deben estar en el subsuelo bajo la rasante del andén, cumpliendo con la exigencia de las normas técnicas constructivas.

Adicionalmente, es necesario presentar un estimado de la potencia eléctrica demandada por las unidades habitacionales, comerciales, institucionales y demás, sobre la base del máximo permitido por la norma propuesta por el proyecto de plan parcial, con el fin de contrastar con la capacidad de suministro de energía por parte de la empresa prestadora del servicio, y determinar si es necesario llevar a cabo acciones para poder cubrir dicha demanda. Así mismo, se debe presentar el diseño de redes de media y baja tensión,



RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-007 DE 2016
(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

incluyendo el diseño de alumbrado público con luz blanca y uso eficiente de la energía eléctrica. Estos diseños deben reflejarse en la modelación urbano-financiera del proyecto.

Debe verificarse con la empresa prestadora del servicio de gas domiciliario que la infraestructura de redes matrices, estaciones, puntos de control, etc., no interfiera con el espacio público definido por el plan parcial, ni con la infraestructura de otros servicios públicos.

Para las redes de telecomunicaciones se debe prever que la infraestructura a construir, debe permitir el acceso a los diferentes operadores de telecomunicaciones presentes en el municipio de Santiago de Cali. Dicha infraestructura debe estar en la capacidad de contener las redes de los diferentes operadores que prestan el servicio en la ciudad y contar con ductos de reserva para futuras expansiones. Así pues, se debe presentar el diseño del trazado para la infraestructura de redes de telecomunicaciones acompañado de presupuesto debidamente reflejado en la modelación urbano-financiera del proyecto.

ARTÍCULO 25. RESIDUOS SÓLIDOS. Conforme a lo estipulado por el artículo 166 del POT, el manejo de los residuos sólidos se orienta por las líneas estratégicas definidas en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) de Santiago de Cali, adoptado mediante Decreto Municipal 1147 de 2015 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO QUINTO
SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

ARTÍCULO 26. SISTEMA DE PATRIMONIO. De conformidad con el mapa No. 24 Bienes de Interés Cultural del POT, en el área de influencia del plan parcial N. 6, se localiza la Hacienda Guadalquivir que conforme a lo estipulado en el Acuerdo 0373 de 2014, es un bien de Interés Cultural del Municipio y por lo tanto sus zonas de influencia quedan condicionados a lo estipulado por el numeral 3 del artículo 133 del POT y por lo tanto es preciso velar por acciones que desde el plan parcial coadyuven al cumplimiento de:

“(...) b. Acceso histórico: se debe conservar el acceso histórico a los conjuntos de las casas de hacienda, procurando su recuperación y puesta en valor. Los caminos antiguos, en las zonas de influencia, deben ser recuperados, conservados y puestos en valor como servidumbres de paso y espacios públicos, asociados a las prácticas sociales y culturales de las comunidades aferentes.

c. Arborización: debe protegerse la vegetación existente, prohibiéndose la mutilación o tala de árboles. Toda intervención de este tipo debe contar con la aprobación de la Autoridad Ambiental competente y del respectivo Consejo de Patrimonio Cultural.

f. Visibilidad: se debe mantener la visibilidad sobre el bien protegido, dado que éste constituye un elemento de referencia en el territorio”



RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-007 DE 2016

(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

TÍTULO TERCERO
NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 27. TRATAMIENTO URBANÍSTICO. Según el mapa No. 43 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, el Tratamiento Urbanístico que le corresponde al plan parcial es Desarrollo y hace parte de la Unidad de Planificación Urbana No. 15 Expansión.

El Plan de Ordenamiento Territorial en el artículo 325 establece que el Tratamiento de Desarrollo acoge las condiciones para adelantar la actuación de urbanización de que trata el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o adicionen.

ARTÍCULO 28. USOS DEL SUELO. De conformidad con el mapa No. 42 - Áreas de actividad del POT, al plan parcial le corresponde el Área Residencial Predominante.

Según el mapa No. 40 Centralidades y corredores estratégicos del POT, se determina a la Calle 25 – Avenida Simón Bolívar, como un corredor estratégico con vocación de usos empresariales, regulada por el artículo 283 del POT, y parte de la Carrera 128 como uno corredor urbano – Comercial y de Servicios.

ARTÍCULO 29. APROVECHAMIENTOS. El artículo 350 del POT determina lo siguiente respecto a los aprovechamientos para el tratamiento de Desarrollo:

El índice de construcción tope aplicable en el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo es de uno punto cinco (1,5) sobre el área neta urbanizable para proyectos de vivienda NO VIS, comercio y servicios. Y de uno punto siete (1,7) sobre el área neta urbanizable para proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS). El índice de construcción en vivienda unifamiliar VIS y VIP será el resultante de aplicar el índice de ocupación y la altura máxima permitida.

El Índice de Ocupación aplicable al tratamiento de Desarrollo, está indicado en el artículo 353 del POT, donde se considera el uso y tipo de proyecto. El índice de ocupación en tratamiento de desarrollo se calcula sobre el área neta urbanizable.

Tipo de desarrollo	Índice de ocupación
Multifamiliar No VIS	0,30
Multifamiliar VIS	0,5
Multifamiliar VIP	0,5
Unifamiliar No VIS	0,65
Unifamiliar VIS	0,70
Unifamiliar VIP	0,75
Comerciales y de Servicios	0,5
Mixto	0,5
Industrial	0,30



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
... DE FUNDACIÓN ...
DE FUNDACIÓN ...

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-~~607~~ DE 2016
(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Las normas volumétricas generales y específicas para el tratamiento de Desarrollo, se establecen respectivamente en los artículos 354 y 356 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014.

PARÁGRAFO. Los aprovechamientos que se generen para el proyecto de plan parcial deberán visualizarse en un cuadro síntesis, en conjunto con los índices de construcción y ocupación que se asignará por cada Unidad de Actuación Urbanística.

ARTÍCULO 30. OBLIGACIÓN DE VIS. De conformidad con lo establecido en el artículo 339 de Acuerdo 0373 de 2014, como mínimo el 20% del área útil del proyecto de plan parcial destinada a vivienda, deberá ser destinado al desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario –VIP. Dicha área no podrá ser menor al 15% del área útil total del plan parcial.

TÍTULO CUARTO
REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y OBLIGACIONES
URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 31. CARGAS URBANÍSTICAS. De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 0373 de 2014, son cargas urbanísticas obligatorias para el urbanizador:

- Infraestructura de servicios públicos domiciliarios a nivel de redes secundarias para acueducto, alcantarillado, energía y telefonía.
- Cesiones de suelo y adecuación de las mismas, para parques, zonas verdes, espacio público, vías vehiculares y peatonales, ciclorrutas y equipamientos colectivos.

PARÁGRAFO. No se contabiliza como cesión obligatoria de espacio público el Área de Dominio Público definida en el artículo 83 del Decreto 2811 de 1974 y artículo 14 del Decreto 1541 de 1978, ni las áreas forestales protectoras que se encuentren superpuestas o traslapadas, total o parcialmente con estas, toda vez que estas tienen homologado el status de bien de uso público.

ARTÍCULO 32. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Una vez se precisen todas las cargas urbanísticas a cargo del plan parcial, se deberá realizar el respectivo ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios, tanto a nivel de Unidad de Actuación Urbanística -UAU, como a nivel de partícipes de los predios iniciales. Para ello, se debe presentar lo siguiente:

- Cuadro general de áreas que incluya todas las Unidades de Actuación Urbanísticas propuestas, precisando a nivel descriptivo y en área, el total de las cargas que le corresponde a cada una.
- Cuadro comparativo de cargas y beneficios por cada Unidad de Actuación Urbanística, en el cual se relacionen todos los predios que la conforman, con sus respectivas cargas urbanísticas a nivel descriptivo y en área, así como la cuantificación de los aprovechamientos permitidos en el proyecto de plan parcial, en



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-007 DE 2016
(07 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

donde se evidencie la participación de cada cual, tanto en las cargas como en los beneficios.

ARTÍCULO 33. ESTUDIO DE MERCADO. A fin de aportar una visión clara del punto de partida para la propuesta de los productos inmobiliarios del proyecto del plan parcial y su viabilidad técnico financiera, se requiere la presentación de un estudio de mercado que debe contener como mínimo:

- Un análisis del comportamiento, las características y especificaciones de la naturaleza inmobiliaria del sector objeto de estudio, basándose en proyectos comparables y soportados del mismo.
- Un diagnóstico del mercado inmobiliario, donde se relacione la actividad económica, su oferta, su demanda, sus ventas y los usos, según el aprovechamiento planteado en el proyecto de plan parcial.
- La descripción metodológica utilizada para calcular los metros cuadrados vendibles, justificado en fuentes verificables.

ARTÍCULO 34. SIMULACIÓN URBANÍSTICA FINANCIERA, COSTOS Y RENTABILIDAD. Para la debida presentación y revisión del componente de la simulación urbanística y financiera, la formulación deberá contener la siguiente información:

- La simulación debe presentarse en un archivo de Excel, formulado y sin protección de celdas u hojas electrónicas, con el fin de revisar el origen de los datos presentados.
- En caso que se utilicen porcentajes o indicadores, como base de alguna estimación, se debe especificar a qué corresponde ese valor, relacionados y soportados en el estudio de mercado.
- Presentar cifras desagregadas para el cálculo de las cargas y las obligaciones urbanísticas.
- En caso de calcular costos de construcción y otros, estos deberán obedecer a algún parámetro claro de estimación (ej. % sobre ventas u otra variable).
- Cuadros de información documental dónde se muestre explícitamente el reparto de cargas y beneficios del proyecto del plan parcial, indicando de manera detallada la metodología utilizada.
- La estimación de ingresos o ventas debe estar definido a partir de la información arrojada por el estudio de mercado, dónde se indique de manera clara los productos a desarrollar.
- Elaborar una matriz de entrada con los datos relacionados en el estudio de mercado y que serán utilizados como base para realizar la simulación financiera, tales como: distribución de áreas, tarifas, precios, costos unitarios, salario mínimo, unidades de medida y demás que se deban tener en cuenta en la construcción de las cifras presentadas.
- Establecer el valor inicial del suelo con su respectiva justificación.
- Calcular los costos de adecuación y/o construcción que haya lugar para las zonas catalogadas como cargas urbanísticas en la formulación del proyecto del plan parcial.
- Relacionar el costo por metro cuadrado de las obras urbanísticas y de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, en el marco de la formulación del proyecto del plan parcial.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
MAYOR EN SU SUJETAR...
DE 1991 (L. 100)

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-007 DE 2016

(07 de Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

- Elaborar una matriz de costos, donde se indiquen los costos directos, indirectos, financieros y la utilidad establecida por cada UAU con sus respectivas fuentes.
- Se debe presentar un cronograma de ejecución que involucre todas las etapas de desarrollo previstas para la ejecución e implementación del proyecto del plan parcial, siendo este el insumo mediante el cual se definirá la vigencia que tendrá el proyecto del plan parcial en el decreto de adopción.
- Se debe calcular el valor final del terreno urbanizado por cada UAU. Este cálculo se debe realizar a través del método residual.
- Aportar el flujo de fondos de la inversión, especificando la participación de cada una de las fuentes de financiación definidas en la estrategia, donde además se realice la estimación de los indicadores de rentabilidad (TIR, VPN y WACC).
- Los valores unitarios correspondientes a las cargas del proyecto, los cuales se utilizarán como parámetros de entrada en el estudio de costos y rentabilidad.

ARTÍCULO 35. MODELO DE GESTIÓN. El proyecto de plan parcial deberá definir dentro de la formulación del respectivo proyecto, el modelo de gestión en el que se desarrollen de los siguientes aspectos:

- Identificar los instrumentos de gestión del suelo a través de los cuales se concretarán las actuaciones urbanísticas; enajenación voluntaria, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, etc.
- Ilustrar las estrategias de financiación del proyecto, en el que se detallen las fuentes de financiación y los aportes propios
- Aportar avalúos comerciales de referencia de todos los predios que conforman el área de planificación, los cuales deben realizarse sobre la base normativa sin plan parcial.

TÍTULO QUINTO DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 36. PLUSVALÍA. El proyecto de plan parcial deberá identificar y georreferenciar las zonas que presumiblemente presentan hechos generadores de la participación en plusvalía, de conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997. Dicho ejercicio se deberá realizar a través de un análisis comparativo entre la normativa otorgada por el proyecto de plan parcial, con la norma vigente antes de la adopción del plan parcial, es decir, la establecida por el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 para los desarrollos sin plan parcial.

Se debe efectuar el cálculo de edificabilidad predio a predio para las dos normas a comparar, identificando el área útil y la edificabilidad máxima permitida por cada normativa, discriminada por Áreas de Actividad, a fin de identificar las modificaciones del régimen de usos del suelo que pasan a usos más rentables, así como el mayor aprovechamiento del suelo en edificación, por aumento en el índice de ocupación y/o en el índice de construcción.

6

•



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
D. C. 761001
CORPORACIÓN PÚBLICA DE ECONOMÍA LOCAL

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-007 DE 2016
(07 de Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

ARTÍCULO 37. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL. Para la formulación del Proyecto de plan parcial, se debe anexar y radicar los documentos y planimetría señalados en los artículos 2.2.2.4.1.3 y 2.2.2.4.1.7 del Decreto 1077 de 2015 en formatos físico y digital y tener los siguientes aspectos:

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE. Para la elaboración del Documento de Diagnóstico, es necesario desarrollar los siguientes elementos:

- Señalar en las condiciones de partida la justificación del por qué y para qué se desarrolla el plan parcial.
- Respecto a los usos de suelo y los equipamientos existentes en el territorio, se deberá establecer la relación que se tiene con el proyecto a fin de articular la propuesta del plan parcial con el territorio en general.
- Representar gráficamente cómo el proyecto de plan parcial se relaciona con su entorno y presentar sus relaciones con los sistemas estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial (vías, espacio público, planes parciales adoptados y en proceso de adopción y equipamientos existentes en el área de influencia). Así mismo, se solicita que los planos en general incluyan un cuadro de áreas, leyenda y convenciones correspondientes al contenido de cada uno, para obtener una lectura clara y concisa del contenido, con una localización respecto a la ciudad.
- Se debe establecer en el diagnóstico, el estado y manejo del espacio público en el área de influencia del proyecto de plan parcial, así como la identificación del espacio público proyectado por los planes parciales en el área de expansión.
- Por cada componente que se genere en el diagnóstico, determinar conclusiones que se articulen con la propuesta que se vaya a plantear, es decir, a partir del problema encontrado, el plan deberá señalar la solución a ese problema.
- Se deben incluir los impactos negativos encontrados al interior del área de planificación del proyecto de plan parcial con respecto a: usos de suelo, espacio público y vías; lo anterior con el fin de encontrar aquellos puntos susceptibles de ser mejorados con la formulación.

Igualmente, para la elaboración del documento de formulación, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- De acuerdo con los impactos urbanos negativos que se puedan concluir en el diagnóstico, establecer la manera en que el proyecto de plan parcial abordará y mejorará los mismos.
- Determinar el tipo de usos propuestos y su incidencia en cada unidad de actuación urbanística, con el fin de establecer su escala y su impacto con el sector y la ciudad.

CONFIGURACIÓN PREDIAL. Se debe generar un capítulo donde se realice un diagnóstico del estado predial, que incluya la configuración actualizada, la historia, indicando si los predios han sido resultado de subdivisiones, englobes, licencias de urbanismo, etc. De igual forma, el capítulo de configuración e historia predial, debe dar cuenta de lo siguiente:

- Debe describirse la configuración predial al momento de expedición de determinantes,



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
CORPORACIÓN AUTÓNOMA DE
ADMINISTRACIÓN LOCAL

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-007 DE 2016
(007 de Octubre)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

con plano indicativo y el estado de predios a ese momento, incluyendo las áreas que reportan los folios de matrícula inmobiliaria respectivos; luego deberá realizarse la misma descripción, pero señalando el estado predial al momento de la formulación, con plano indicativo y reportando el área actual.

- Deben relacionarse las mutaciones divisiones, englobes, folios de matrícula inmobiliaria que se abrieron, los que se cerraron, los predios que resultaron, los que pertenecían a Propiedades Horizontales y las que se disuelvan; así como los propietarios hasta antes del momento de la particiones, englobes y resultantes.
- Debe aclararse sobre la información entre catastro y certificados de tradición en cuanto presentan diferencia en los datos de número único nacional y el número predial, por ejemplo para el predio 63 con matrícula inmobiliaria 370-296184:

Número Predial - Catastro	Número Único Nacional – Catastro	Número Predial – Certificado de Tradición	Número Único Nacional - Certificado de Tradición
Z000107790000	760010000530000060160800000162	Z0016420029	760010053000004006208060062

- Todo lo anterior, para llegar al cuadro de identificación predial de la formulación del plan parcial, que deberá contener la identificación catastral, el número de folio de matrícula inmobiliaria, la dirección, propietarios(s) el área de folio, área de catastro y área de levantamiento topográfico.
- Si debido a las condiciones de los predios al momento de la formulación el Formulator plantea el plan parcial con las áreas del levantamiento topográfico, todos los planos y la simulación financiera deberán ser realizados conforme al área que reporte dicho levantamiento.
- Los números y/o manera de identificar los predios para la formulación del plan parcial deben concordar con la identificación que estos tengan en los planos y la formulación en general, de tal manera que si por ejemplo, hablamos del predio No. 1, sea el mismo en todos los documentos.
- Al final deberá aportarse un plano de la formulación que contenga la configuración predial final con folios de matrícula inmobiliaria actualizados, área que reporta catastro, y área de la formulación y propietarios.

PLANIMETRÍA. El contenido cartográfico que se aporte como resultado del proceso de formulación del proyecto de plan parcial, deberá cumplir con los siguientes elementos:

- Cada entidad que haga parte del dibujo digital como líneas, polilíneas, polígonos y rellenos, deben encontrarse en la capa que le corresponda, según el elemento que represente.
- Se deben incorporar mediante una tripleta de coordenadas, asociadas al sistemas de referencia Magna Sirgas Origen Cali; norte, este y altitud, evitando traslape, evitando traslape, intersección, repetición y procurando por empalmes exactos entre líneas.
- Los límites de todos los polígonos generados deben ser exactamente iguales en todas las capas adyacentes.
- Las salidas gráficas y de ploteo se deben entregar como proyectos DWG o Shapefile, individuales y respectivamente.
- Se deben entregar los mapas exportados en formato JPG y GeoPDF.
- Se debe definir previamente, de acuerdo a las escalas del levantamiento o generación



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
"MUNICIPIO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN"

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 007 DE 2016
(07 de Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 6 – PANCE BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

de la información y al tamaño del área, siguiendo los términos de los elementos que debe contener la salida gráfica, tales como: toponimia, título y subtítulo, diagrama de localización, indicación de norte, grilla de coordenadas, valores de cuadrícula, autores, fuente, fechas, proyección, escala numérica y gráfica, leyendas, símbolos, etc., así como su distribución, orientación, colores, grosores y estilos, por cada plano.

ÁREAS DE CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO. Para la revisión de las áreas de cesión de espacio público, se debe presentar un plano en el cual se puedan corroborar los porcentajes planteados, áreas, localización, amojonamiento, dimensión de zonas de espacio público e incluir lo siguiente:

- Mapa en medio magnético con las áreas dibujadas en polilínea cerradas, que permita realizar la verificación de estas.
- Cuadro general de áreas, especificando las áreas a ceder (vías, zonas verdes, equipamiento) con su respectivo cuadro de áreas, porcentajes de cesión y dimensión de las mismas.
- Indicar el área de zona verde en metros cuadrados por habitante, según proyección de la población, acorde con los usos que albergará el Plan.

ARTÍCULO 38. NOTIFICACIÓN. Notificar de conformidad con los artículos 66° y siguientes de la Ley 1437 de 2011, el contenido de la presente Resolución al señor ANTONIO JOSÉ CARDONA SIERRA, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.700.924, representante legal de la firma Asesoramiento Internacional S.A.S., (Nit. No.900030598-5), propietario del predio identificado con el No. Z000103970000 y Matrícula Inmobiliaria 370-45764.

ARTÍCULO 39. RECURSOS. Contra la presente Resolución proceden los recursos de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *Siete* (07) días del mes de *Octubre* de dos mil dieciséis (2016).

EMILIANO GUARNIZO BONILLA
Subdirector del POT y Servicios Públicos
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Proyectó: Equipo de Planes Parciales: Arq. Victoria Muñoz, Profesional Universitario; Arq. Maria Elssy Burgós, Profesional Universitario; Ing. Fernando Martínez, Profesional Universitario; Geod. Andrés Prieto, Profesional Universitario; Contratistas: Martha Isabel Bolaños, Lorena Niño, Alvaro Hernán Díaz, Sonia Enríquez, Edwin Segura, Isabel Cristina Parra, Jorge Arenas, Juan David González y Wiston Imbachi
Revisó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 2016413220071311

Fecha: 18-10-2016

TRD: 4132.2.3.15.1028.007131 ^{OK}

Rad. Padre: 2016411100981472

Señor:
ANTONIO JOSÉ CARDONA SIERRA
Representante Legal
Asesoramiento Internacional S.A.S
Avenida 6 A Norte No. 26 AN- 23
Teléfono 6604496
Ciudad.

RECIBIDO 20 OCT 2016

Ana Helga Becerra Ruiz

10:50 a.m

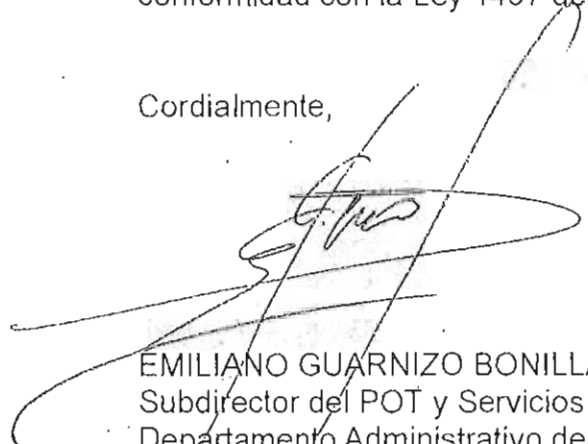
Asunto: Citación para Notificación Personal de la Resolución No. 4132.2.21.-007 del 7 de octubre de 2016.

Por medio del presente se le solicita acudir al Departamento Administrativo de Planeación Municipal Torre Alcaldía Piso 10, a notificarse personalmente del contenido de la Resolución No. 4132.2.21.-007 del 7 de octubre de 2016 "Por la cual se emite concepto de determinantes para la formulación del plan parcial predelimitado no. 6 - Pance Bajo, localizado en la Zona de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí".

Le agradezco presentarse con la cédula de ciudadanía y en caso de autorización o representación legal, acudir con los documentos que acrediten dicha calidad.

De no ser posible la notificación personal dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir del recibo de la presente comunicación, se adelantará notificación por Aviso, de conformidad con la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,


EMILIANO GUARNIZO BONILLA
Subdirector del POT y Servicios Públicos
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyectó: Isabel Cristina Parra Delgado - Contratista. 
Revisó: Alvaro Hernán Díaz Vargas - Contratista. 



CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En la ciudad de Santiago de Cali (Valle), siendo las 10:25 a.m., del día veintisiete de octubre del año dos mil dieciséis (2016), se le notificó personalmente al señor JOHN JAIRO CHAVERRA PEREA identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.549.610 expedida en Roldanillo - Valle, en virtud de poder especial conferido por el señor LUIS EDUARDO CABALLERO MÉNDEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 7.685.819, en calidad de representante de la Empresa Asesoramiento Internacional S.A.S., identificada con Nit. No. 900030598-5, el contenido de la Resolución No. 4132.2.21.007 de octubre 07 de 2016 "Por la cual se emite concepto de determinantes para formulación del plan parcial predelimitado No. 6 – Pance Bajo, localizado en la zona de expansión urbana corredor Cali - Jamundi".

Contra la Resolución No. 4132.2.21.007 de octubre 007 de 2016 proceden los recursos de conformidad con el artículo 17 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la persona notificada se le hace entrega de una copia del referido acto administrativo en catorce (14) folios, plano de las determinantes de área de planificación en un (1) folio y (1) CD con información suministrada por Catastro Municipal, EMCALI, CVC, Metrocali, Gases de Occidente, Infraestructura y Valorización y la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico -SOU.

EL NOTIFICADO,

Firma _____

EL NOTIFICADOR,

EMILIANO GUARNIZO BONILLA
Subdirector del POT y Servicios Públicos

Elaboró: Martha Isabel Bolaños Mesa- Contratista DAPM
Revisó: Álvaro Hernán Díaz Vargas – Contratista DAPM.

Santiago de Cali, 24 de Octubre de 2016

Señores

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

Atte.: Emiliano Guarnizo Bonilla


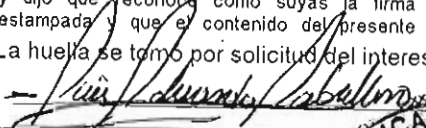

Subdirector del POT y Servicios Públicos

Ciudad


Ref: PODER ESPECIAL

Yo **LUIS EDUARDO CABALLERO MENDEZ**; mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado como aparece bajo la firma, actuando en representación de la compañía **ASESORAMIENTO INTERNACIONAL S.A.S.** con NIT: 900.030.598-5 como propietario del predio identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 370-45764, ubicado localizado en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundí, por medio del presente escrito, manifiesto a usted que confiero **PODER / MANDATO ESPECIAL, AMPLIO y SUFICIENTE**, al señor **JOHN JAIRO CHAVERRA PEREA** identificado con CC. N° 16.549.610 expedida en Roldanillo, a fin de que en mi nombre y representación adelante ante usted se notifique de la Resolución No. 4132.2.21.-007 del 7 de octubre de 2016 *Por la cual se emite concepto de Determinantes para la formulación del Plan Parcial predelimitado No 6 – Pance Bajo, localizado en la Zona de Expansión Urbana Corredor Cali – Jamundí*”.


LUIS EDUARDO CABALLERO MENDEZ
C.C. 7.685.819
Suplente del Gerente
Asesoramiento Internacional S.A.S

	REPUBLICA DE COLOMBIA NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO DE CARTAGENA
En Cartagena a: 2016-10-26 09:38	
Ante el Notario compareció LUIS EDUARDO CABALLERO MENDEZ	
Identificado con C.C. 7695919	
y dijo que reconoce como suyas la firma y huella aquí estampada y que el contenido del presente documento es La huella se tomo por solicitud del interesado	
	
	

ACEPTO,


JOHN JAIRO CHAVERRA PEREA
C.C. 16.549.610

