



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ”

El Alcalde de Santiago de Cali, en ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el artículo 315 de la Carta Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el numeral 5° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y el Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 de 2016, y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, define los planes parciales como *“los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, 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, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley”*.

Que el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en su parágrafo 4 dispone que *“El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”*.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015, “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, compiló los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y se armonizó con el artículo 180 del Decreto Nacional 0019 de 2012; todos reglamentarios del procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la ley 2079 de 2021.

Que, a su vez, el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.2.1.2.1.3, en relación con los instrumentos de gestión y financiación para la implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial dispone la necesidad de definir *“(…) Las directrices generales sobre los instrumentos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados (...)”*, lo cual permite que se faciliten las acciones de gestión asociada entre particulares, que garanticen el cumplimiento de todas las cargas urbanísticas previstas en el plan parcial, así como la materialización del conjunto de beneficios que de estos se derivan.

Que el Acuerdo Municipal No. 069 de 2000, “Por medio del cual se adopta el Plan de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ””

Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali”, es la norma aplicable para el ajuste del presente Plan Parcial, por cuanto su adopción se efectuó al tenor de la precitada norma y conforme las disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015 los ajustes de planes parciales se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

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 citado 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 suelo de expansión, en desarrollo de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que mediante Decreto Distrital No. 4112.010.20.0737 del 20 de diciembre de 2019, se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capricho, ubicado en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali – Jamundí.

Que mediante comunicación No. No. 202241730101141782 del 21 de julio de 2022 y en virtud del Poder Especial otorgado por las Constructoras MELÉNDEZ S.A. y COLPATRIA S.A.S., el arquitecto ÓSCAR VÁSQUEZ VELÁSQUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 29.503.176 de Florida (Valle del Cauca), representante legal de la firma ÓSCAR VÁSQUEZ GESTIÓN URBANA S.A.S identificada con Nit. No. 900.422.913-5 solicitó modificación al Decreto No. 0737 de 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”.

El señor ÓSCAR VÁSQUEZ VELÁSQUEZ, actúa de conformidad con poder conferido el 9 de junio de 2022 por el señor JOSÉ HUMBERTO OSPINA GARCÍA identificado con cédula de ciudadanía No. 11.341.782 de Zipaquirá Cundinamarca, quien actúa en calidad de representante legal de CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S con Nit. No. 860.058.070 -6 y CARMEN EUGENIA POSADA GRANADA identificada con cédula de ciudadanía No. 29.503.173 de Florida (Valle del Cauca) representante legal de CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A con Nit. No. 890.302.629-8, otorgado en la Notaría 13 del Círculo de Bogotá, D.C.; lo anterior, para realizar todos los trámites necesarios ante el Departamento Administrativo de Planeación de Santiago de Cali para el ajuste del plan parcial El Capricho.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

Que adjunto al poder conferido se anexa certificación de mayo 26 del 2022, suscrita por el señor DIEGO ALFONSO CABALLERO LOAIZA, representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, actuando como vocera y Administradora del Fideicomiso El Capricho, en la cual se manifiesta lo siguiente:

"(...) Que para todos los efectos a los que haya lugar, CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A, identificada con Nit. 860.058.070-6 y CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A identificada con Nit. 890.302.629-8, ostentan la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO dentro del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso El Capricho, constituido mediante documento privado suscrito el día 18 de septiembre de 2019.

Que el patrimonio autónomo en mención se encuentra conformado por los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-296293, 370-565899, 370-620299, 370-565900, 370-565901, 370-565902, 370-565903, 370-565904, 370-565905 y 370-296292 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, los cuales fueron transferidos al mencionado fideicomiso a título de constitución de fiducia mercantil a través de la escritura pública No. 2.100 del 23 de septiembre de 2019, otorgada en la Notaría Catorce del Círculo de Cali, con el fin de desarrollar un proyecto inmobiliario sobre el mismo denominado El Capricho.

Dicho Fideicomitente se encuentra plenamente facultado para ser titular de las licencias de construcción y en tal condición, solicite, trámite, radique solicitudes y demás actos pendientes a la expedición y ocupación del espacio público, propiedad horizontal y permisos ambientales sobre los predios que son de propiedad de Alianza Fiduciaria S.A , como vocera y Administradora del Fideicomiso El Capricho. (...)

Finalmente, EL FIDEICOMITENTE se encuentra facultado para adelantar cualquier otro trámite que se requiera , para la construcción que se desarrollará en los inmuebles identificados con los Folios de matrícula inmobiliaria No. 370-296293, 370-565899, 370-620299, 370-565900, 370-565901, 370-565902, 370-565903,- 370-565904, 370-565905 y 370-296292 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y cuenta con plena facultad de delegar en un tercero que designe para tal fin, la gestión de estas actividades.

El titular de las licencias de construcción será el Fideicomitente Desarrollar [SIC] y en ningún caso el titular de la licencia podrá ser la Fiduciaria o El Fideicomiso (...)"

Que en la solicitud de modificación presentada, se manifiesta básicamente lo siguiente:

"(...) Según el parágrafo 1 del artículo 3 del mencionado decreto, fueron definidas ocho (8) Unidades de Gestión, las cuales no fueron concebidas de forma autónoma por cada inmueble del Plan Parcial, por lo que para su gestión y ejecución se definieron como instrumentos la integración inmobiliaria y el reajuste de tierras, en adelante "Reconformación de Predios", que se realizará mediante la constitución de un "Ente Gestor" que deberá cumplir la totalidad de las obligaciones urbanísticas, a partir de la concurrencia



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ”

de todos los predios que conforman las Unidades de Gestión tal como se detalla en la Tabla 6 transcrita en el citado parágrafo.

De acuerdo también con lo previsto en el artículo 36 del referido decreto, de conformidad con el Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios propuestos para el Plan Parcial, las Unidades de Gestión no son autónomas, por lo cual, el total de las obligaciones urbanísticas se deberá ejecutar por parte de los titulares del derecho de dominio de los inmuebles a través de un Ente Gestor, que puede ser constituido mediante un mecanismo fiduciario o una sociedad comercial.

Por razón de lo anterior, se constituyó el Ente Gestor con la participación de todos los titulares del derecho de dominio de los Inmuebles del Plan Parcial, para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de cada una de las Unidades de Gestión, en la forma como se indica más adelante.

Las sociedades: AGROPECUARIA ZUCURAY S.A. – AGROZ; INMOBILIARIA PIEDRACHIQUITA S.A. – PIEDRACHIQUITA; AGROPECUARIA TODO EN GANADO S.A.S. – ATOGAN; ORGANIZACIÓN PELÁEZ S.A. – OPEL; (en adelante las “Sociedades del Grupo Peláez”), mediante documento privado de fecha 18 de septiembre de 2019 celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. por el cual se constituyó el Fideicomiso EL CAPRICO. Mediante Escritura Pública No. 2100 del 23 de septiembre de 2019 otorgada en la Notaría Catorce del Círculo de Cali, la cual se encuentra registrada en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes, dichas sociedades le transfirieron al Fideicomiso EL CAPRICO a título de propiedad fiduciaria el derecho de dominio de los inmuebles que conforman el Plan Parcial.

Mediante documentos privados de fecha 27 de diciembre de 2019 y 8 de febrero de 2020, las Sociedades del Grupo Peláez cedieron a Diego Peláez Maya y Rodrigo Peláez Maya respectivamente, una parte de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso, quedando todos estos en conjunto como Fideicomitentes, cesión que se produjo como consecuencia de acuerdos a los que llegaron dichas compañías con las mencionadas personas naturales, actos que fueron expresamente autorizados por sus máximos órganos sociales en cumplimiento de las previsiones contenidas en el numeral 7 del artículo 23 de la Ley 222 de 1995 y del Decreto Reglamentario 1925 de 2009.

En consecuencia, los derechos fiduciarios en el Fideicomiso EL CAPRICO quedaron establecidos de la siguiente manera, siendo este Fideicomiso el único titular del derecho de dominio de los inmuebles que conforman el Plan Parcial: (i) AGROZ 0.52%; (ii) ATOGAN 21.28%; (iii) PIEDRACHIQUITA 64.79%; (iv) OPEL 5.58%; (v) RODRIGO PELÁEZ MAYA 3.915% y (vi) DIEGO PELÁEZ MAYA 3.915%, (en adelante los “Fideicomitentes Iniciales”).

De acuerdo con el artículo 3 del Plan Parcial, su composición predial está integrada por diez (10) predios que tienen un área total de 1.553.463,840 M², según el siguiente detalle:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

Tabla No. 1.1
Composición Predial

Propietario	Inmueble	Matrícula Inmobiliaria	Área según Plan Parcial Mts.
PIEDRACHIQUIT A	Piedrachiquit a	370-296292	1.126.628,170
OPEL	La Querencia	370-296293	96.971,830
ATOGAN	Lote 1	370-565899	94.319,784
ATOGAN	Lote 2	370-565900	91.936,000
ATOGAN	Lote 3	370-565901	89.273,005
ATOGAN	Lote 4	370-565902	11.862,698
ATOGAN	Lote 11	370-296291	17.485,353
AGROZ	Lote 12	370-620299 x	10.000,000
ATOGAN	Callejón 1	370-296289 x	8.079,000
ATOGAN	Callejón 2	370-296290 x	6.908,000
Totales			1.553.463,840

Fuente: Decreto Distrital No. 0737 de 2019 – Plan Parcial EL CAPRICHÓ

En concordancia con el artículo 32 del Plan Parcial, el área útil total del mismo es de 718.523,018 M², una vez descontadas las áreas de afectaciones y cesiones según la Tabla No. 13 consignada en el mismo artículo, de la cual se obtuvo el siguiente resumen:

Tabla No. 1.2
Cuadro General de Áreas

Descripción	Área Mts.	%	Área Total Mts.
ÁREA BRUTA		100%	1.553.464
AFECTACIONES URBANÍSTICAS	330.497,3		
Viales	224.349,2		
Líneas de alta tensión	34.711,2		
Cuerpos de agua y forestales	71.436,8		
ÁREA NETA URBANIZABLE		78,73 %	1.222.967
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	504.443,6		
Cesión Equipamiento Colectivo	46.603,9	3,00%	
Cesión Zonas Verdes	291.219,3	18,75 %	
Sistema Vial Local	166.620,3	10,73 %	
ÁREA ÚTIL		46,25 %	718.523

Fuente: Decreto Distrital No. 0737 de 2019 – Plan Parcial EL CAPRICHÓ



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ”

1. Descripción de la Modificación propuesta

Constitución del Ente Gestor

Mediante la modificación del Contrato de Fiducia que dio origen al Fideicomiso EL CAPRICHÓ, para que este cumpla con la finalidad de Ente Gestor, se acordó que tendrán participación como fideicomitentes aportantes tanto los Fideicomitentes Iniciales antes descritos, como CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A. y CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.

El 28 de enero de 2022 se suscribió el “Otro sí No. 3 Integral al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración - Fideicomiso EL CAPRICHÓ”, entre los Fideicomitentes Iniciales, CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A. y CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., con ALIANZA FIDUCIARIA S.A., a través del cual las dos sociedades constructoras se vincularon como Fideicomitentes Desarrolladores.

Tanto los Fideicomitentes Iniciales como los Fideicomitentes Desarrolladores, acordaron con la Fiduciaria modificar el Contrato de Fiducia Mercantil que dio origen al Fideicomiso EL CAPRICHÓ con el objeto de regular la constitución, operación, ejecución y liquidación del mismo como un mecanismo de administración destinado a hacer las veces (...)

Fideicomitentes:

- Fideicomitentes Iniciales: Las sociedades y miembros del Grupo Peláez.
- Fideicomitentes Desarrolladores: CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A. y CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.

Beneficiarios:

- Clase A: Todos los Fideicomitentes Iniciales y Desarrolladores, como Titulares de los derechos fiduciarios.
- Clase B: Fideicomitentes Desarrolladores: CONSTRUCTORA MELÉNDEZ en calidad de Director del Ente Gestor y CONSTRUCTORA COLPATRIA en calidad de Supervisor de las obras de urbanismo. (...)

Conformación del Plan Parcial

La propuesta de conformación del Plan Parcial EL CAPRICHÓ, tiene como objetivo sectorizar las áreas útiles de los lotes del proyecto general, en la cual, las zonas verdes a ceder por aumento de densidad y por la compensación pendiente de algunas vías, se localizan contiguas a la zonas verdes de cesión planteadas inicialmente en el Plan Parcial y que rodean el Bien de Interés Cultural (BIC); conformando así, una gran zona verde para el disfrute de la comunidad y que a su vez, posibilite el mejor manejo por parte de la Administración Municipal en lo referente a su mantenimiento, vigilancia y conservación, en lugar de tener una gran cantidad de pequeñas zonas verdes dispersas en las diferentes Unidades de Gestión.

La Vivienda de Interés Social VIS se localiza en el proyecto urbanístico inicial en los lotes 28 y 30 de la UG-7; los lotes 31, 32A, 32B, 33A, 33B y 34 de la UG-8, y los lotes 35, 36, 37 y



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

38 de la UG-6, con un área útil de 168.416,417 Mts² que representa el 23,44% del área útil total del Plan Parcial.

Se propone modificar la destinación inicial de los lotes 32A, 32B, 33A y 33B de la UG-8, y los lotes 37 y 38 de la UG-6, de tal forma que queden reservados para realizar en ellos las cesiones adicionales de zonas verdes, gradual y sucesivamente a medida que se establezcan las nuevas áreas de cesión requeridas para compensar el incremento de densidad, mediante el licenciamiento de los diferentes proyectos en el resto de los lotes.

Para sustituir las áreas de los 6 lotes citados en el párrafo inmediatamente anterior en los que inicialmente se localizaba parte de la VIS, se utilizarán los lotes 19 y 20 de la UG-5 y el lote 29 de la UG-7, resultando un área útil total para VIS de 176.104,697 Mts² que equivale al 24,51% del área útil total del Plan Parcial, con lo cual se da cumplimiento al mínimo del 20% para VIS establecido en el Plan Parcial. (...)

No obstante, consecuentemente con la demanda de VIS y el déficit que presenta esta en el Municipio de Cali, se plantea en principio destinar lotes adicionales para localizar dicha modalidad de vivienda, lo que dependerá de las tendencias del mercado y de la decisión voluntaria de los Fideicomitentes, tanto Iniciales como Desarrolladores, con lo cual se llegaría hasta un 80% del número total de viviendas proyectadas en la propuesta de desarrollo del Plan Parcial. (...)

En consecuencia, la vivienda diferente a VIS se proyecta en un 20% aproximado y se concentra en parte de las Unidades de Gestión 1, 2 y 3, incluyendo los lotes 4, 5 y 6 de la UG-1 que temporalmente se reservan los Fideicomitentes Iniciales para futuro desarrollo bajo la modalidad de vivienda No VIS.

Esta mezcla constituye la razón fundamental por la cual se generaría la necesidad de tener que efectuar cesiones adicionales para compensar el incremento de densidad, ya que las unidades de VIS tienen un área construida muy inferior en promedio a las unidades de vivienda diferentes a VIS.

En otras palabras, el número de unidades y la densidad de viviendas por Hectárea Neta Urbanizable son el resultado de la forma como se utilice el área máxima construible del Plan Parcial (1,4 veces el A.N.U. = 1.712.193 Mts²), dependiendo del área construida promedio de las unidades de vivienda propuestas.

A manera de ilustración, con una densidad de 120 viviendas por Hectárea Neta Urbanizable, lo cual equivale a 14.676 viviendas, el área construida por vivienda da como resultado 116,67 Mts² en promedio, mientras que si el área máxima construible de 1.712.193 Mts² se utiliza en viviendas con área construida promedio de 95,64 Mts² (más acorde con la realidad del mercado), resultan las 17.902 viviendas proyectadas que representan 146 viviendas por Hectárea Neta Urbanizable. (...)



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

UG	APROBADO PLAN PARCIAL			PROPUESTA DE DESARROLLO					
	Área Bruta (M2)	Área Neta Urb. (M2)	Área Útil (M2)	I.C	Área máx. construible PP (M2)	No. Viviendas PP	I.C	Área máx. construible Propuesta (M2)	No. Viviendas Propuesta
1	175.961	120.651	91.928	1,72	207.519	1.448	1,40	168.911	1.503
2	206.950	186.189	101.369	1,36	253.217	2.234	1,40	260.664	2.713
3	135.849	107.104	68.511	1,36	145.661	1.285	1,40	149.945	1.620
4	104.789	73.530	35.568	1,36	100.001	882	1,40	102.943	1.270
5	174.602	149.437	88.663	1,36	203.235	1.793	1,40	209.212	2.581
6	396.694	312.814	172.308	1,40	437.939	3.754	1,40	437.939	4.584
7	189.576	151.779	91.609	1,45	220.080	1.821	1,40	212.491	2.628
8	169.042	121.463	68.567	1,19	144.541	1.458	1,40	170.048	1.003
Total	1.553.464	1.222.967	718.523		1.712.193	14.676		1.712.153	17.902
Índice de Construcción						1,4	1,4		
Viviendas/ha ANU						120	146		
Área promedio unidad (M2)						116,7	95,6		

Lo anterior, es el resultado del planteamiento propuesto para el desarrollo del Plan Parcial, derivado de las condiciones actuales de mercado, demanda por tipos de vivienda, número de viviendas proyectadas y el análisis de viabilidad financiera, el cual puede presentar variaciones en el futuro por razón de los cambios en las condiciones anteriormente mencionadas, pero siempre sujeto al cumplimiento del porcentaje mínimo para VIS y el Índice Máximo de Construcción establecidos en el decreto de adopción del Plan Parcial. (...)

1. Aprovechamientos – Índice de Construcción (I.C.)

Teniendo en cuenta que el Fideicomiso EL CAPRICHÓ es el único titular del derecho de dominio de los inmuebles que conforman el Plan Parcial, se propone redistribuir las edificabilidades asignadas a cada Unidad de Gestión de tal manera que el Índice de Construcción de 1.4 sobre el Área Neta Urbanizable aplique para la totalidad de esta, con lo cual se logra un mejor aprovechamiento en todos los lotes y mayor flexibilidad para la definición de los proyectos inmobiliarios, en lugar de tener edificabilidades mayores o menores a 1.4 de I.C. en lotes puntuales, o que sólo se pueda transferir la edificabilidad entre lotes que pertenezcan a la misma Unidad de Gestión y no a cualquiera de las otras, garantizando con esta propuesta, que no se sobrepase el total de área máxima construible del Plan Parcial (1.712.193 Mts).

fan.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

UG	APROBADO PLAN PARCIAL			PROPUESTA DE DESARROLLO					
	Área Bruta (M2)	Área Neta Urb. (M2)	Área Útil (M2)	I.C	Área máx. construible PP (M2)	No. Viviendas PP	I.C	Área máx. construible Propuesta (M2)	No. Viviendas Propuesta
1	175.961	120.651	91.928	1,72	207.519	1.448	1,40	168.911	1.503
2	206.950	186.189	101.369	1,36	253.217	2.234	1,40	260.664	2.713
3	135.849	107.104	68.511	1,36	145.661	1.285	1,40	149.945	1.620
4	104.789	73.530	35.568	1,36	100.001	882	1,40	102.943	1.270
5	174.602	149.437	88.663	1,36	203.235	1.793	1,40	209.212	2.581
6	396.694	312.814	172.308	1,40	437.939	3.754	1,40	437.939	4.584
7	189.576	151.779	91.609	1,45	220.080	1.821	1,40	212.491	2.628
8	169.042	121.463	68.567	1,19	144.541	1.458	1,40	170.048	1.003
Total	1.553.464	1.222.967	718.523		1.712.193	14.676		1.712.153	17.902
Índice de Construcción						1,4	1,4		
Viviendas/ha ANU						120	146		
Área promedio unidad (M2)						116,7	95,6		

Si bien, en un principio las Unidades de Gestión no fueron concebidas de forma autónoma por cada inmueble del Plan Parcial, ya que al momento de su formulación pertenecían a 4 sociedades diferentes (aunque de los mismos accionistas), al tener un vehículo fiduciario que detenta la propiedad de todos los inmuebles y hace las veces de Ente Gestor, que mediante los mecanismos de integración inmobiliaria y el reajuste de tierras realizará la Reconfirmación de Predios, se garantiza el reparto equitativo de cargas y beneficios, la gestión y ejecución de las Unidades de Gestión y el cumplimiento de todas las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial; razón por la cual, sí es factible tener un Índice de Construcción que aplique por igual para toda el Área Neta Urbanizable de las Unidades de Gestión que inicialmente se propusieron para su desarrollo.

Con esta redistribución propuesta, el área máxima construible del Plan Parcial sigue siendo 1.712.193 Mts² según lo definido en el decreto de adopción y se mantiene el máximo del Índice de Construcción en 1.4 veces el Área Neta Urbanizable.

- Propuesta de cesiones adicionales de zonas verdes por aumento de densidad y compensación de vías

Conforme al artículo 343 del POT del 2000, norma que rige el Plan Parcial, los proyectos que se desarrollen con un número de unidades mayor a 120 viviendas por Hectárea Neta Urbanizable, deberán realizar compensaciones adicionales de zonas verdes según la tabla contenida en el mismo artículo.

Como consecuencia de la conformación del Plan Parcial propuesta, para el número total de viviendas estimadas en 17.902 unidades, la densidad promedio resultante sería de 146 viviendas por Hectárea Neta Urbanizable, por lo cual se propone reservar los lotes 32A,



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

32B, 33A y 33B de la UG-8, y 37 y 38 de la UG-6, para realizar en ellos las cesiones adicionales por aumento de densidad y por algunas vías no compensadas.

El área útil de estos lotes suma 61.899,80 Mts², la cual supera el área útil de cesión adicional de zonas verdes que se generaría por aumento de densidad que sería de 48.820,81 Mts², más 11.292,47 Mts² de vías por compensar correspondientes a los lotes 8 y 11 de la UG-2, lote 15 UG-3, lote 16 UG-4, y lote 29 UG-7; cesiones que totalizarían 60.113,29 Mts², quedando un remanente de 1.786,51 Mts². (...)

Que mediante oficio No. 202241320500053911 del 19 de agosto de 2022, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación indicó al formulador que había recibido el comunicado No. 202241730101141782 del 21 de julio de 2022, mediante el cual se radicó la documentación para el ajuste del plan parcial del asunto y en consideración a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se indicó que el pronunciamiento se realizaría a más tardar el 2 de septiembre de 2022.

Que mediante el oficio No. 202241320500055971 del 26 de agosto de 2022, la Subdirección de Planificación del Territorio solicitó la convocatoria pública en un medio de amplia difusión y así, dar cumplimiento a la citación a propietarios y vecinos interesados en el proceso de ajuste del mencionado plan parcial.

Que en comunicación enviada por correo electrónico del día 1 de septiembre de 2022, el arquitecto ÓSCAR VÁSQUEZ VELASQUEZ, autorizado para los efectos, remitió constancia de publicación de la convocatoria a vecinos e interesados por el ajuste del plan parcial El Capricho, realizada en el Diario Occidente página 11 área legal del día 01 de septiembre de 2022, sin que se allegaran observaciones ni solicitudes de ciudadanos respecto al ajuste del presente plan parcial.

Que en comunicación oficial No. 202241320500058251 del 01 de septiembre de 2022, la Subdirección de Planificación del Territorio informó al formulador que "(...) ha recibido su comunicado No. 202241730101141782 del 21 de julio de 2022, mediante el cual se radicó la documentación para el ajuste del plan parcial del asunto, motivo por el cual, en los términos del artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, que modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, este despacho prorroga el tiempo de revisión y se pronunciará de fondo a más tardar el día 14 de octubre de 2022.(...)".

Que mediante oficio No. 202241320500070151 del 12 de octubre de 2022, la Subdirección de Planificación del Territorio emitió las observaciones a la modificación del plan parcial El Capricho considerando lo siguiente:

"(...)



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ”

DTS - ADENDA 2.

Una vez analizada la información de la propuesta de modificación del Plan Parcial El Capricho, se encuentra que el DTS (Adenda 2) presenta una serie de argumentaciones para el ajuste, entre las cuales se mencionan la constitución del ente gestor para el desarrollo del plan parcial, la modificación de la localización de la obligación mínima para la Vivienda de Interés Social, la secuencia definida para el desarrollo acorde con los desarrolladores actuales, la redistribución de las edificabilidades asignadas a cada Unidad de Gestión, y la propuesta de localización de cesiones adicionales para compensar el incremento en la densidad de vivienda.

Así mismo, el capítulo 3 del documento presenta de manera concreta los ajustes solicitados en cuanto a las modalidades de urbanización en la ficha normativa, el traslado de edificabilidad y densidad entre las unidades de gestión, el incremento de densidad y su posibilidad de compensación por fuera de la UG que las genera, y la modificación de la dependencia de desarrollar secuencialmente las unidades para cumplir con las cargas urbanísticas.

Ahora bien, al revisar el borrador del decreto modificadorio, se encuentra que efectivamente no se están afectando áreas de las UG, ni se hacen cambios en los aprovechamientos totales del mismo; pues solo se hacen algunas precisiones en relación con el índice de construcción de cada unidad, así como algunas aclaraciones en temas normativos que, a pesar de no estar explícitamente contenidos en el decreto de adopción del plan parcial, están referenciados al POT. Por tanto, en principio, no se estaría modificando el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Sin embargo, al revisar la propuesta de modificar la destinación de los predios 32A, 32B, 33A, 33B de la UG-8 y 37 y 38 de la UG-6 (que en el plan parcial adoptado tienen destinación a VIS) a suelo para cesión de zonas verdes adicionales por concepto de mayores densidades, se estarían modificando aspectos que fueron tenidos en cuenta en el reparto equitativo de cargas y beneficios en la formulación adoptada en 2019, por lo cual es importante que se verifique si dicha modificación tiene impacto sobre el reparto de cargas y beneficios entre las diversas Unidades de Gestión y sus respectivas manzanas, de manera que quede armonizada la propuesta de manera integral.

Así mismo, dentro de los ajustes y precisiones antes mencionadas se plantea la unificación de la edificabilidad a través de su índice para todas las unidades de gestión propuestas. En el capítulo 2,4 (página 13) se menciona que “(...) se propone redistribuir las edificabilidades asignadas a cada Unidad de Gestión de tal manera que el Índice de Construcción de 1.4 sobre el Área Neta Urbanizable aplique para la totalidad de esta, con lo cual se logra un mejor aprovechamiento en todos los lotes y mayor flexibilidad para la definición de los proyectos inmobiliarios, en lugar de tener edificabilidades mayores o menores a 1.4 de I.C. en lotes puntuales, o que sólo se pueda transferir la edificabilidad entre lotes que pertenezcan a la misma Unidad de Gestión y no a cualquiera de las otras, garantizando con esta propuesta, que no se sobrepase el total de área máxima construible del Plan Parcial (1.712.193 Mts2).”

Posteriormente se menciona:

“Si bien, en un principio las Unidades de Gestión no fueron concebidas de forma autónoma por cada inmueble del Plan Parcial, ya que al momento de su formulación pertenecían a 4



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

sociedades diferentes (aunque de los mismos accionistas), al tener un vehículo fiduciario que detenta la propiedad de todos los inmuebles y hace las veces de Ente Gestor, que mediante los mecanismos de integración inmobiliaria y el reajuste de tierras realizará la Reconformación de Predios, se garantiza el reparto equitativo de cargas y beneficios, la gestión y ejecución de las Unidades de Gestión y el cumplimiento de todas las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial; razón por la cual, si es factible tener un Índice de Construcción que aplique por igual para toda el Área Neta Urbanizable de las Unidades de Gestión que inicialmente se propusieron para su desarrollo." (Sublínea fuera de texto)

Unificar el índice de construcción, y, por lo tanto los aprovechamientos, implica la necesidad de ajustar el ejercicio general del reparto de cargas y beneficios, pues, a pesar de que ya se constituyó un único ente gestor para ejecutar todo el proyecto, desde las normas del plan parcial deben quedar claramente fijadas las condiciones de aplicabilidad para este escenario, pero también para cualquier otro, pues en caso de liquidación o disolución de la entidad gestora, las normas y el reparto deben ser correspondientes con la realidad, y reflejar las condiciones claras para que nuevos inversionistas o promotores puedan apalancar el proyecto, por lo que se solicita que se lleva a cabo el ajuste correspondiente.

No obstante, esta propuesta que se incluye en el DTS, no se materializa en el proyecto de decreto, por lo cual no hay una total coherencia entre los dos documentos. Ahora bien, si la intención es redistribuir las edificabilidades asignadas a cada Unidad de Gestión, debe contrastarse frente al modelo de gestión presentado para la ejecución del plan parcial, en la medida en que dicho modelo partió para la definición de su estructura de las asimetrías en el reparto entre las cargas y los beneficios, sustentado en el hecho de que estas no son autónomas.

Conforme a lo anterior, y teniendo en consideración que el desarrollo de los planes parciales se concreta con las licencias urbanísticas, en las cuales debe estar claramente definidas las obligaciones urbanísticas, se hace necesario que se aclare los alcances de estas propuestas, y dado el caso, presentar el modelo actualizado de reparto equitativo de cargas y beneficios.

SOLICITUD DE AJUSTES

Ahora bien, frente a la solicitud de ajustes expresados en el capítulo 3 del documento denominado Adenda No.2, se menciona lo siguiente:

- Respecto al artículo 34 (Ficha normativa del plan parcial) se señala que, el artículo 281 del POT no considera la figura de conjuntos o agrupaciones bifamiliares, pues solo presenta la norma para conjuntos o agrupaciones unifamiliares (VIS o NO VIS) en tres pisos de altura. Los aprovechamientos para la vivienda bifamiliar están incluidos en el sistema de loteo individual, pero no para sistema de conjunto. En ese sentido, es dado incorporar este sistema de organización espacial de unidades prediales en la ficha normativa del plan parcial. Para este caso se aclara que, en el sistema de agrupación no se presenta índice de construcción, dado que su edificabilidad resulta de la aplicación del índice de ocupación, y la aplicación de los aislamientos y la altura máxima permitida.

[Firma]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ””

- Respecto al ajuste del artículo 35 del decreto de adopción del plan parcial (aprovechamientos), se indica que su contenido es resultado de la propuesta de la simulación urbano financiera y del reparto de cargas y beneficios adoptado en el plan parcial. Cabe recordar que, en la formulación del plan parcial El Capricho, el capítulo de modelo de gestión y simulación urbano financiero desarrolló un ejercicio de reparto de puntos en el que, tanto las cargas como las obligaciones fueron convertidas a dinero, y estos a su vez fueron convertidos a puntos bajo la consideración de la unidad estándar del salario mínimo mensual legal vigente colombiano, sin discriminar las responsabilidades u obligaciones que cada uno de las unidades debiese asumir en términos territoriales, lo que se traduce en pocos escenarios de maniobra al momento de ejecutar los proyectos que de estos se deriven.

La propuesta de ajuste se enfoca a permitir que el traslado de la edificabilidad y la densidad se pueda realizar entre las unidades de gestión y no solo al interior de las manzanas de cada UG, esto es posible cuando se tengan excedentes de edificabilidad no utilizados en algunas de las Unidades de Gestión. Esto se conceptúa en línea con lo mencionado sobre el reparto de cargas y beneficios, y, considerando además lo señalado en el parágrafo 2 del artículo en mención acerca de, “no vulnerar el acceso de ningún particular a los aprovechamientos determinado en el plan parcial”; condición que debe garantizarse.

En ese sentido, se acepta la solicitud de eliminación de la condición de expedir simultáneamente las licencias de construcción de los predios objeto de transferencia, pero para garantizar que no se vulnere el acceso a los aprovechamientos de las últimas unidades a licenciar, se debe señalar expresamente en el decreto que para hacer efectivo el traslado del aprovechamiento, deberá existir previamente una licencia de construcción en la que no se haya utilizado el total de su potencial de construcción, y por ende, se tenga un excedente de metros cuadrados que puedan ser utilizados o trasladados a otra licencia, o dado el caso, dejar claramente expresado en el DTS y el decreto de modificación del plan parcial, los aprovechamientos otorgados a cada UG, caso en el cual sería necesario el ajuste a la Tabla 15 (resumen de aprovechamientos por unidad de gestión), a las nuevas condiciones solicitadas por el promotor, definiendo las áreas máximas construibles y el total de viviendas por cada unidad, de manera que los curadores urbanos tengan una guía para determinar los toques de los aprovechamientos y los excedentes que se generan cuando no se utiliza todo el potencial.

- Respecto al ajuste del parágrafo 4 del artículo 35 del decreto de adopción del plan parcial, y, dado que el ajuste propuesto para el plan parcial define las áreas de reserva para las cesiones adicionales por incremento de densidad, se encuentra que es viable la propuesta presentada.
- Con respecto a la modificación del artículo 36 del decreto de adopción del plan parcial (Cesiones, obligaciones urbanísticas y reparto equitativo de cargas y beneficios), se informa que las dependencias de desarrollo presentadas en este artículo corresponden a las definidas en la simulación urbano financiera y el reparto equitativo de cargas y beneficios definidas en la formulación adoptada en 2019. Ahora bien, con la propuesta de ajuste del plan parcial, se señala la participación de un “ente gestor” encargado de armonizar las actuaciones urbanísticas de los urbanizadores, de manera que se cumplan todas las obligaciones urbanísticas. Para ello, es necesaria la expedición de un proyecto urbanístico general, donde se indiquen las obligaciones urbanísticas de cada etapa, acorde con la formulación del plan parcial, por lo que esto deberá quedar señalado expresamente en el ajuste del decreto. En todo caso, debe darse cumplimiento a lo

[Firma]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ””

dispuesto en el Decreto nacional 1077 de 2015, que señala que cada etapa debe cumplir con las obligaciones que le son inherentes, las cuales deben quedar claramente definidas en el decreto, el cual es la base para el otorgamientos y expedición de las licencias de urbanización y construcción.

Finalmente, dado que se están ajustando la localización de la obligación de destinación de la VIS, así como cambiando la destinación de manzanas como zonas de reserva para cesiones adicionales, se debe presentar la cartografía ajustada con estas condiciones, en particular los mapas F1 (Propuesta urbanística), F4 (Estructura de EP y EC), F12 (Área útil, usos y aprovechamientos), F13 (Localización de VIS), F16 (Subáreas de manejo). Estos ajustes deben, igualmente, corresponder con el decreto de adopción de la modificación propuesta, incorporando los ajustes y particularidades que se derivan de las presentes observaciones y los ajustes ya mencionados. (...).

Que el día 10 de noviembre de 2022, por medio de correo electrónico (oscarvasquezgestionurbana@gmail.com), dirigido al correo electrónico del Subdirector de planificación del Territorio (jean.archer@cali.gov.co) el arquitecto ÓSCAR VÁSQUEZ, solicitó que *“(...) A través del presente correo y dado que nos encontramos realizando el ajuste al componente de la Simulación Urbanístico Financiera para dar cumplimiento con las observaciones realizadas, solicitamos amablemente se nos conceda una prórroga en los términos del Artículo 17 de la Ley 1437 de 2.011(...)*”.

Que en escrito No. 202241730101934882 del 29 de noviembre de 2022, el arquitecto ÓSCAR VÁSQUEZ, remitió la documentación correspondiente al ajuste y respuesta a observaciones del ajuste del plan parcial El Capricho. A dicha radicación, la Subdirección de Planificación del Territorio emitió respuesta preliminar, remitida bajo el radicado No. 202241320500087411 del 6 de diciembre de 2022, indicando que se pronunciaría a más tardar el 12 de enero de 2023, la cual mediante el oficio No. 202341320500000841 del 12 de enero de 2023, se prorrogó nuevamente, en los términos del artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, indicando que la respuesta de fondo se daría por tardar el 23 de febrero del año en curso.

Que, revisada la propuesta de formulación, la respuesta a las observaciones presentadas y los ajustes realizados al proyecto de ajuste del Plan Parcial de Desarrollo Urbano en la zona de expansión urbana corredor Cali- Jamundí, “El Capricho” adoptado mediante Decreto No.4112.010.20.0737 del 20 de diciembre de 2019”, que contiene el Documento Técnico de Soporte y la Cartografía completa, el Departamento Administrativo de Planeación encontró acorde la modificación solicitada con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 069 de 2000 y, a través de la Subdirección de Planificación del Territorio emitió concepto favorable a la solicitud de ajuste del plan parcial El Capricho, tal y como obra en la Resolución No. 4132.2.21.001 del 22 de febrero de 2023.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

Que en el plan parcial fue viabilizado y adoptado con la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones, con base en la factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos, conforme a los requisitos establecidos por el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y de conformidad con lo señalado por las empresas prestadoras de servicios públicos mediante oficios No. 550.4 -DP-0123 - 16 del 16 de febrero de 2016 de la Gerencia de la Unidad Estratégica del Negocio de Energía de EMCALI EICE E.S.P., No. 421.3-DP-0103/016 del 24 de febrero de 2016 de la Gerencia de Unidad Estratégica del Negocio de Telecomunicaciones de EMCALI EICE E.S.P., No. 310-DT - 460/ 2015 del 10 de diciembre de 2015 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P., y el oficio del 11 de agosto de 2015 emitido por la empresa PROMOAMBIENTAL VALLE S.A. E.S.P.

Que así mismo, se cuenta con la factibilidad actualizada para los servicios públicos de acueducto y alcantarillado con consecutivo No. 36003215422020 del 18 de junio de 2020, con vigencia de cinco (5) años, para el área del Plan Parcial de desarrollo El Capricho, en suelo de expansión. AREA: 1.553.463.84 Mt2 emitida por el Jefe del Departamento de Planeación de EMCALI E.I.C.E E.S.P y la Gerencia de la Unidad Estratégica de Negocio de EMCALI E.I.C.E. E.S.P.

Que el día 24 de febrero de 2023, conforme a la autorización de notificación por correo electrónico, se notificó por ese mismo medio a los señores GUSTAVO ADOLFO JIMÉNEZ HERNÁNDEZ en calidad de Representante Legal de Constructora Colpatria S.A.S y al señor HERMANN MURRELE ROJAS representante legal de Constructora Meléndez S.A, del contenido de la Resolución No. 4132.2.21.001 del 22 de febrero de 2023.

Que el día 14 de marzo de 2023, mediante correo electrónico el arquitecto ÓSCAR VÁSQUEZ VELÁSQUEZ, representante legal de la sociedad Oscar Vásquez Gestión Urbana S.A.S, solicitó la aclaración del acto administrativo de viabilidad de ajuste del plan parcial El Capricho, en los siguientes términos "(...) Como es de conocimiento, en la actualidad, el Plan Parcial EL CAPRICHÓ se encuentra en proceso de ejecución por parte de las Constructora MELÉNDEZ y COLPATRIA, denominándose Proyecto "TIERRALINDA".

Como es normal, los bancos se encuentran financiando actualmente las obras de urbanismo en proceso de desarrollo y han puesto una dificultad para la continuidad del proceso, soportada en que el Decreto de Adopción del Plan Parcial difiere en el número indicado en la Resolución por medio de la cual se emite Concepto de Viabilidad sobre la modificación del mismo, así:

El Decreto por el cual fue adoptado el Plan Parcial fue el siguiente: 4112.010.20.0737 de 2019, (...)La Resolución por la cual se emite Concepto de Viabilidad sobre la modificación del Plan Parcial, muestra una diferencia en el número, así: No. 411.0.20.0737 del 20 de diciembre de 2019, en virtud de lo anterior se puede ajustar el número?(...)". (Sublíneas fuera del texto)



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ”

Que mediante Resolución No.4132.2.21.0002 del 17 de marzo de 2023, se corrigió el error formal de la Resolución No. 4132.2.21.0001 del 22 de febrero de 2023, la que fue debidamente notificada de acuerdo con la autorización de notificación por correo electrónico, a los señores GUSTAVO ADOLFO JIMÉNEZ HERNÁNDEZ en calidad de Representante Legal de Constructora Colpatria S.A.S y al señor HERMANN MURRLE ROJAS representante legal de Constructora Meléndez el día 17 de marzo de 2023. Lo anterior en el sentido de aclarar el número correcto del decreto de adopción del plan parcial el Capricho, esto es; el No.4112.010.20.0737 del 20 de diciembre de 2019.

Que mediante escrito de fecha 5 de septiembre de 2023, protocolizado en la Notaría 21 del Círculo de Cali, ese mismo día, el señor RODRIGO PELÁEZ MAYA identificado con cédula de ciudadanía No. 16.449.330 expedida en Yumbo (Valle del Cauca) en calidad de representante legal de la Sociedad Agropecuaria Todo en Ganado S.A.S - ATOGAN S.A.S identificada con Nit. No. 900.422.913-5 y propietaria de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-296291, 370-296289 - Callejón 1 y 370-296290 - Callejón 2, otorgó poder especial al arquitecto ÓSCAR VÁSQUEZ VELÁSQUEZ, representante legal de la sociedad Oscar Vásquez Gestión Urbana S.A.S para tramitar ante EL Departamento Administrativo de Planeación lo referente a la aprobación del plan parcial El Capricho.

Que teniendo en cuenta que para la adopción del Plan Parcial mediante Decreto 4112.010.20.0737 del 20 de diciembre de 2019, se llevó a cabo la concertación con la autoridad ambiental de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015, y que el presente ajuste de plan parcial no modifica los aspectos concertados con la autoridad ambiental, referentes a las aguas superficiales y subterráneas, la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, la regulación pluvial, y demás aspectos ambientales contenidos en la Resolución 0100 No. 0710-0380 del 24 de mayo de 2019 “Por la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del plan Parcial denominado “El Capricho”, localizado en el suelo de expansión urbana del municipio de Cali”, la autoridad de Planeación Distrital considera que el presente ajuste no requiere de un nuevo trámite de concertación ante la autoridad ambiental. (Oficio rad. Orfeo No. 202341320500006424 del 10 de julio de 2023 suscrito por el Subdirector de Planificación del Territorio del DAP).

Que conforme con lo previsto en el artículo 8 numeral 8 de la Ley 1437 de 2011, el proyecto de este Decreto, se publicó el día 06 de julio de 2023 en la página web de la Alcaldía de Santiago de Cali, quedando disponible para consulta en el enlace: https://idesc.cali.gov.co/download/planes_parciales/decreto_pp_el_capricho.pdf, y a su vez, el día 31 de julio de 2023, se publicó en la página oficial de “Proyectos de norma”



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

para comentarios" de la Alcaldía <https://www.cali.gov.co/juridica/publicaciones/175985/proyectos-de-normas-para-comentarios/>, sin que a la fecha se recibieran observaciones al respecto.

Que en el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, se establece que: "Una vez surtidas las etapas anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal o distrital estará obligado a adoptarlo mediante decreto."

Que, conforme a lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el ajuste del plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana denominado El Capricho de conformidad con los términos establecidos en el presente Decreto.

ARTÍCULO 2. Adiciónese el Parágrafo 2 al Artículo 17 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 del 20 de diciembre de 2019, el cual quedará así:

PARÁGRAFO 2. Las supermanzanas identificadas como Lote 8, 11, 15, 16 y 29, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 281 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, deberán compensar como zona verde, el área de las vías de la malla vial local no cedida, cuyas áreas se indican en la siguiente tabla y se representan en el plano F17. Compensaciones Viales, que hace parte integral del decreto de adopción. Esta compensación podrá realizarse por fuera de las Unidades de Gestión a la que pertenecen las supermanzanas.

Tabla 10A Área de vías no cedidas en supermanzanas

Localización		Vía	Área de vía a compensar
UG 2	LOTE 8	Calle 47ª	1.345,17
	LOTE 11	Calle 47ª	1.595,07
UG 3	LOTE 15	Calle 49 y parte de la Carrera 123	3.446,91
UG 4	LOTE 16	Calle 49 y parte de la Carrera 125	3.335,47
UG7	LOTE 29	Calle 55*	1.561,85
TOTAL			11.284,47

*Ver tabla 31. Obligaciones de la Unidad de Gestión 7.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

ARTÍCULO 3. Adiciónese el Parágrafo 2 al Artículo 22 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 del 20 de diciembre de 2019, el cual quedará así:

PARÁGRAFO 2. El área útil de las manzanas identificadas como lotes 31A, 32B, 33A, 33B, de la Unidad de Gestión UG-8, y de los lotes 37 y 38 de la Unidad de Gestión UG-6, se destinará para localizar las cesiones adicionales por incremento de densidad y el área de la malla vial local no cedida, señalada en el Documento Técnico de Soporte y en la modelación urbano financiera del plan parcial, y que se representa en el plano F4 Estructura de Espacio público y equipamiento Colectivo, documentos que hacen parte integral de la presente modificación.

Tabla 12A. Manzanas con destinación a cesiones adicionales por incremento de densidad y malla vial no cedida.

Localización		Área útil destinada a cesiones adicionales
UG 6	LOTE 37	9.867,90
	LOTE 38	16.571,28
UG 8	LOTE 32 A	15.129,55
	LOTE 32 B	4.545,03
	LOTE 33 A	6.485,27
	LOTE 33 B	9.300,76
TOTAL		61.899,80

ARTÍCULO 4. Subróguese el Artículo 34 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 del 20 de diciembre de 2019, el cual quedará así:

ARTÍCULO 34. FICHA NORMATIVA. El polígono correspondiente al área de planificación del Plan Parcial EL CAPRICO se reglamenta conforme a la Ficha Normativa que se adopta con el presente Decreto y hace parte integral del mismo, en cumplimiento de lo establecido por el Parágrafo 1 del Artículo 248 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

Tabla 14. FICHA NORMATIVA PLAN PARCIAL EL CAPRICO

Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: Plan Parcial EL CAPRICO
Comuna (s):	Área del Polígono Normativo: 155,34 Has.
Barrio (s): Área de Expansión Corredor Cali – Jamundí	
Áreas de Actividad: Residencial Predominante	Tratamiento: Desarrollo



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

NORMAS GENERALES SOBRE USOS
1. ÁREAS DE ACTIVIDAD
*Área de Actividad Residencial Predominante Arts. 258 y 259 POT.
2. USOS DEL SUELO
Los usos del suelo de este plan parcial se regirán por lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 POT, aplicando la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (Arts. 247 y 417) y la Matriz de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de diciembre de 2000. * Frente a las vías Arterias Principales, se permitirán los usos de ámbito sectorial correspondientes a la columna "VÍA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD", de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos. Se exceptúan los códigos 5011, 5012, 5030, 5040, 5051, 5052, 5161, 5162, 5170, 5512. * Frente a las Vías Arterias Secundarias y Colectoras, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN VÍAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos y de la Matriz Desagregada de Usos del Suelo, excepto los códigos 5512, 5513, 5519, 9191. Los siguientes códigos se permiten como usos, pero se les define la condición P-7 de tamaño predial a los Grupos 851, 852 y 853. * Para la expedición del Concepto de Usos del Suelo por parte del Departamento Administrativo de Planeación, los usos permitidos para el plan parcial se homologarán a la Clasificación Internacional Industrial Uniforme - CIIU, vigente al momento de la solicitud. * Se permite la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masivo.
DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN
3. TRATAMIENTO Y SUBÁREAS DE MANEJO
3.1 TRATAMIENTO: DESARROLLO De conformidad con lo dispuesto en la formulación, el área de planificación del Plan Parcial corresponde a un único polígono normativo con dos Subáreas de manejo normativo, las cuales son objeto de aplicación de los aprovechamientos dispuestos en el Plan Parcial, en congruencia con las determinaciones del Acuerdo 069 de 2000 -POT aplicable a este plan parcial, cuyo desarrollo y ejecución se debe dar a través de las Unidades de Gestión o Actuación dispuestas en el instrumento de planificación.
3.2 SUBÁREAS DE MANEJO

Jan.

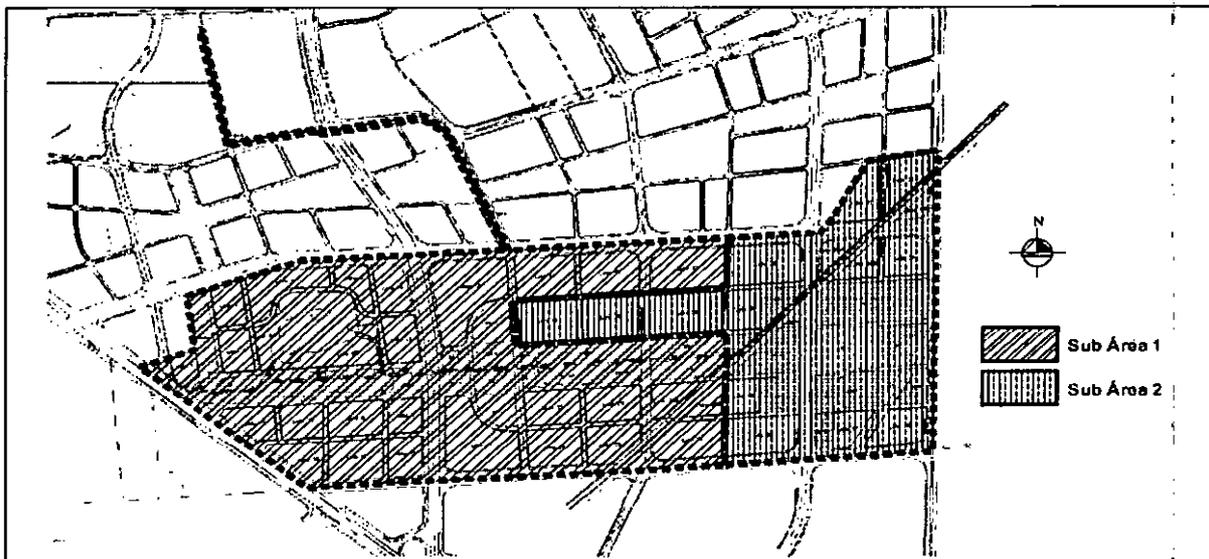


ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"



SUBÁREA DE MANEJO 1.

Corresponde al sector del plan parcial, cuyo desarrollo se llevará a cabo a través de vivienda NO VIS.

SUBÁREA DE MANEJO 2.

Corresponde al sector del plan parcial, cuyo desarrollo se llevará a cabo a través de vivienda VIS.

4. APROVECHAMIENTOS

4.1 APROVECHAMIENTOS

*Los aprovechamientos para este plan parcial son los definidos en el artículo 281 del POT para predios mayores de 50 hectáreas, los cuales se muestran en los siguientes cuadros. No obstante, su aplicación se llevará a cabo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019, modificado por el artículo 5 del presente decreto, en el cual se establecen el total de m² construibles por cada manzana, al igual que su correspondiente densidad.

SUBÁREA 1 – NO VIS

VARIABLES	SISTEMA DE AGRUPACIÓN O CONJUNTO*		SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL***		
	Unif./Bif.	Multif./Mixto**	Unif./Bif.	Multifamiliar	Mixto
Índice Máximo de Ocupación (I.O.)	0.65	0.24	-	0.40	0.40
Índice Máximo de Construcción (I.C.)	-	1.40	-	-	-
Altura Máxima Permitida (pisos)	3	-	3	5	5
Frente Mínimo (Mts)	-	-	Unif. 6 Bif. 7	12	12
Área Lote Mínimo (Mts ²)	-	-	72	252	252
Aislamientos Laterales	A partir del 6to piso 5.00 mts.				



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

Aislamientos Posteriores	Del 1 al 3 piso = 3.00 mts. Del 4 al 5 piso = 4.50 mts. Del 6 al 8 piso = 6.00 mts. Del 9 piso en adelante = 8.50 mts.
---------------------------------	---

SUBÁREA 2 – VIS					
VARIABLES	SISTEMA DE AGRUPACIÓN O CONJUNTO*		SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL***		
	Unif./Bif.	Multif./Mixto**	Unif./Bif.	Multifamiliar	Mixto
Índice Máximo de Ocupación (I.O.)	0.70	0.30	-	0.40	0.40
Índice Máximo de Construcción (I.C.)	-	1.40	-	-	-
Altura Máxima Permitida (pisos)	3	-	3	5	5
Frente Mínimo (MI)	-	-	6	12	12
Área Lote Mínimo (Mts ²)	-	-	72	252	252
Aislamientos Laterales	A partir del 6to piso 5.00 mts.				
Aislamientos Posteriores	Del 1 al 3 piso = 3.00 mts. Del 4 al 5 piso = 4.50 mts. Del 6 al 8 piso = 6.00 mts. Del 9 piso en adelante = 8.50 mts.				
*Los índices contenidos en esta columna se calculan sobre Área Neta Urbanizable.					
**Los proyectos mixtos se entienden como aquellos desarrollos residenciales que cuentan con usos comerciales en primer piso, incorporando las actividades económicas que para el área de actividad Residencial Predominante se permiten.					
***Los índices contenidos en esta columna se calculan sobre Área Útil					

4.2 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

Para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 4112.010.20.0416 de junio 25 de 2021 "Por el cual se compilan el Decreto extraordinario 411.0.20.0259 de 2015 y los Acuerdos 0434 de 2017, 0452 de 2018, 0469 de 2019, 0473 de 2020 y el 0493 de 2020 que conforman el Estatuto Tributario de Santiago de Cali, Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios", el Acuerdo 0571 de 2023 "Por el cual se modifican normas del Estatuto Tributario del Distrito de Santiago de Cali y se dictan otras disposiciones", el Decreto 4112.010.20.0306 de 2019 "Por el cual se efectúa una delegación y se dictan otras disposiciones", y lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación, remitirá a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en la plusvalía para su estimación, si a ello hubiere lugar.

4.3 GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

4.4. CESIONES OBLIGATORIAS

*Las áreas de cesión para espacio público a que se obliga el ejecutor del presente plan parcial, están conformadas por las correspondientes al sistema vial y las zonas destinadas a zonas verdes y equipamiento comunitario, estas últimas corresponden al 21% del área bruta del predio y se destinan así: el 18% para zonas verdes y el 3% para localización de Equipamiento. La distribución de cesiones obligatorias por Unidad de Gestión se encuentra en los artículos 22 y 36 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 de 2019.

4.5 OBSERVACIONES

Los aspectos normativos no contemplados en la presente ficha normativa se remitirán a lo dispuesto en el POT; Acuerdo Municipal 069 de 2000.

ARTÍCULO 5. Subróguese el Artículo 35 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 del 20 de diciembre de 2019, el cual quedará así:

ARTÍCULO 35. APROVECHAMIENTOS. De conformidad con lo dispuesto en la ficha normativa que se adopta mediante el presente decreto, así como en el Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del Plan Parcial, los usos, aprovechamientos, tipos de vivienda y densidades, se encuentran determinados de la siguiente manera:

Tabla 15. RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS POR UNIDAD DE GESTIÓN

UNIDAD DE GESTIÓN	ÁREA NETA URBANIZABLE (M2)	ÁREA ÚTIL (M2)	PROPUESTA					
			I.C	ÁREA MÁX CONSTRUIBLE (M2)	Cant Vivi (120 viv/has)	Viv adicionales*	TOTAL VIVIENDAS PROPUESTAS	VIV/Ha
UG 1	120.650,51	91.928,15	1,40	168.910,7	1.448	55	1.503	125
UG 2	186.188,73	101.368,78	1,40	260.664,2	2.234	479	2.713	146
UG 3	107.103,79	68.510,60	1,40	149.945,3	1.285	335	1.620	151
UG 4	73.530,36	35.568,00	1,40	102.942,5	882	388	1.270	173
UG 5	149.437,29	88.663,27	1,40	209.212,2	1.793	788	2.581	173
UG 6	312.813,73	172.308,23	1,40	437.939,2	3.754	830	4.584	147
UG 7	151.778,97	91.609,39	1,40	212.490,6	1.821	807	2.628	173
UG 8	121.463,20	68.566,60	1,40	170.048,5	1.458	-455	1.003	83
TOTAL	1.222.966,57	718.523,02		1.712.153,2	14.676	3.226	17.902	146

*Número de viviendas base para el cálculo de cesiones adicionales de zona verde por incremento de densidad

PARÁGRAFO 1. La delimitación de las Unidades de Gestión se encuentra contenida en el plano F10 DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN.

PARÁGRAFO 2. La presente modificación establece las condiciones para el incremento de la densidad total del Plan Parcial hasta 146 unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable y su respectiva cesión adicional de espacio público, acorde con lo



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

establecido en el Artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000. Las cesiones adicionales por incremento de densidad se localizarán en los lotes señalados en el artículo 3 del presente decreto, que adiciona el Parágrafo 2 del Artículo 22 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 de 2019.

En caso de requerirse, se podrá efectuar traslado de metros cuadrados de área construible y/o densidad entre cualquiera de los lotes de las Unidades de Gestión, siempre y cuando la suma de los metros cuadrados construibles o de la densidad total no supere los totales establecidos en la tabla 15 del presente artículo para todo el Plan Parcial. Para este propósito, y con el fin de mantener el equilibrio en el reparto de cargas y beneficios, el Ente Gestor deberá, para los procesos de ejecución y licenciamiento, señalar claramente el lote aportante y el lote receptor del traslado, así como su impacto en el reparto por puntos, garantizando los toques establecidos en la tabla 15 del presente artículo.

En todo caso, el aumento de densidad de vivienda se encuentra supeditado a los términos del numeral 9 del artículo 2.3.1.1.1 y del artículo 2.3.1.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, a la viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, que para la finalidad establezca el prestador de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 282 del POT, el Plan Parcial EL CAPRICHÓ debe cumplir con la obligación de destinar al menos 143.704,60 m² de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Social – VIS. No obstante, dentro de su planteamiento urbanístico, el Plan Parcial determinó la localización de un total de 177.666, 54 m² para el desarrollo de Vivienda de Interés Social – VIS en lotes de las Unidades de Gestión 5, 6, 7 y 8, tal y como se muestra en la tabla 15A del presente artículo, por tanto, esto constituye una obligación de destinación de proyectos VIS.

Tabla 15A. LOCALIZACIÓN DE AREAS PARA VIVIENDA VIS

Localización		Área útil	% del Área útil total
UG 5	LOTE 19	21.957,97	3,06%
	LOTE 20	21.935,51	3,05%
UG 6	LOTE 35	10.396,41	1,45%
	LOTE 36	24.126,11	3,36%
UG 7	LOTE 29	27.256,44	3,33%
	LOTE 28	26.830,33	3,73%
	LOTE 30	12.057,78	1,68%
UG 8	LOTE 31	17.435,81	2,43%
	LOTE 34	15.670,17	2,18%
TOTAL		177.666,54	24,73%



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ”

La localización de los suelos para VIS, ajustada de acuerdo con las nuevas disposiciones, se muestra en el Plano F13 LOCALIZACIÓN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, el cual hace parte integral del presente decreto.

PARÁGRAFO 4. Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este Plan Parcial para Vivienda de Interés Social - VIS, se acogerán a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y demás normas legales y vigentes previstas para este tipo de Vivienda.

PARÁGRAFO 5. Las áreas de destinación para el desarrollo de Vivienda de Interés Social – VIS, señalados en el presente artículo son mínimas y, en consecuencia, otras manzanas podrán destinarse para VIS, sin que esto implique el ajuste del Plan Parcial.

ARTÍCULO 6. Subróguese el artículo 36 del Decreto Distrital No. 4112.010.20.0737 de 2019, el cual quedará así:

ARTÍCULO 36. CESIONES, OBLIGACIONES URBANÍSTICAS Y REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con el Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios propuesto por el Plan Parcial en el Documento Técnico de Soporte, las Unidades de Gestión no son autónomas, por lo cual, para su ejecución, se requiere de la conformación de un Ente Gestor que ejecute integralmente todas las obligaciones urbanísticas determinadas en el presente decreto, el cual puede ser constituido por cualquiera de las figuras consideradas en el ordenamiento jurídico, tales como, una fiducia mercantil, una sociedad comercial, un patrimonio autónomo, etc., tal como se establece en el modelo de gestión del Plan Parcial contenido en la simulación financiera.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos determinados en este Plan Parcial, el total de cargas urbanísticas fueron cuantificadas en 2.084,14 puntos tal como se muestra en las tablas 24 y 24A del presente artículo.

Tabla 24. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS POR PUNTOS

Actividad Urbanística	UG N°	TOTAL							
	1	2	3	4	5	6	7	8	
	Puntos								
Valor cesión de vías locales + adicionales a compensar	2,1	3,3	1,9	1,2	2,5	4,5	2,6	1,0	19,0
Valor cesión espacio público - ZV	3,8	5,7	3,3	2,2	4,4	7,8	4,5	1,7	33,3
Valor cesión vías adicionales - aumento densidad	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2	0,3	0,2	0,1	1,3
Valor cesión adicional ZV por aumento de densidad	0,6	1,0	0,5	0,4	0,7	1,3	0,7	0,3	5,6



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

Valor cesión equipamientos	0,6	0,9	0,5	0,3	0,7	1,2	0,7	0,3	5,3
Valor cesión vías principales	2,9	4,4	2,5	1,7	3,4	6,0	3,4	1,3	25,6
Subtotal Suelo Objeto de Reparto	10,2	15,5	8,8	5,9	11,9	21,1	12,1	4,6	90,1
Costo Adecuación Construcción Suelos									
Construcción vías locales + adicionales a compensar	34,2	52,1	29,6	19,7	40,0	71,1	40,8	15,6	303,0
Construcción vías locales + adicionales a compensar-aumento densidad	2,3	3,5	2,0	1,3	2,7	4,8	2,8	1,1	20,5
Construcción vías principales (no se considera Av. Ciudad de Cali)	71,0	108,2	61,6	40,9	83,2	147,8	84,7	32,3	630,0
Construcción parques - adecuación zonas verdes	40,5	61,7	35,1	23,3	47,4	84,2	48,3	18,4	359,1
Construc parques - adec. zonas verdes adicionales por aumento densidad	6,8	10,3	5,9	3,9	8,0	14,1	8,1	3,1	60,2
Construcción ciclorutas	1,0	1,6	0,9	0,6	1,2	2,1	1,2	0,5	9,1
Subtotal Construcción Vías y Espacio Público	155,8	237,4	135,2	89,8	182,5	324,2	185,9	70,9	1.381,9
Costos Infraestructura Servicios públicos									
Construcción Acueducto	4,6	7,1	4,0	2,7	5,4	9,7	5,5	2,1	41,2
Construcción Alcantarillado Sanitario	18,5	28,2	16,1	10,7	21,7	38,5	22,1	8,4	164,3
Construcción Alcantarillado Pluvial	32,9	50,2	28,6	19,0	38,6	68,5	39,3	15,0	292,0
Energía y Telecomunicaciones	9,3	14,2	8,1	5,4	10,9	19,4	11,1	4,2	82,7
Subtotal Infraestructura de Servicios Públicos	65,4	99,7	56,8	37,7	76,6	136,1	78,0	29,8	580,2
Control Inundaciones - Zona de amortiguación propia	2,0	3,1	1,7	1,2	2,4	4,2	2,4	0,9	17,9
Plan de Manejo Ambiental	1,6	2,4	1,4	0,9	1,9	3,3	1,9	0,7	14,1
TOTAL	235,0	358,1	203,9	135,5	275,3	489,0	280,3	107,0	2.084,14

Tabla 24A. Reparto de cargas y beneficios por puntos. Participación porcentual de cada UG.

EDIFICABILIDAD VENDIBLE Y ESCENARIO DE UNIDADES DE VIVIENDA POR TIPO (Ajuste en Densidad)							
UG	UNIDADES		PUNTOS		TOTAL DE PUNTOS BENEFICIOS	TOTAL PUNTOS CARGAS	PARTICIPACION EN CARGAS Y EN BENEFICIOS
	VIS	No VIS	VIS	No VIS			
1	151	1.352	151	2.053	2.203,5	235,04	11,28%
2	1.471	1.242	1.471	1.886	3.357,2	358,10	17,18%
3	1.057	563	1.057	855	1.912,0	203,95	9,79%
4	1.270	0	1.270	0	1.270,0	135,47	6,50%
5	2.581	0	2.581	0	2.581,0	275,31	13,21%
6	4.584	0	4.584	0	4.584,0	488,96	23,46%
7	2.628	0	2.628	0	2.628,0	280,32	13,45%
8	1.003	0	1.003	0	1.003,0	106,99	5,13%
TOTAL	14.745	3.157	14.745	4.794	19.538,8	2.084,14	100,0%



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ””

A continuación, se presentan las tablas con la identificación de las obligaciones urbanísticas para cada Unidad de Gestión que sustentan el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Tabla 25. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – UNIDAD DE GESTIÓN 1

DELIMITACIÓN						
NORTE: Con el límite sur del Plan Parcial Piedrachiquita en la Carrera 122						
ORIENTE: Con el límite occidental de la Unidad de Gestión 3 en la Calle 47 B						
SUR: Con el límite norte de la Unidad de Gestión 2 en la carrera 124						
OCCIDENTE: Con el límite oriental del Plan Parcial Predelimitado 4 y la Vía a Puerto Tejada						
PREDIOS		LA QUERENCIA		M.I.	370-296293	
		LOTE 12		M.I.	370-620299	
		PIEDRACHIQUITA		M.I.	370-296292	
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 01			ÁREAS			
			M2	Subtotal M2	%	
ÁREA BRUTA	Predio LA QUERENCIA		96.971,83	175.961,41	100,00%	
	Predio LOTE 12		10.000,00			
	Predio PIEDRACHIQUITA		68.989,58			
AFECTACIONES	Vía a Puerto Tejada		3.288,54	55.310,90	31,43%	
	Carrera 122		5.204,02			
	Calle 42		2.414,54			
	Reservorio de Agua		17.607,28			
	Franja Forestal Reservorio		23.884,86			
	Canal de Derivación 5-3-6		830,38			
	Franja Mantenimiento Canales		2.081,29			
ÁREA NETA URBANIZABLE				120.650,51	68,57%	
CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS						
CESIONES	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA		LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
	M2	%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
	Zonas Verdes	31.673,05	18,00%	UG-01	EP-01*	14.577,55
UG-06				EP-25**	5.281,26	17.095,50



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

			UG-07	EP-21**	1.609,54	
				EP-22**	6.308,08	
			UG-08	EP-23**	3.896,61	
Equipamiento	5.278,84	3,00%	UG-06	EC-03***	5.278,84	5.278,84
* El EP-01 constituye parte de la obligación de zonas verdes de la UG-01, la cual se localiza al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.						
** La localización de EP25, EP21, EP22 y EP23 se da en otras Unidades de Gestión de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios. La ejecución de las obligaciones urbanísticas de la presente Unidad, relacionadas con la cesión, adecuación y entrega de zonas verdes y de equipamiento colectivo localizadas en otras Unidades de Gestión, se realizarán por parte del Ente Gestor cuando se ejecuten las obligaciones de cada una de las otras Unidades de Gestión con las cuales se genera dependencia. Los predios no se considerarán urbanizados hasta que hayan sido ejecutadas y hecho la entrega material de estas obligaciones urbanísticas por parte del Ente Gestor.						
*** La localización de EC03 se da en otra Unidad de Gestión (UG-06), de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios, por lo cual la ejecución de las obligaciones urbanísticas de la presente Unidad, relacionadas con el equipamiento colectivo localizado en otras Unidades de Gestión, se realizarán por parte del Ente Gestor cuando se ejecuten las obligaciones de cada una de las otras Unidades de Gestión con las cuales se genera dependencia. Los predios no se considerarán urbanizados hasta que hayan sido ejecutadas y hecho la entrega material de estas obligaciones urbanísticas por parte del Ente Gestor.						
CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES						
CESIONES		ÁREA - M2		SUBTOTAL M2		
Vías Locales	Carrera 123	6.596,09		14.144,81		
	Calle 44	3.207,85				
	Calle 46	3.551,66				
	Calle 47A	789,21				
ÁREA ÚTIL						
LOCALIZACIÓN		ÁREA M2		TOTAL M2		%
Lote 1		6.641,75		91.928,15		52,24%
Lote 2		12.302,99				
Lote 3		12.440,33				
Lote 4		21.246,92				
Lote 5		10.299,60				
Lote 6A		8.900,64				
Lote 6B		16.274,64				
Lote 6C		3.821,28				
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS						
ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 31.673,054 m2 LOCALIZACIÓN: UG1, UG6, UG7 y UG8					
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 5.278,84 m2 LOCALIZACIÓN: UG6					
SISTEMA VIAL	Vía a Puerto Tejada	Cesión del área afectada y construcción de la calzada lateral desde el límite noroccidental del Plan Parcial (límite oriental del Plan Parcial Predelimitado 4), hasta el costado norte de la carrera 124 (límite norte de la Unidad de Gestión 2), con un área correspondiente a 3.288,54 m2				
	Carrera 122	Cesión y construcción del área afectada desde el límite sur del Plan Parcial Piedrachiquita, hasta el costado occidental de la carrera 47B en el límite occidental de la Unidad de Gestión 3, con un área correspondiente a 5.204,02 m2				



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICH0, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ”

	Calle 42	Cesión y construcción del área afectada y el separador entre el límite con el Plan Parcial Predelimitado 4, y el costado nororiental de la vía a Puerto Tejada, con un área correspondiente a 2.414,54 m ²
	Vías locales	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019
	Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019.
SERVICIOS PÚBLICOS		
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso, incluyendo estación de bombeo y redes de impulsión.	
	Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.	
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
	Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión o de Actuación hace parte del Sector 1 definido por EMCALI para la prestación del servicio, el cual requiere la construcción de Colectores Sanitarios diámetros 8", 10 y 12" hasta su entrega al Colector Sanitario diámetro 20", 24" y 30" proyectado por la Calle 48 hasta su entrega al Sifón bajo el Río Lili, el cual posteriormente entrega al Colector Auxiliar Pance, existente en la Calle 48 con Carrera 102, conforme al diseño aprobado.	
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del ente gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya. Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. E.S.P para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.	
ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para interconectar usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, en cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos dentro de sus programas locales de prestación de servicios.	
	La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea.	
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red interna de	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ””

	telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser aprobado y firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, electricista y/o eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones, expedido mediante la Resolución CRC 5405 de 2018. Se debe disponer de canalización con capacidad suficiente para el soterramiento de las redes.
GAS	Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la empresa prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	En esta Unidad de Gestión no hay destinación de suelo para VIS

Tabla 26. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – UNIDAD DE GESTIÓN 2

DELIMITACIÓN				
NORTE: Con el límite sur de la Unidad de Gestión 1 en la carrera 124				
ORIENTE: Con el límite occidental de la Unidad de Gestión 4 en la calle 48				
SUR: Con el límite norte del Plan Parcial Hacienda El Marañón				
OCCIDENTE: Con el límite oriental del Plan Parcial Predelimitado 4 (vía a Puerto Tejada)				
PREDIOS		PIEDRACHIQUITA	M.I.	370-296292
		LOTE 11	M.I.	370-296291
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 02		ÁREAS		
		M2	Subtotal M2	%
ÁREA BRUTA	Predio LOTE 11	2.764,48	206.950,08	100,00%
	Predio PIEDRACHIQUITA	204.185,60		
AFECTACIONES	Vía a Puerto Tejada	11.686,91	20.761,35	10,03%
	Canal de Derivación 5-3-6	2.129,78		
	Franja Mantenimiento Canal	6.944,67		
ÁREA NETA URBANIZABLE			186.188,73	89,97%
CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS				
CESIONES	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA		LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	
	M2	%	Unidad de Gestión	ID
			M2	Subtotal



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

			donde se localiza la obligación			
Zonas Verdes	37.251,01	18,00%	UG-02	EP-02	2.082,58	37.251,01
				EP-03	2.175,06	
				EP-04	4.370,54	
				EP-05	5.505,00	
				EP-06	17.071,36	
				EP-07	1.505,90	
				EP-08	4.540,59	
Equipamiento	6.208,50	3,00%	UG-03	EC-01*	6.208,50	6.208,50

* La localización de EC01 se da en otra Unidad de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios. La ejecución de las obligaciones urbanísticas de la presente Unidad, relacionadas con la cesión, adecuación y entrega de zonas verdes y de equipamiento colectivo localizadas en otras Unidades de Gestión, se realizarán por parte del Ente Gestor cuando se ejecuten las obligaciones de cada una de las otras Unidades de Gestión con las cuales se genera dependencia. Los predios no se considerarán urbanizados hasta que hayan sido ejecutadas y hecho la entrega material de estas obligaciones urbanísticas por parte del Ente Gestor.

CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES

CESIONES	ÁREA - M2	SUBTOTAL
Vías Locales	Carrera 124	8.647,36
	Carrera 124A	7.474,70
	Carrera 125	5.748,94
	Carrera 126	4.157,23
	Retorno 1	1.360,70
	Retorno 2	1.187,32
	Calle 46	1.342,14
	Calle 47-P1	1.351,29
	Calle 47-P2	1.607,90
	Calle 47B-P1	1.351,29
	Calle 47B-P2	1.594,67
Vías Locales a compensar ⁽¹⁾	Calle 47 A (Lote 8)	1.345,17
	Calle 47 A (Lote 11)	1.595,07
		35.823,53
		2.940,24

⁽¹⁾ Ver el artículo 2 del presente decreto que adiciona el Parágrafo 2 al Artículo 17 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 de 2019

ÁREA ÚTIL

LOCALIZACIÓN	ÁREA M2	TOTAL M2	%
Lote 7A	13.161,32	101.368,78	40,82%
Lote 7B	13.799,38		
Lote 8	16.498,26		
Lote 9	11.388,32		
Lote 10	13.545,03		
Lote 11	19.564,80		
Lote 12	13.411,68		

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 37.251,01 m2 LOCALIZACIÓN: UG2
-----------------	--



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 6.208,50 m2 LOCALIZACIÓN: UG3	
SISTEMA VIAL	Vía a Puerto Tejada	Cesión y construcción del área afectada desde el costado norte de la carrera 124 (límite sur de la Unidad de Gestión 1) hasta el límite sur con el Plan Parcial Hacienda El Maraón, con un área correspondiente a 11.686,91 m2
	Vías locales	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019
	Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019
SERVICIOS PÚBLICOS		
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso, incluyendo estación de bombeo y redes de impulsión.	
	Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso.	
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión.	
	Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión hace parte del Sector 1 definido por EMCALI para la prestación del servicio, la cual requiere la construcción de Colectores Sanitarios diámetros 8", 10 y 12" hasta su entrega al Colector Sanitario diámetro 20", 24" y 30" proyectado por la Calle 48 hasta su entrega al Sifón bajo el Río Lili, el cual posteriormente entrega al Colector Auxiliar Pance, existente en la Calle 48 con Carrera 102, conforme al diseño aprobado.	
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya.	
	Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ””

ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para interconectar usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, en cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos dentro de sus programas locales de prestación de servicios. La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea.
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser aprobado y firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, electricista y/o eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones, expedido mediante la Resolución CRC 5405 de 2018. Se debe disponer de canalización con capacidad suficiente para el soterramiento de las redes.
GAS	Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la empresa prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	En esta Unidad de Gestión no hay destinación de suelo para VIS

Tabla 27. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – UNIDAD DE GESTIÓN 3

DELIMITACIÓN
NORTE: Con el límite sur del Plan Parcial Piedrachiquita en la carrera 122
ORIENTE: Con el límite occidental de la Unidad de Gestión 5 en la Calle 50
SUR: Con el límite norte de las Unidades de Gestión 2 y 4
OCCIDENTE: Con el límite oriental de la unidad de Gestión 1 en la calle 47B




ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ””

PREDIOS		PIEDRACHIQUITA	M.I.	370-296292		
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 03		ÁREAS				
		M2	Subtotal M2	%		
ÁREA BRUTA	Predio PIEDRACHIQUITA	135.849,13	135.849,13	100,00%		
AFECTACIONES	Carrera 122	8.996,57	28.745,34	31,43%		
	Calle 48 (privado)	9.420,90				
	Calle 48 (público)	10.327,86				
ÁREA NETA URBANIZABLE			107.103,79	68,57%		
CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS						
CESIONES	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA		LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
	M2	%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
Zonas Verdes	24.452,84	18,00%	UG-03*	EP-09	4.341,78	12.874,82
				EP-11	8.533,04	
			UG-02**	EP-06	8.805,16	11.578,02
			UG-05**	EP-16A	2.444,75	
Equipamiento	4.075,47	3,00%	UG-08**	EP-25	328,12	
			UG-03***	EC-01***	4.075,47	4.075,47
* El EP09 y EP11 constituye parte de la obligación de zonas verdes de la UG03, la cual se localiza al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.						
** La localización de EP06, EP16A y EP25 se da en otras Unidades de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios. La ejecución de las obligaciones urbanísticas de la presente Unidad, relacionadas con la cesión, adecuación y entrega de zonas verdes y de equipamiento colectivo localizadas en otras Unidades de Gestión, se realizarán por parte del Ente Gestor cuando se ejecuten las obligaciones de cada una de las otras Unidades de Gestión con las cuales se genera dependencia. Los predios no se considerarán urbanizados hasta que hayan sido ejecutadas y hecho la entrega material de estas obligaciones urbanísticas por parte del Ente Gestor.						
*** El EC01 constituye la obligación de suelo para equipamientos de la UG03, la cual se localiza al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.						
CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES						
CESIONES		ÁREA – M2	SUBTOTAL			
Vías Locales	Carrera 123-P1	1.186,05	9.408,83			
	Carrera 123-P2	2.082,74				
	Carrera 124	964,20				
	Calle 47B	3.810,92				
	Calle 49	1.364,92				
Vías Locales a compensar ⁽¹⁾	Carrera 123	1.864,63	3.446,91			
	Calle 49	1.582,29				
⁽¹⁾ Ver el Artículo 2 del presente decreto que adiciona el Parágrafo 2 al Artículo 17 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 de 2019						
ÁREA ÚTIL						
LOCALIZACIÓN		ÁREA M2	TOTAL M2	%		
Lote 13		14.616,18	68.510,60	50,43%		
Lote 14		14.735,38				



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

Lote 15		39.159,04	
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 24.452,84m ² LOCALIZACIÓN: UG2, UG3, UG5 y UG8		
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 4.075,47m ² LOCALIZACIÓN: UG3		
SISTEMA VIAL	Carrera 122	Cesión y construcción del área afectada desde el límite oriental de la Unidad de Gestión 1 en el costado occidental de la calle 47B, hasta el límite occidental de la Unidad de Gestión 5 en el costado occidental de la calle 50, con un área correspondiente a 8.996,57 m ²	
	Calle 48 (privado)	Cesión y construcción del área afectada desde el costado sur de la carrera 122, hasta el límite norte de la Unidad de Gestión 4, con un área correspondiente a 9.420,90 m ²	
	Calle 48 (público)	Cesión del área afectada desde el costado sur de la carrera 122, hasta el límite norte de la Unidad de Gestión 4, con un área correspondiente a 10.327,86 m ²	
	Vías locales	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019	
	Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019	
SERVICIOS PÚBLICOS			
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso, incluyendo estación de bombeo y redes de impulsión.		
	Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.		
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.		
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.		
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.		
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso. La Unidad de Gestión o de Actuación hace parte de los Sectores 1 y 3 definidos por EMCALI para la prestación del servicio. Para el Sector 1 (lotes 13 y 14) se requiere la construcción de Colectores Sanitarios diámetros 8", 10 y 12" hasta su entrega al Colector Sanitario diámetro 20", 24" y 30" proyectado por la Calle 48 hasta su entrega al Sifón bajo el Río Lili, el cual posteriormente entrega al Colector Auxiliar Pance, existente en la Calle 48 con Carrera 102, conforme al diseño aprobado; y para el Sector 3 (lote 15) se requiere el diseño y construcción de colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur y posteriormente a la futura PTAR del Sur.		
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.		



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICH0, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ””

PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya. Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.
ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para interconectar usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, en cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos dentro de sus programas locales de prestación de servicios. La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea.
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser aprobado y firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, electricista y/o eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones, expedido mediante la Resolución CRC 5405 de 2018. Se debe disponer de canalización con capacidad suficiente para el soterramiento de las redes.
GAS	Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la empresa prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca CVC.
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	En esta Unidad de Gestión no hay destinación de suelo para VIS

Tabla 28. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – UNIDAD DE GESTIÓN 4

DELIMITACIÓN
NORTE: Con el límite sur de la Unidad de Gestión 3
ORIENTE: Con el límite occidental de las Unidades de Gestión 5 y 6 en la Calle 50
SUR: Con el límite norte del Plan Parcial Hacienda El Marafrón, en el eje de la carrera 126
OCCIDENTE: Con el límite oriental de la Unidad de Gestión 2 en la calle 48

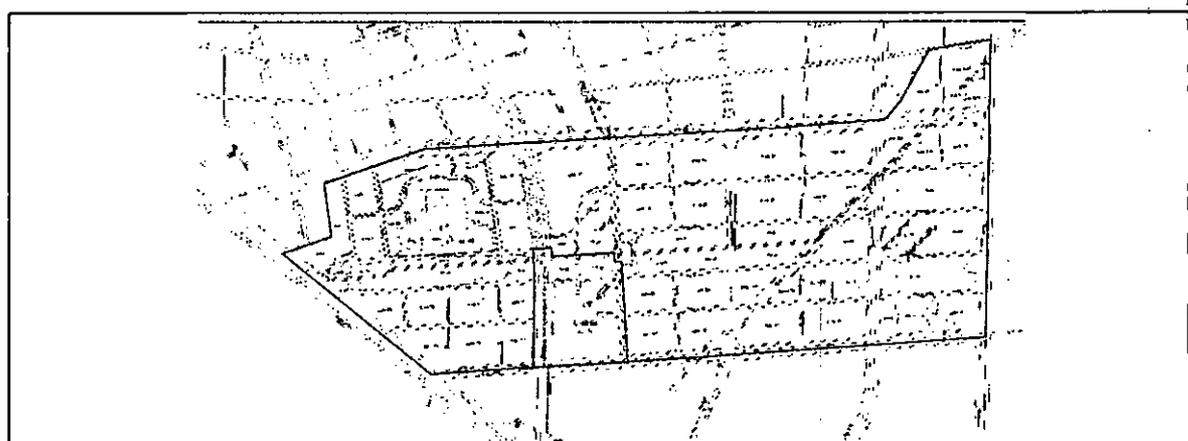


ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.077.8) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"



PREDIOS		PIEDRACHIQUITA		M.I.	370-296292	
		LOTE 11		M.I.	370-296291	
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 04			ÁREAS			
			M2	Subtotal M2	%	
ÁREA BRUTA	Predio PIEDRACHIQUITA		102.534,91	104.789,42	100,00%	
	Predio LOTE 1		2.254,51			
AFECTACIONES	Carrera 126		5.789,81	31.259,06	29,83%	
	Calle 48 (privado)		10.596,12			
	Calle 48 (público)		12.423,60			
	Canal de Derivación 5-3-6		565,25			
	Franja Mantenimiento Canal		1.884,26			
ÁREA NETA URBANIZABLE			73.530,36	70,17%		
CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS						
CESIONES	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA		LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
	M2	%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
Zonas Verdes	18.862,10	18,00%	UG-04	EP-10*	4.475,86	12.611,92
				EP-12**	8.136,06	
			UG-08	EP-23**	6.250,18	6.250,18
Equipamiento	3.143,68	3,00%	UG-03	EC-01**	2.578,66	2.578,66
			UG-04	EC-02*	565,02	565,02
* El EP-10 y EC-02 constituyen obligaciones localizadas al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.						
** La localización de EP-12, EP-23 y EC-01 se da en otras Unidades de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios. La ejecución de las obligaciones urbanísticas de la presente Unidad, relacionadas con la cesión, adecuación y entrega de zonas verdes y de equipamiento colectivo localizadas en otras Unidades de Gestión, se realizarán por parte del Ente Gestor cuando se ejecuten las obligaciones de cada una de las otras Unidades de Gestión con las cuales se genera dependencia. Los predios no se considerarán urbanizados hasta que hayan sido ejecutadas y hecho la entrega material de estas obligaciones urbanísticas por parte del Ente Gestor.						
CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES						
CESIONES		ÁREA - M2		SUBTOTAL		
Vías Locales	Carrera 124A	967,92	10.778,68			



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

	Carrera 125	2.082,64	
	Calle 49	1.309,78	
	Calle 50	6.418,35	
Vías Locales a compensar ⁽¹⁾	Carrera 125	1.832,23	3.335,47
	Calle 49	1.503,24	
⁽¹⁾ Ver el Artículo 2 del presente decreto que adiciona el Parágrafo 2 al Artículo 17 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 de 2019			
ÁREA ÚTIL			
	LOCALIZACIÓN	ÁREA M2	TOTAL M2
	Lote 16	35.568,00	35.568,00
			33,94%
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 18.862,10m2 LOCALIZACIÓN: UG4 y UG8		
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 3.143,68 m2 LOCALIZACIÓN: UG3 y UG4		
SISTEMA VIAL	Vía a Puerto Tejada	Cesión del área afectada y construcción de la calzada lateral desde el límite noroccidental del Plan Parcial (límite oriental del Plan Parcial Predelimitado 4), hasta el costado norte de la carrera 124 (límite norte de la Unidad de Gestión 2), con un área correspondiente a 3.288,54 m2	
	Carrera 122	Cesión y construcción del área afectada desde el límite sur del Plan Parcial Piedrachiquita, hasta el costado occidental de la carrera 47B en el límite occidental de la Unidad de Gestión 3, con un área correspondiente a 5.204,02 m2	
	Calle 42	Cesión y construcción del área afectada y el separador entre el límite con el Plan Parcial Predelimitado 4, y el costado nororiental de la vía a Puerto Tejada, con un área correspondiente a 2.414,54 m2	
	Vías locales	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019	
	Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019	
SERVICIOS PÚBLICOS			
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso, incluyendo estación de bombeo y redes de impulsión.		
	Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.		
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.		
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.		
	Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.		
ALCANTARILLADO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de		



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICH0, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ””

SANITARIO	alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión o de Actuación hace parte del Sector 3 definido por EMCALI para la prestación del servicio, la cual requiere el diseño y construcción de Colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur y posteriormente a la futura PTAR del Sur.
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso de que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya. Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.
ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para interconectar usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, en cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos dentro de sus programas locales de prestación de servicios.
	La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea.
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser aprobado y firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, electricista y/o eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones, expedido mediante la Resolución CRC 5405 de 2018. Se debe disponer de canalización con capacidad suficiente para el soterramiento de las redes.
GAS	Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la empresa prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial
	Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	En esta Unidad de Gestión no hay destinación de suelo para VIS

Tabla 29. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – UNIDAD DE GESTIÓN 5

DELIMITACIÓN



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ””

NORTE: Con el límite sur del Plan Parcial Lituania y Dalandía, incluyendo parte de la Calle 50, Carrera 120 y Calle 47, incluyendo el callejón conformado por los predios con M.I. 370-296289 y 370-296290						
ORIENTE: Con el límite occidental de la Unidad de Gestión 7 en la Calle 53						
SUR: Con el límite norte de la Unidad de Gestión 6, en el costado norte de la Carrera 124A y el costado norte del EP-16B						
OCCIDENTE: Con límite oriental de la Unidad de Gestión 3, en el costado occidental de la Calle 50						
PREDIOS		PIEDRACHIQUITA		M.I.	370-296292	
		CALLEJÓN 1		M.I.	370-296289	
		CALLEJÓN 2		M.I.	370-296290	
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 05		ÁREAS				
		M2	Subtotal M ²	%		
ÁREA BRUTA	Predio PIEDRACHIQUITA		159.614,81	174.601,81	100,00%	
	Predio CALLEJÓN 1		8.079,00			
	Predio CALLEJÓN 2		6.908,00			
AFECTACIONES	Carrera 120		6.157,47	25.164,52	14,41%	
	Carrera 122		9.407,47			
	Calle 53		5.321,91			
	Canal de Derivación 5-3-6		987,16			
	Franja Mantenimiento Canal		3.290,52			
ÁREA NETA URBANIZABLE			149.437,29	85,59%		
CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS						
CESIONES	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA		LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
	M2	%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
Zonas Verdes	31.428,33	18,00%	UG-05	EP-13**	2.212,39	32.864,22*
				EP-14**	2.241,96	
				EP-15**	16.627,08	
				EP-16A**	7.204,15	
				EP-28**	3.758,56	
				EP-29**	820,08	
Equipamiento	5.238,05	3,00%	UG-04	EC-02***	5.238,05	5.238,05

* La presente Unidad de Gestión cuenta con un excedente de espacio público de 1.435,89M2, los cuales se destinan para la compensación de vías locales (Ver tabla 12 del artículo 22 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019)



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

** Las EP13, EP14, EP15, EP16A, EP28 y EP29 constituyen obligaciones localizadas al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.			
*** La localización de EC02 se da en otra Unidad de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios. La ejecución de las obligaciones urbanísticas de la presente Unidad, relacionadas con la cesión, adecuación y entrega de zonas verdes y de equipamiento colectivo localizadas en otras Unidades de Gestión, se realizarán por parte del Ente Gestor cuando se ejecuten las obligaciones de cada una de las otras Unidades de Gestión con las cuales se genera dependencia. Los predios no se considerarán urbanizados hasta que hayan sido ejecutadas y hecho la entrega material de estas obligaciones urbanísticas por parte del Ente Gestor.			
CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES			
CESIONES		ÁREA - M2	SUBTOTAL
Vías Locales	Carrera 123	4.250,19	25.465,06
	Carrera 124	4.310,28	
	Calle 47	3.914,61	
	Calle 50	7.898,37	
	Calle 51- P1	1.569,16	
	Calle 51- P2	1.567,75	
	Retorno 3	1.954,70	
Vías Locales Compensadas	Calle 50A-P1	1.570,73	6.256,91*
	Calle 50A-P2	1.562,30	
	Calle 52-P1	1.562,05	
	Calle 52-P2	1.561,82	
* La compensación de vías locales en la Unidad de Gestión 5 se hace con 4,821.018 m2 que corresponde al incremento de sección transversal de la Carrera 122 para incorporar el canal de drenaje pluvial, y 1,435.890 m2 con el excedente de cesión de zona verde dispuesta en el Plan Parcial.			
ÁREA ÚTIL			
LOCALIZACIÓN	ÁREA M2	TOTAL M2	%
Lote 17	22.636,48	88.663,27	50,78%
Lote 18	22.133,30		
Lote 19	21.957,97		
Lote 20	21.935,51		
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 31.428,33 m2 LOCALIZACIÓN: UG5		
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 5.238,05 m2 LOCALIZACIÓN: UG4		
SISTEMA VIAL	Carrera 122	Cesión y construcción del área afectada desde el límite oriental de la Unidad de Gestión 3 en el costado occidental de la calle 50, hasta límite occidental de la Unidad de Gestión 7 en el eje de la calle 53, con un área correspondiente a 9.407,47 m2	
	Carrera 120	Cesión y construcción del área afectada entre el cruce de la carrera 120 con la calle 50 y el límite con los Planes Parciales Predelimitado 1 y Piedrachiquita, dando continuidad a la carrera 120 entre los Planes Parciales Lituania y Dalandia, y Piedrachiquita, en un área de 6.157,47 m2	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

	Calle 53	Cesión y construcción del área afectada desde el costado sur de la carrera 122, hasta el límite norte de la Unidad de Gestión 6, con un área correspondiente a 5.321,91 m2
	Vías locales	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019
	Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019
SERVICIOS PÚBLICOS		
ACUEDUCTO		Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso, incluyendo estación de bombeo y redes de impulsión.
		Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.
ALCANTARILLADO PLUVIAL		Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
		Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.
		Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.
ALCANTARILLADO SANITARIO		Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión o de Actuación hace parte del Sector 3 definido por EMCALI para la prestación del servicio, la cual requiere el diseño y construcción de colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur y posteriormente a la futura PTAR del Sur.
		Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR		En caso de que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya. Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que define la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.
ENERGIA ELÉCTRICA		El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para interconectar usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, en cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos dentro de sus programas locales de prestación de servicios.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ””

	La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea.
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser aprobado y firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, electricista y/o eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones, expedido mediante la Resolución CRC 5405 de 2018. Se debe disponer de canalización con capacidad suficiente para el soterramiento de las redes.
GAS	Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la empresa prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	Destinar un área de 43.893,48 m2 para el cumplimiento de la obligación de VIS del plan parcial.

Tabla 30. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – UNIDAD DE GESTIÓN 6

DELIMITACIÓN			
NORTE: Con el límite sur de las Unidades de Gestión 5, 7 y 8			
ORIENTE: Con el límite del suelo de expansión, en el eje de la calle 61			
SUR: Con el límite norte del Plan Parcial Hacienda El Marañón, en la carrera 126.			
OCCIDENTE: Con el límite oriental de la Unidad de Gestión 4, en la Calle 50			
PREDIOS	PIEDRACHIQUITA	M.I.	370-296292
	LOTE 1	M.I.	370-565899
	LOTE 2	M.I.	370-565900
	LOTE 3	M.I.	370-565901
	LOTE 4	M.I.	370-565902
	LOTE 11	M.I.	370-296291
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 06		ÁREAS	
	M2	Subtotal M2	%
ÁREA BRUTA	PIEDRACHIQUITA	256.235,59	396.693,68 100,00%



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.077.8) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

	LOTE 1		52.395,07			
	LOTE 2		40.109,01			
	LOTE 3		35.428,93			
	LOTE 4		58,72			
	LOTE 11		12.466,37			
AFECTACIONES	Carrera 126		28.913,63	83.879,95	21,14%	
	Calle 53		9.287,45			
	Calle 60		15.152,72			
	Calle 61		8.195,74			
	Línea de alta tensión 1		11.933,72			
	Línea de alta tensión 2		10.396,70			
ÁREA NETA URBANIZABLE				312.813,73	78,86%	
CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS						
CESIONES	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA		LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
	M2	%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
Zonas Verdes	71.404,86	18,00%	UG-06	EP-16B**	6.989,75	104.921,79*
				EP-18**	12.040,75	
				EP-19**	12.580,51	
				EP-24**	15.602,78	
				EP-25**	17.736,21	
				EP-26**	7.209,21	
				EP-27**	6.323,41	
				EP-Lote37*	9.867,90	
EP-Lote38*	16.571,28					
Equipamiento	11.900,81	3,00%	UG-06	EC-03**	11.900,81	11.900,81
* La presente Unidad de Gestión cuenta con un excedente de espacio público de 7.077,75M2, los cuales se destinan para la compensación de vías locales. Adicionalmente presenta 26.439,18 M ² de reserva para zona verde adicional por aumento en la densidad de vivienda, localizada en los Lotes 37 y 38.						
** Los EP16B, EP18, EP19, EP24, EP25, EP26, EP27 y EC03 constituyen obligaciones localizadas al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.						
CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES						
CESIONES		ÁREA - M2	SUBTOTAL			
Vías Locales	Carrera 124A-P1	4.047,59	33.908,50			
	Carrera 124A-P2	5.102,35				
	Carrera 124A-P3	4.240,86				
	Carrera 125-P1	3.959,03				
	Carrera 125-P2	5.053,22				
	Carrera 125-P3	4.246,67				
	Calle 51-P1	1.348,55				
	Calle 51-P2	1.484,53				
	Calle 57-P1	1.351,91				
	Calle 57-P2	1.455,16				
	Calle 60B	1.618,62				
Vías Locales	Calle 50A-P1	1.342,28	7.077,75 ⁽¹⁾			



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

Compensadas	Calle 50A-P2	1.487,53		
	Calle 52	1.343,42		
	Calle 55	1.459,72		
	Calle 58	1.444,80		
⁽¹⁾ La compensación de vías locales de la Unidad de Gestión 6 se hace con el excedente de cesión de zona verde dispuesta en el Plan Parcial con 7,077.752 m2.				
ÁREA ÚTIL				
LOCALIZACIÓN		ÁREA M2	TOTAL M2	%
Lote 21		17.948,92	145.869,05	36,77%
Lote 22		17.954,89		
Lote 23A		11.672,43		
Lote 23B		5.987,23		
Lote 24		19.414,05		
Lote 25		17.090,12		
Lote 26		21.278,89		
Lote 35		10.396,41		
Lote 36		24.126,11		
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS				
ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 71.404,86 m2 LOCALIZACIÓN: UG6			
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 11.900,81 m2 LOCALIZACIÓN: UG6			
SISTEMA VIAL	Carrera 126	Cesión y construcción del área afectada desde el límite oriental de la Unidad de Gestión 4 en el costado oriental de la calle 50, hasta el costado occidental de la Calle 61, con un área correspondiente a 28.913,63 m2		
	Calle 53	Cesión y construcción del área afectada desde el límite sur de las Unidades de Gestión 5 y 7, y el costado norte de la carrera 126, en un área de 9.287,47 m2.		
	Calle 60	Cesión y construcción del área afectada desde el límite sur de la Unidad de Gestión 7 en el costado norte de la Carrera 124A, siguiendo por el eje de la calle 60 hasta el límite sur de la Unidad de Gestión 8 en el costado sur de la carrera 124, hasta el costado norte de la carrera 126, en un área de 15.152,72 m2		
	Calle 61	Cesión y construcción del área afectada desde el límite sur de la Unidad de Gestión 8 en el costado sur de la carrera 124, hasta el límite norte del Plan Parcial Hacienda el Marañón en el eje de la Carrera 126, con un área de 8.195,74 m2.		
	Vías locales	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019		
	Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019		
SERVICIOS PÚBLICOS				
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso, incluyendo estación			



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ”

	<p>de bombeo y redes de impulsión.</p> <p>Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.</p>
ALCANTARILLADO PLUVIAL	<p>Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso.</p> <p>Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.</p> <p>Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.</p>
ALCANTARILLADO SANITARIO	<p>Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión o de Actuación hace parte del Sector 3 definido por EMCALI para la prestación del servicio, la cual requiere el diseño y construcción de colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur y posteriormente a la futura PTAR del Sur.</p> <p>Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.</p>
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	<p>En caso de que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya.</p> <p>Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.</p>
ENERGÍA ELÉCTRICA	<p>El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para interconectar usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, en cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos dentro de sus programas locales de prestación de servicios.</p> <p>La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea.</p>
TELECOMUNICACIONES	<p>Los constructores son los responsables del diseño de la red interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser aprobado y firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, electricista y/o eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones, expedido mediante la Resolución CRC 5405 de 2018. Se debe disponer de canalización con capacidad suficiente para el soterramiento de las redes.</p>
GAS	<p>Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la empresa prestadora del servicio.</p>



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ””

SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial
	Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	Destinar un área de 34.522,52 M2 para el cumplimiento de la obligación de VIS del plan parcial.

Tabla 31. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – UNIDAD DE GESTIÓN 7

DELIMITACIÓN						
NORTE: Con el límite sur del Plan Parcial Lituania y Dalandia, en el eje de la carrera 122						
ORIENTE: Con el límite occidental de la Unidad de Gestión 8 y parte del límite occidental de la Unidad de Gestión 6, en el eje de la Calle 60						
SUR: Con el límite norte de la Unidad de Gestión 6						
OCCIDENTE: Con el límite oriental de la Unidad de Gestión 5, en el eje de la Calle 53						
PREDIOS		PIEDRACHIQUITA		M.I.	370-296292	
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 07		ÁREAS				
		M2	Subtotal M2	%		
ÁREA BRUTA	PIEDRACHIQUITA	189.576,46	189.576,46	100,00%		
AFECTACIONES	Carrera 122	11.862,05	37.797,50	19,94%		
	Calle 53	5.237,33				
	Calle 60	8.896,46				
	Línea alta tensión 1	5.401,34				
	Canal de Derivación 5-3-6	1.477,00				
	Franja Mantenimiento Canal	4.923,32				
ÁREA NETA URBANIZABLE			151.778,97	80,06%		
CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS						
CESIONES	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA		LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
	M2	%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
Zonas Verdes	34.123,76	18,00%	UG-07	EP-17**	16.135,57	37.205,92*
				EP-20**	17.793,01	
				EP-21**	195,18	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

			EP-22**	3.082,16	
Equipamiento	5.687,29	3,00%	UG-06	EC-03***	5.325,34
			UG-04	EC-02***	361,95
* La presente Unidad de Gestión cuenta con un excedente de espacio público de 3.082,16M2, los cuales se destinan para la compensación de vías locales					
** Las EP17, EP20, EP21 y EP22 constituyen obligaciones localizadas al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.					
*** La localización de EC02 y EC03 se da en otra Unidad de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios. La ejecución de las obligaciones urbanísticas de la presente Unidad, relacionadas con la cesión, adecuación y entrega de zonas verdes y de equipamiento colectivo localizadas en otras Unidades de Gestión, se realizarán por parte del Ente Gestor cuando se ejecuten las obligaciones de cada una de las otras Unidades de Gestión con las cuales se genera dependencia. Los predios no se considerarán urbanizados hasta que hayan sido ejecutadas y hecho la entrega material de estas obligaciones urbanísticas por parte del Ente Gestor.					
CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES					
CESIONES		ÁREA - M2	SUBTOTAL		
Vías Locales	Carrera 123	5.214,32	13.484,18		
	Carrera 124	5.158,42			
	Calle 57-P1	1.543,98			
	Calle 57-P2	1.567,47			
Vías locales a compensar	Calle 55-P2 (Lote 29)	1.561,85	1.561,85		
Vías Locales Compensadas ⁽¹⁾	Calle 55 - (Lote 27)	1.546,77	4.644,00 ⁽²⁾		
	Calle 55 - (Lote 29)	1.561,84			
	Calle 58 -(Lote 28)	1.535,39			
⁽¹⁾ Ver el Artículo 2 del presente decreto que adiciona el Parágrafo 2 al Artículo 17 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 de 2019					
⁽²⁾ La compensación de vías locales de la Unidad de Gestión 7 se hace, en parte, con 3.082.160 m2 de excedente de cesión de zona verde dispuesta en el Plan Parcial que cubren la compensación de la Calle 55 en el lote 27 y la Calle 58 en el lote 28. La compensación de la Calle 55 en el Lote 29, que corresponde a 1.561.847 m2 se compensan con las manzanas con destinación a zonas verdes que se delimitan con el presente ajuste del plan parcial, de conformidad con el Artículo 3 del presente decreto que adiciona el Parágrafo 2 al Artículo 22 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 de 2019 .					
ÁREA ÚTIL					
LOCALIZACIÓN		ÁREA M2	TOTAL M2	%	
Lote 27		27.026,68	91.609,39	48,32%	
Lote 29		25.694,60			
Lote 28		26.830,33			
Lote 30		12.057,78			
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS					
ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 34.123,76 m2 LOCALIZACIÓN: UG7				
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 5.687,29 m2 LOCALIZACIÓN: UG4 y UG6				
SISTEMA VIAL	Carrera 122	Cesión y construcción del área afectada entre el límite oriental de la Unidad de Gestión 5 en el eje de la calle 53, hasta el límite occidental de la Unidad de Gestión 8 en el eje de la calle 60, con un área de 11.862,05 m2			



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ”

	Calle 53	Cesión y construcción del área afectada desde el costado sur de la carrera 122, hasta el límite norte de la Unidad de Gestión 6, con un área correspondiente a 5.237,33 m ²
	Calle 60	Cesión y construcción del área afectada entre el costado sur de la carrera 122, hasta el costado norte de la carrera 124A, en un área correspondiente a 8.896,46 m ²
	Vías locales	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019.
	Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019.
SERVICIOS PÚBLICOS		
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso, incluyendo estación de bombeo y redes de impulsión.	
	Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.	
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
	Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí. La presente Unidad de Gestión hace parte del Sector 3 definido por EMCALI para la prestación del servicio, la cual requiere el diseño y construcción de colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur y posteriormente a la futura PTAR del Sur.	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso de que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya. Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. E.S.P para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.	
ENERGIA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para interconectar usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, en cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIÉ) NTC 2050, Reglamento Técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ””

	para su manejo, operación, mantenimiento y usos dentro de sus programas locales de prestación de servicios. La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea.
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser aprobado y firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, electricista y/o eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones, expedido mediante la Resolución CRC 5405 de 2018. Se debe disponer de canalización con capacidad suficiente para el soterramiento de las redes.
GAS	Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la empresa prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	Destinar un área de 62.809,08 M ² para el cumplimiento de la obligación de VIS del plan parcial.

Tabla 32. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – UNIDAD DE GESTIÓN 8

DELIMITACIÓN			
NORTE: Con el límite sur del Plan Parcial Lituania y Dalandia			
ORIENTE: Con el límite oriental del suelo de expansión, en el eje de la calle 61			
SUR: Con el límite norte de la Unidad de Gestión 6, en el costado sur de la carrera 124			
OCCIDENTE: Con el límite oriental de la Unidad de Gestión 7, en el eje de la Calle 60			
PREDIOS	PIEDRACHIQUITA	M.I.	370-296292
	LOTE 1	M.I.	370-565899
	LOTE 2	M.I.	370-565900
	LOTE 3	M.I.	370-565901
	LOTE 4	M.I.	370-565902



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ””

ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 08		ÁREAS				
		M2	Subtotal M2	%		
ÁREA BRUTA	PIEDRACHIQUITA	9.642,09	169.041,86	100,00%		
	LOTE 1	41.924,71				
	LOTE 2	51.826,99				
	LOTE 3	53.844,08				
	LOTE 4	11.803,98				
AFECTACIONES	Carrera 122	17.650,23	47.578,66	28,15%		
	Calle 60	7.026,29				
	Calle 61	11.091,57				
	Línea alta tensión 1	6.979,48				
	Canal de Derivación 5-3-6	1.123,81				
	Franja Mantenimiento Canal	3.707,29				
ÁREA NETA URBANIZABLE			121.463,20	71,85%		
CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS						
CESIONES	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA		LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
	M2	%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
Zonas Verdes	30.427,53	18,00%	UG-08	EP-23	30.427,53	65.888,14**
				EP-L32	19.674,58*	
				EP-L33	15.786,03*	
Equipamiento	5.071,26	3,00%	UG-04	EC-02***	5.071,26	5.071,26***
<p>* Los Lotes 32A, 32B, 33A y 33B se destinan para localizar cesiones adicionales por compensación de incremento de densidad y vías de la malla vial no cedida, conforme el artículo 3 del presente decreto, que adiciona el Parágrafo 2 al Artículo 22 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 de 2019 .</p> <p>** Constituyen las obligaciones localizadas al interior de esta Unidad de gestión. Corresponde a la sumatoria de la obligación de zonas verdes de esta unidad, más las zonas verdes localizadas para compensar incremento de densidad y la malla vial no cedida.</p> <p>*** La localización de EC02 se da en otra Unidad de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios. La ejecución de las obligaciones urbanísticas de la presente Unidad, relacionadas con la cesión, adecuación y entrega de zonas verdes y de equipamiento colectivo localizadas en otras Unidades de Gestión, se realizarán por parte del Ente Gestor cuando se ejecuten las obligaciones de cada una de las otras Unidades de Gestión con las cuales se genera dependencia. Los predios no se considerarán urbanizados hasta que hayan sido ejecutadas y hecho la entrega material de estas obligaciones urbanísticas por parte del Ente Gestor.</p>						
CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES						
CESIONES		ÁREA – M2	SUBTOTAL			
Vías Locales	Carrera 121	908,44	12.322,27			
	Carrera 123	3.779,44				
	Carrera 124	3.802,46				
	Calle 60B- P1	2.311,66				
	Calle 60B- P2	1.520,28				



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

ÁREA ÚTIL			
LOCALIZACIÓN	ÁREA M2	TOTAL M2	%
Lote 31	17.435,81	33.105,98	19,58%
Lote 34	15.670,17		
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
ESPACIO PÚBLICO	La obligación de la UG8 por concepto de cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes: 30.427,53 m2 En la UG8 se localizan en total: 65.888,14 LOCALIZACIÓN: UG8		
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 5.071,26 m2 LOCALIZACIÓN: UG4		
SISTEMA VIAL	Carrera 122	Cesión y construcción del área afectada entre el límite oriental de la Unidad de Gestión 7 en el eje de la calle 60, hasta el costado occidental de la Calle 61, en un área de 17.650,23 m2	
	Calle 60	Cesión y construcción del área afectada entre el costado sur de la carrera 122, hasta el costado norte de la carrera 124, en un área correspondiente a 7.026,29 m2	
	Calle 61	Cesión y construcción del área afectada entre el límite sur del Plan Parcial Lituania y Dalandia en la carrera 121, hasta el límite norte de la Unidad de Gestión 6 en la carrera 124, con un área de 11.091,57 m2	
	Vías locales	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019.	
	Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019.	
SERVICIOS PÚBLICOS			
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso, incluyendo estación de bombeo y redes de impulsión.		
	Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.		
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.		
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.		
	Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.		
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión o de Actuación hace parte del Sector 3 definido por EMCALI para la prestación del servicio, la cual requiere el diseño y construcción de colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur y posteriormente a la futura PTAR del Sur.		



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHU, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ"

ALCANTARILLADO SANITARIO	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso de que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya. Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.
ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para interconectar usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, en cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos dentro de sus programas locales de prestación de servicios. La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea.
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser aprobado y firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, electricista y/o eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones, expedido mediante la Resolución CRC 5405 de 2018. Se debe disponer de canalización con capacidad suficiente para el soterramiento de las redes.
GAS	Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la empresa prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	Destinar un área de 33.105,98 m2 para el cumplimiento de la obligación de VIS del plan parcial.

PARÁGRAFO. Para que el Ente Gestor que se constituya pueda ejecutar integralmente todas las obligaciones urbanísticas determinadas en el presente decreto, se deberá expedir un Proyecto Urbanístico General por Etapas, donde se indiquen las obligaciones urbanísticas de cada etapa, acorde con la formulación del Plan Parcial.

El Ente Gestor deberá incorporar en el patrimonio autónomo del fideicomiso "El Capricho", los lotes "Callejones 1 y 2", identificados con los folios de matrícula



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ””

inmobiliaria Nos. 370-296289 y 370-296290, que tienen cargas urbanísticas y ambientales de adecuación y entrega, así como el lote 11, con matrícula inmobiliaria N.º 370-296291, que tiene cargas urbanísticas de adecuación y entrega y cuya destinación es a vía, tal como lo señala el presente artículo y los Planos D1- Plano Topográfico y Estructura Predial del Área de Planificación del Plan Parcial El Capricho y F1. Propuesta urbana. Estas cargas deberán quedar claramente establecidas en las licencias urbanísticas que desarrollen las Unidades de Gestión que tienen estos predios dentro de su área.

En todo caso, se deberá dar cumplimiento con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, que señala que cada etapa debe cumplir con las obligaciones que le son inherentes, para el otorgamiento y expedición de las respectivas licencias de urbanización y construcción, acorde con el reparto de cargas y beneficios contenido en el artículo 36 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 de 2019.

ARTÍCULO 7. MODIFICACIÓN PLANOS DE LA FORMULACIÓN. Modifíquense los planos F-1 PROPUESTA URBANA; F-4 ESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO; F-12 ÁREA ÚTIL, USOS Y APROVECHAMIENTOS; F-13 LOCALIZACIÓN DE VIVIENDA VIS y F-16 SUBÁREAS DE MANEJO, incorporando la nueva destinación de los Lotes 37 y 38 de la UG-6 y de los Lotes 32A, 32B, 33A y 33B de la UG-8 como áreas de reserva de cesión adicional para zonas verdes por aumento en la densidad de vivienda, así como también la nueva destinación de los Lotes 19 y 20 de la UG-5 y del Lote 29 de la UG-7 para Vivienda de Interés Social como carga urbanística del Plan Parcial.

ARTÍCULO 8. Subróguese el Artículo 44 del Decreto 4112.010.20.0737 del 20 de diciembre de 2019, el cual quedará así:

ARTÍCULO 44 PARTICIPACION DEL DISTRITO EN PLUSVALIA. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, y para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 4112.010.20.0416 de junio 25 de 2021 "Por el cual se compilan el Decreto extraordinario 411.0.20.0259 de 2015 y los Acuerdos 0434 de 2017, 0452 de 2018, 0469 de 2019, 0473 de 2020 y el 0493 de 2020 que conforman el Estatuto Tributario de Santiago de Cali, Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios", el Acuerdo 0571 de 2023 "Por el cual se modifican normas del Estatuto Tributario del Distrito de Santiago de Cali y se dictan otras disposiciones", el Decreto 4112.010.20.0306 de 2019 "Por el cual se efectúa una delegación y se dictan otras disposiciones", y lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación, remitirá a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en la plusvalía para su



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0778) DE 2023

(Octubre 31)

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 4112.010.20.0737 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICH0, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ”

estimación, si a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO. Una vez recibido el informe técnico normativo elaborado por el Departamento Administrativo de Planeación, el Departamento Administrativo de Hacienda procederá de acuerdo con sus competencias, a realizar las acciones tendientes a la determinación del efecto plusvalía y la liquidación correspondiente, teniendo en cuenta el Decreto 4112.010.20.0737 de 2019, y las posibles diferencias que se pudieren presentar frente a los cambios introducidos por esta decisión administrativa.

ARTÍCULO 9. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Distrito de Santiago de Cali. Los artículos del Decreto 4112.010.20. 0737 de 2019 que no sufren cambios mediante el presente acto administrativo, continúan vigentes y son de obligatorio cumplimiento.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los de dos mil veintitrés (2023).

31

días del mes de Octubre

JORGE IVAN OSPINA GÓMEZ
Alcalde de Santiago de Cali. *uff.*

Jenny Viviana Montano Hernández
JENNY VIVIANA MONTAÑO HERNÁNDEZ
Directora
Departamento Administrativo de Planeación

Publicado en el Boletín Oficial No. 175 Fecha: Nov-1-2023

Proyectó: Profesional Universitario: Fernando Martínez Arambula, Contratistas: Álvaro Hernán Díaz, Ximena Aguillón Mayorga, Edwin Segura Guerrero, Martha Isabel Bolaños, Elsa Johanna Rincón, María Elena Domínguez, Diego Armando Perlaza, Esteban Angulo D. *AD*

Revisó: Jean Paul Archer Bernal - Subdirector de Planificación del Territorio *Jan*
María del Pilar Cano Sterling - Directora Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública *q*



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

El Alcalde de Santiago de Cali, en ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el artículo 315 de la Carta Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el numeral 5º del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y el Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 de 2016, y

CONSIDERANDO

Que El Departamento Administrativo de Planeación a través de la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, de conformidad con el numeral 4 del artículo 80 del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, tiene a su cargo la función de *"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.

Que el Acuerdo Municipal 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 citado Acuerdo Municipal 069 de 2000 en sus artículos 278 al 282, establece el conjunto de normas urbanísticas generales aplicables al Tratamiento de Desarrollo en



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

suelo urbano y suelo de expansión, en desarrollo de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 248 del Acuerdo 069 de 2000 define las fichas normativas como el instrumento esencial que traduce a la norma complementaria las directrices de la norma general y suministra los elementos sustanciales requeridos para su formulación y correcta aplicación.

Que a su turno, el artículo 11 del Acuerdo 137 de 2004, vigente para el trámite del presente Plan Parcial, determinó *"En ejercicio del Artículo 313, numeral 7, de la Constitución Nacional, la revisión para aprobación por parte de la Administración Municipal de un Plan Parcial en zona de expansión, deberá contar con el reglamento de uso del suelo aprobado por el Concejo Municipal"*.

Que a continuación se relacionan las actuaciones llevadas a cabo dentro del trámite del Plan Parcial de desarrollo El Capricho:

ANTECEDENTES DEL TRÁMITE DEL Plan Parcial EL CAPRICHO AÑO 2006:

Que mediante Oficio No. 003010 del 14 de marzo de 2006, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, emitió respuesta al derecho de petición del ingeniero RUBÉN ARISTIZÁBAL JARAMILLO, indicando que en el marco de la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y el Decreto Municipal 1153 de 2000, resultaba procedente iniciar la formulación del Plan Parcial de la Hacienda El Capricho, que comprende el área de las vías proyectadas de la nomenclatura vial correspondiente a Carrera 126, Carrera 122, Vía Cali- Puerto Tejada y la Calle 61 que corresponde al límite oriental del suelo de expansión.

Que en escrito del 25 de abril de 2006, el señor DIEGO PELÁEZ MAYA, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.598.616 expedida en Cali (Valle del Cauca), en calidad de representante legal de la empresa ATOGAN Ltda., identificada con Nit. No. 890.325.120-0, informó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el interés de los propietarios de formular el Plan Parcial El Capricho.

Que en comunicación No. 004863 recibido el 05 de mayo del 2006, el señor RUBÉN ARISTIZÁBAL JARAMILLO, indicando ser el Coordinador General del Plan Parcial radicó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el plano de localización y delimitación del área propuesta, el cuadro de áreas, el documento autenticado de los propietarios y las cartas de disponibilidad de servicios públicos de energía, de acueducto y de alcantarillado por parte EMCALI EICE ESP, para el inicio de la formulación y diseño del Plan Parcial.

Que mediante oficio radicado bajo No. 005629 del 16 de mayo de 2006, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en respuesta a lo anterior, informó que el trámite del Plan Parcial debía cumplir con lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto Municipal 1153 de 2000.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0727) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Que el día 24 de mayo de 2006, mediante comunicación radicada bajo No. 005593 el señor RUBÉN ARISTIZÁBAL JARAMILLO, radicó ante este Departamento Administrativo el documento de diagnóstico del proyecto de Plan Parcial Hacienda El Capricho.

Que el día 18 de diciembre de 2006, en escrito No. 013605 el señor RUBÉN ARISTIZÁBAL JARAMILLO, radicó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el documento de formulación del Plan Parcial El Capricho.

Que mediante oficio No. 015635 del 26 de diciembre de 2006, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del DAPM solicitó al formulador copias del proyecto del Plan Parcial.

ANTECEDENTES DEL TRÁMITE DEL Plan Parcial EL CAPRICO AÑO 2007:

Que mediante comunicación No. 000220 del 10 de enero de 2007, el formulador del Plan Parcial radicó ante este Departamento Administrativo, 12 copias en medio magnético (CD) y una (1) copia impresa del Plan Parcial.

Que mediante oficio No. 000372 del 16 de enero de 2007, la Subdirección del POT y Servicios Públicos informó al señor RUBÉN ARISTIZÁBAL JARAMILLO, que en el marco del Decreto Nacional 2181 de 2006 vigente para ese momento, el término para pronunciarse respecto al proyecto de Plan Parcial, vencía el 01 de febrero de 2007.

Que por medio de oficio de respuesta No. 000533 del 19 de enero de 2007, la Subdirección del POT y Servicios Públicos, informó al señor RUBÉN ARISTIZÁBAL JARAMILLO, que de conformidad con lo establecido en los artículos 5 y 7 del Decreto Nacional 2181 de 2006, la documentación presentada para la formulación del Plan Parcial, se encontraba incompleta, motivo por el cual, se realizaba devolución de la misma.

Que mediante poder otorgado el día 06 de febrero de 2007, en la Notaría Trece del Círculo de Cali, el señor DIEGO PELÁEZ MAYA, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.598.616 de Cali, actuando como representante legal de las firmas propietarias de los predios del Plan Parcial, AGROPECUARIA TODO EN GANADO LTDA., INMOBILIARIA PIEDRACHÍQUITA S.A., ORGANIZACIÓN PELÁEZ S EN C., y PELÁEZ AGROPECUARIA ZUCURAY&CÍA S. EN C., autorizó al ingeniero RUBÉN ARISTIZÁBAL JARAMILLO, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.581.310 de Cali, para realizar todas las gestiones a que hubiere lugar para la adopción del Plan Parcial El Capricho.

Que conforme a los Certificados de Existencia y Representación Legal allegados al expediente durante el año 2007, para el trámite de Plan Parcial, el señor DIEGO PELÁEZ MAYA, fungía como gerente de las siguientes empresas, propietarias de predios localizados dentro del ámbito del Plan Parcial:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Tabla 1.

SOCIEDAD	FECHA	NIT.	CALIDAD
Organización Peláez S.A	05/12/2007	8000377862	Gerente
Agropecuaria Todo en Ganado ATOGAN LTDA	21/12/2007	8903251200	Gerente
Agropecuaria Zucuray S.A	07/12/2007	8903091052	Gerente
Inmobiliaria Piedrachiquita S.A	05/12/2007	8000378323	Gerente

Que mediante comunicación radicada bajo el No. 002284 del 02 de marzo de 2007, por parte de las sociedades propietarias, a través del señor RUBÉN ARISTIZÁBAL JARAMILLO radicaron el documento de formulación del Plan Parcial El Capricho.

Que para el año 2007 y en relación con el trámite de Plan Parcial, las sociedades AGROPECUARIA TODO EN GANADO LTDA., y PELÁEZ MAYA & CÍA LTDA., aportaron sendos folios de matrícula inmobiliaria, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali, respecto a los predios del área de planificación, que relacionan lo siguiente:

Tabla 2. PREDIOS ÁREA DE PLANIFICACIÓN – SOLICITUD 2007

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	FECHA	PROPIETARIO
370 - 565902	21/12/2007	Agropecuaria Todo en Ganado- ATOGAN LTDA
370 - 565901	21/12/2007	Agropecuaria Todo en Ganado- ATOGAN LTDA
370 - 565900	21/12/2007	Agropecuaria Todo en Ganado- ATOGAN LTDA
370 - 565899	21/12/2007	Agropecuaria Todo en Ganado- ATOGAN LTDA
370 - 293288	21/12/2007	Helena Herrera de Hurtado
370 - 296292	21/12/2007	Peláez Maya & Cía Ltda.
370 - 620299	21/12/2007	Agropecuaria Zucuray
370 - 296293	21/12/2007	Peláez Maya & Cía Ltda.

Que el 07 de junio de 2007, mediante escrito No. 005919 el ingeniero RUBÉN ARISTIZÁBAL JARAMILLO, entregó la respuesta a las modificaciones y sugerencias realizadas por el Comité Técnico del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, respecto a la formulación del Plan Parcial.

Que en cumplimiento del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 502 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, la fase de información pública del proyecto de Plan Parcial El Capricho, se surtió en el Diario Occidente los días 16 y 17 de junio de 2007.

Que mediante oficio No. 007163 del 21 de junio de 2007, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, hizo la devolución de la documentación aportada para la formulación del Plan Parcial El Capricho, toda vez



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. *0737*) DE 2019
(*Diciembre 20*)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

que debía complementarse de conformidad con los requerimientos del Decreto Nacional 2181 de 2006.

ANTECEDENTES DEL TRÁMITE DEL Plan Parcial EL CAPRICO AÑO 2008:

Que el día 18 de enero de 2008, mediante escrito radicado bajo No. 00346, el ingeniero RUBÉN ARISTIZÁBAL JARAMILLO - Consultor del Plan Parcial, radicó los documentos complementarios a la formulación, radicada en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal el 02 de marzo de 2007.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante la Resolución No. DAP- 4132.21.063 del 31 de marzo de 2008 devolvió la formulación del Plan Parcial denominado Hacienda El Capricho, para que se realizaran ajustes, correcciones, modificaciones y complementaciones, como resultado del estudio y análisis legal y técnico del proyecto.

Que la Resolución No. DAP- 4132.21.063 fue notificada personalmente el día 22 de abril de 2008 al señor RUBÉN ARISTIZÁBAL JARAMILLO.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto Nacional 2181 de 2006, vigente para la época del trámite, los interesados contaban con un plazo de dos (2) meses para dar respuesta al requerimiento de la oficina de planeación, so pena de entenderse desistido el trámite.

Que el 23 de junio de 2008, en el marco del inciso 2 del artículo 9 del Decreto Nacional 2181 de 2006, la Subdirección del POT y Servicios Públicos emitió Auto de Archivo del Plan Parcial El Capricho, debido a que pasados más de dos meses de la notificación de la Resolución No. DAP-4132:21.063 del 31 de marzo de 2008, no se presentaron los debidos ajustes por parte del formulador e interesados.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante oficio No. 14864 del 03 de diciembre de 2008, remitió a la Dirección Jurídica de la Alcaldía el proyecto de Acuerdo del Plan Parcial El Capricho, por considerar que se dio cumplimiento a los trámites y procedimientos señalados en el Decreto Municipal 1153 de 2000 y el Acuerdo Municipal 069 de 2000.

Que el 10 de diciembre de 2008, mediante oficio No. 16974 (4121.0.5.1-064939) la Subdirección Técnica de la Dirección Jurídica Municipal, devolvió sin aprobación jurídica el proyecto de Acuerdo en mención al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para realizar ajustes.

Que en relación con lo anterior, no obra en el expediente administrativo Auto o acto administrativo que ordene la nueva apertura del trámite ni continuación del estudio y trámite del Plan Parcial; sin embargo, como se describe posteriormente, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, continuó con el procedimiento para la aprobación de los usos del suelo del instrumento de planificación intermedia



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

ante la Dirección Jurídica Municipal, indicando el cumplimiento de las disposiciones del Decreto Municipal 1153 de 2000 y el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y en tal sentido el promotor sí dio respuesta a los requerimientos efectuados por la administración.

ANTECEDENTES DEL TRÁMITE DEL Plan Parcial EL CAPRICO AÑO 2009:

Que en respuesta a las "observaciones de los oficios 4121.0.1-06438 y 4121.0.5.1-064939 del 09 de diciembre de 2008", mediante oficio con radicado No. 002551 del 12 de marzo de 2009, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, remitió a la Dirección Jurídica Municipal para estudio y aprobación los proyectos de Acuerdo de los Planes Parciales El Capricho y Piedrachiquita.

Que mediante oficio de respuesta No. 007965 del 07 de julio de 2009, dirigido al señor DIEGO PELÁEZ MAYA, representante legal de ATOGAN LTDA., se informó que con el objeto de reglamentar los usos del suelo ante el Concejo Municipal el trámite de Plan Parcial se encontraba en estudio y aprobación en la Dirección Jurídica Municipal.

Que en comunicación del 10 de julio de 2009, Alianza Fiduciaria en calidad de Vocera y Administradora del Fideicomiso Corredor – Cali - Jamundí, certificó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, que mediante documento privado del 30 de septiembre de 2008, se suscribió contrato de Fiducia Mercantil denominado Corredor – Cali Jamundí. Lo anterior, para la realización de las gestiones conducentes a la estructuración, promoción, diseño, financiación, construcción, operación y entrega final del proyecto de una ESP., de las redes de acueducto y alcantarillado de un sector del área de expansión del Municipio.

Que mediante oficio No. 4121.05.01-03717 del 14 de julio de 2009, la Dirección Jurídica Municipal, traslada a la Secretaría General de la Alcaldía Municipal el concepto de aprobación del proyecto de Acuerdo para la reglamentación de los usos del suelo del Plan Parcial El Capricho, para su trámite ante el Concejo Municipal.

Que por medio de oficio No. 013474 del 26 de octubre de 2009, la Subdirección del POT y Servicios Públicos, informó al señor RUBÉN ARISTIZÁBAL JARAMILLO, que el proyecto de Acuerdo para reglamentación de usos del suelo del Plan Parcial El Capricho, fue debidamente remitido al Concejo Municipal.

Que, sin embargo, no obra dentro del expediente administrativo la aprobación del proyecto de Acuerdo presentado, el cual continuó posteriormente, como se explica adelante.

ANTECEDENTES DEL TRÁMITE DEL Plan Parcial EL CAPRICO AÑO 2010:

Que mediante oficio No. 4132.0.5.2.02574 del 02 de marzo del 2010, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, solicitó a la Dirección Jurídica de la Alcaldía



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. *0737*) DE 2019
(*Diciembre 20*)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHU, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

la actualización de los conceptos jurídicos para la nueva radicación del proyecto de Acuerdo del Plan Parcial para su aprobación ante el Concejo Municipal.

Que en oficio No. 4121.0.5.1-02155 del 12 de marzo de 2010, de la Dirección Jurídica de la Alcaldía y dirigido a la Secretaría General de la Alcaldía, consta el concepto jurídico de viabilidad del proyecto de Acuerdo del Plan Parcial El Capricho.

Que, en Actas de la Comisión de Plan y Tierras del Concejo Municipal del 26 de abril y 24 de junio del año 2010, consta la apertura del estudio del proyecto de Acuerdo "Por el cual se reglamentan los usos del suelo para el Plan Parcial El Capricho. Localizado en el área de expansión Corredor Cali- Jamundí", bajo los Nos. 120 y 144 del 2010.

Que mediante oficio de respuesta No. 4132.0.10.006388 del 18 de mayo de 2010, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, a la petición formulada por el Concejal NELSON GARCÉS VERNAZA con radicado DAP 007259 del 11 de mayo de 2010, en el cual se plantean los interrogantes respecto al trámite de los planes parciales en el área de expansión urbana corredor Cali- Jamundí, siendo pertinente hacer alusión a la respuesta otorgada al primer y segundo interrogante:

"(...) PRIMERO: Certificar si los planes parciales El Verdal, Piedrachiquita, Cachipay y El Capricho, localizados en el área de expansión corredor Cali- Jamundí, tienen aprobación de Planeación Municipal, surtiéndose completamente la etapa de formulación y revisión. (...)

Según Capítulo II, Etapa de Formulación y revisión, del Decreto Nacional 2181 de 2006, una vez se definen las Determinantes de los planes parciales, se continúa con la formulación y radicación del mismo y este Departamento Administrativo lo revisa y si se encuentra Conforme, se inicia el trámite correspondiente para someterlo a consideración de esa Honorable Corporación, para la correspondiente asignación de usos del suelo. Una vez hayan sido asignado los usos del suelo, se procede a expedir, también por parte de este Departamento Administrativo la Viabilidad del Plan Parcial, para posteriormente presentarlo a Concertación con la autoridad ambiental y una vez, concertado, adoptarlo por medio de un Decreto Municipal.

En consecuencia, la etapa de formulación y revisión, efectivamente ya se surtió completamente.

SEGUNDO: Certificar, si los planes parciales El Verdal, Piedrachiquita, Cachipay y El Capricho, tienen la documentación completa para su adopción por parte del Municipio.

Efectivamente los planes parciales que nos ocupan han presentado la documentación requerida por las normas pertinentes, para continuar el trámite establecido en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 y en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali, y como consecuencia de ello la Administración Municipal presenta a consideración de esa Honorable Corporación los planes parciales mencionados, para la correspondiente asignación de usos del suelo (...)"

Que mediante el oficio 21.2.1317 del 21 de octubre de 2010, la Comisión de Plan y Tierras del Concejo Municipal, citó a sesión de la Comisión que se realizaría el 26 de octubre de 2010, en la cual se incluyó dentro del orden del día, como consta en el numeral 7 la "APERTURA DEL ESTUDIO DEL PROYECTO DE ACUERDO No 160 "POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS USOS DEL SUELO PARA EL Plan Parcial EL CAPRICHU, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDÍ", PRESENTADO PARA SU ESTUDIO POR EL DOCTOR JORGE IVÁN OSPINA GÓMEZ, ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI, PONENTE EL H.C JORGE ELIECER TAMAYO MARULANDA".



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Que mediante comunicación radicado bajo No.4132.0.5.2-14430 del 27 de octubre de 2010, dirigido al señor DIEGO PELÁEZ MAYA, representante legal de ATOGAN LTDA., el Departamento Administrativo de Planeación Municipal informó que el Concejo Municipal dio apertura al estudio del citado proyecto de Acuerdo el 26 de octubre de 2010.

Que mediante oficio No. 4132.0.5.2-14433 del 27 de octubre de 2010, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal dio respuesta a al derecho de petición del señor DIEGO PELÁEZ MAYA, representante legal de ATOGAN LTDA., en relación con el trámite de los planes parciales ante el Concejo Municipal en el cual señala:

"(...) como bien se afirma en el oficio DAP 4132.0.10.006388 del 20 de mayo de 2010 dirigido al Honorable Concejal de Santiago de Cali Doctor Nelson Garcés Vernaza, la etapa de Formulación y Revisión de los Planes Parciales Piedrachiquita, Cachipay y El Capricho se surtió completamente a la luz del Capítulo II del Decreto Nacional 2181 de 2006.

En consecuencia, a continuación, se inicia el trámite correspondiente para someterlo a consideración del Concejo Municipal para la correspondiente asignación de usos del suelo; se procede a expedir, también por parte de este Departamento administrativo la Viabilidad del plan parcial, para posteriormente presentarlo a Concertación con la autoridad ambiental y una vez concertado, adoptarlo mediante Decreto Municipal.

Efectivamente los planes parciales que nos ocupan, han presentado la documentación requerida por las normas pertinentes, para continuar el trámite establecido en los Decretos Nacionales 2186 de 2006 y 4300 de 2007 y en el POT del municipio de Santiago de Cali, y como consecuencia de ello, es la Administración quien presenta a consideración del Concejo Municipal los planes parciales mencionados, para la correspondiente asignación de usos del suelo. (...)"

Que mediante oficio No. 4132.0.5.2-14437 del 27 de octubre de 2010, dirigido al Concejal JORGE ELIECER TAMAYO MARULANDA, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal puso en su conocimiento el derecho de petición relacionado anteriormente, adjuntando copia del concepto emitido por la Dirección de Desarrollo Territorial del entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

ANTECEDENTES DEL TRÁMITE DEL Plan Parcial EL CAPRICHÓ AÑO 2011:

Que en relación con el trámite de planes parciales el parágrafo 3 del artículo 120 de la Ley 1450 de 2011, mediante la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2010 2014, estableció que: *"...los planes parciales en suelo urbano o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos específicos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el respectivo plan de ordenamiento territorial. En todo caso, el trámite de aprobación y adopción de los planes parciales deberá sujetarse al procedimiento previsto en los artículos 27 de la Ley 388 de 1997 y 80 de la ley 1151 de 2007 y, en ningún caso, requerirá adelantar ninguna aprobación adicional ante el Concejo u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital"*.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. ~~0737~~) DE 2019

(~~Diciembre 20~~)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Que mediante oficio No. 4132.2-19905 del 13 de diciembre de 2011, la Directora del Departamento Administrativo de Planeación Municipal elevó consulta al Director de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio sobre el alcance del parágrafo 3 de la Ley 1450 de 2011 y su aplicación en la ciudad de Cali, teniendo en cuenta el artículo 11 del Acuerdo 137 de 2004.

Que, a su vez, mediante oficio No. 4132.0.010-20467 de 2011, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal trasladó al señor DIEGO PELÁEZ MAYA, en calidad de Promotor del proyecto de Plan Parcial El Capricho, el concepto de la respuesta a la consulta realizada al entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Que mediante oficio 7230-2-156505 del 23 de diciembre de 2011, el Director de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio respondió a la Directora del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, aclarando que es competencia de los planes parciales asignar los usos del suelo de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos y espacializarlos según la matriz de usos prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que adicionalmente, en el artículo 184 del Decreto Ley 019 del 10 de enero de 2012, Ley Antitrámites, se reiteró que: "(...) los planes parciales en suelo urbano o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Acuerdo o Decreto que adopte el respectivo plan de ordenamiento territorial. En todo caso, el trámite de aprobación y adopción de los planes parciales deberá sujetarse al procedimiento previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997. En ningún caso, requerirán adelantar ninguna aprobación adicional ante el Concejo u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital".

Que mediante la Sentencia No. 573 del 2 de febrero de 2012, el Consejo de Estado declaró la nulidad del artículo 11 del Acuerdo Municipal 137 de 2004.

ANTECEDENTES DEL TRÁMITE DEL Plan Parcial EL CAPRICHÓ AÑO 2012:

Que en escrito radicado bajo el No. 2012413200069722 del 17 de mayo de 2012, el señor DIEGO PELÁEZ MAYA, representante legal de ATOGAN LTDA., radicó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el proyecto ajustado del Plan Parcial El Capricho.

Que mediante oficio No. 2012413220024741 del 14 de agosto de 2012, la Subdirección del POT y Servicios Públicos trasladó al formulador los requerimientos ambientales realizados por la autoridad ambiental Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC., a través de la Resolución No. 0100-0710-0564 del 01 de agosto de 2012 "Por medio de la cual se adoptan las conclusiones y recomendaciones consignadas en el proceso de concertación del componente ambiental del Plan Parcial Piedrachiquita, ubicado en el área de expansión urbana del municipio de Santiago de Cali- Valle del Cauca", respecto al proceso de concertación ambiental del Plan Parcial



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Piedrachiquita y que se relacionaba directamente con toda el área de expansión del Municipio, las cuales hasta no ser subsanados no darían continuidad con las concertaciones requeridas a los planes parciales de la zona, incluido el Plan Parcial El Capricho.

ANTECEDENTES DEL TRÁMITE DEL Plan Parcial EL CAPRICO AÑO 2013:

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 "*Diagnóstico 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 066-11146-2013 del 02 de septiembre de 2013 conceptuó favorablemente en relación con el planeamiento y criterios de prediseño del proyecto: "*Diagnóstico y Prediseño de Obras de Drenaje Pluvial de la zona de Expansión Sur de Cali, denominada Corredor Cali - Jamundí*".

Que mediante radicado 2013413220062731 del 01 de agosto de 2013 el Departamento Administrativo de Planeación solicitó a EMCALI EICE ESP el concepto de factibilidad de servicios públicos para el área de expansión corredor Cali - Jamundí, mediante el cual 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 en el considerando anterior, EMCALI EICE-ESP se pronunció mediante oficio radicado No. 2013-41110-0577684-2 del 13 de agosto de 2013 bajo los siguientes términos:

"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 (sic) con la firma Hidro-occidente 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.

En 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".



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Que en oficio con radicación No. 2013411100636532 del 04 de septiembre de 2013 EMCALI EICE ESP., informa respecto al documento de "Diagnóstico y Prediseño de Obras de Drenaje Pluvial de la zona de Expansión Sur de Cali, denominada Corredor Cali – Jamundí":

"(...) 1. El esquema de drenaje pluvial presentado para el Corredor en términos generales se considera viable.

Corresponde a la CVC la revisión y aprobación de las condiciones de entrega a los Pondajes, y/o al Zanjón Cascajal de cada uno de los canales proyectados; las interconexiones entre los Pondajes y la entrega final del Zanjón Cascajal al Canal Sur, para los niveles que se presenten en el Río Cauca y en el Canal Sur para un periodo de retorno de 1:100 años (...)"

ANTECEDENTES DEL TRÁMITE DEL Plan Parcial EL CAPRICHÓ AÑO 2014:

Que el día 24 de enero de 2014 mediante oficio con radicación 2014411100054752 el señor DIEGO PELÁEZ MAYA solicitó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la realización de una reunión técnica, con el objeto de definir los aspectos referentes a los ajustes, compensaciones y el cronograma de presentación y concertación del Plan Parcial.

Que mediante oficio de respuesta, la Subdirección del POT y Servicios Públicos señaló como fecha para la reunión solicitada el día 19 de febrero de 2014, indicando además la necesidad de hacer la claridad sobre el apoderado para tramitar el Plan Parcial.

Que en el expediente administrativo obra el listado de asistencia de la reunión del 19 de febrero de 2014, en la que cual participaron los señores DIEGO PELÁEZ MAYA y OSCAR VÁSQUEZ, como representantes del Plan Parcial El Capricho y los profesionales de apoyo de la Subdirección del POT y Servicios Públicos del DAPM, a cargo del estudio del trámite del instrumento de planificación.

Que mediante escrito radicado bajo No. 2014411100140762 del 19 de febrero de 2014, el señor DIEGO PELÁEZ MAYA, en calidad de apoderado de las sociedades propietarias de los predios que conforman el Plan Parcial, AGROPECUARIA TODO EN GANADO ATOGÁN S.A.S, INMOBILIARIA PIEDRACHIQUITA S.A., ORGANIZACIÓN PELÁEZ S.A - OPEL S.A, AGROPECUARIA ZUCURAY S.A, aportó el poder otorgado al arquitecto ÓSCAR VÁSQUEZ, en representación de la firma ÓSCAR VÁSQUEZ GESTIÓN URBANA S.A.S, con Nit. No. 900.422.913-5, para adelantar los trámites tendientes a la adopción del Plan Parcial El Capricho.

Que en documento privado del 14 de agosto de 2014, consta la decisión técnica de los formuladores de los Planes Parciales Piedrachiquita, Lituania y Dalandia y El Capricho, respecto a que la franja arborizada correspondiente a los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 370-296290 y 370-29689 de propiedad de la sociedad Peláez Maya, sean manejados urbanísticamente desde la planificación del Plan Parcial El Capricho.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0937) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHIO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA,
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Que como resultado del estudio adelantado por la firma de consultoría IGEI todos los planes parciales que se encontraban en proceso de formulación, concertación y adopción debieron ajustarse integralmente para incorporar en sus diseños urbanísticos y técnicos las obras de alcantarillado pluvial, control de inundaciones y regulación de aguas lluvias definidas en dicho estudio.

Que igualmente, se hacía necesario incorporar los nuevos canales de aguas lluvias que en sentido oriente – occidente se debían construir en el eje de las carreras, los diseños eléctricos, y de telecomunicaciones, ya que los perfiles viales se vieron modificados, el estudio ambiental y la simulación urbanístico financiera.

ANTECEDENTES DEL TRÁMITE DEL Plan Parcial EL CAPRICHIO AÑO 2015:

Que el 22 de julio del 2015, mediante escrito radicado bajo No. 2015411100733642, el señor DIEGO PELÁEZ MAYA, en calidad de apoderado de la sociedad AGROPECUARIA TODO EN GANADO ATOGAN S.A.S. radicó los documentos técnicos para el estudio y trámite del Plan Parcial El Capricho.

Que mediante oficio radicado bajo No. 2015413220055591 del 24 de julio de 2015, la Subdirección del POT y Servicios Públicos en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, solicitó al representante legal de ATOGAN S.A.S., la realización de la publicación y citación a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial.

Que mediante escrito con radicación No. 2015411100813602 del 12 de agosto de 2015, el señor DIEGO PELÁEZ MAYA, entregó la publicación requerida y realizada el 03 de agosto de 2015 el Diario Occidente página 11 Área Legal.

Que el día 19 de agosto de 2015, en el marco de la revisión de la formulación del presente Plan Parcial la Subdirección del POT y Servicios Públicos, solicitó a la Gerencia de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE ESP., la actualización del concepto de factibilidad de servicios públicos. (Oficio No. 2015413220063271).

Que mediante oficio No. 2015413220068651 del 02 de septiembre de 2015, la Subdirección del POT y Servicios Públicos informó al formulador que en el marco del estudio del proyecto solicitó a la Subdirección de Catastro la base de datos de la estructura predial del área de planificación y a EMCALI EICE ESP., la actualización de la factibilidad de servicios públicos. (Oficios Nos. 2015413220013714 y 2015413220063271) y que en los términos del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, ampliaba el plazo para la revisión del Plan Parcial.

Que el día 15 de septiembre de 2015, mediante oficio No. 201541350017434, la Subdirección de Catastro remitió la estructura predial y la base de datos catastral del Plan Parcial El Capricho.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHIO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Que revisada la información contenida en el oficio de respuesta de la Subdirección de Catastro, la Subdirección del POT y Servicios Públicos encontró que los predios de la franja arborizada identificados con los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 370-296289, 370-296290 y 370-296291, no se encontraban en la base aportada por esa dependencia, motivo por el cual, mediante oficio No. 2015413220018754 del 05 de octubre de 2015, solicitó aclaración al respecto.

Que mediante oficio No. 2015413220081631 del 05 de octubre de 2015, la Subdirección del POT y Servicios Públicos emitió las observaciones al proyecto presentado ajustado al estudio técnico de IGEI del Plan Parcial El Capricho.

Que por medio de oficio No. 2015413150021564 del 21 de noviembre de 2015, la Subdirección de Catastro informó a la Subdirección del POT y Servicios Públicos, que los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 370-296289, 370-296290 y 370-296291 no se encontraban registrados en la base catastral y que, por tal motivo, no se aportaba información sobre los mismos.

Que mediante oficio de respuesta No. 2015411101051682 del 13 de octubre de 2015, la Gerencia de la Unidad Estratégica de Negocios de EMCALI EICE ESP entregó la actualización de la factibilidad de servicios públicos del Plan Parcial El Capricho.

Que el día 03 de diciembre de 2015, mediante solicitud No. 2015411101250262, ATOGAN S.A.S., a través de su representante legal solicitó suspensión de términos para la respuesta a observaciones del Plan Parcial, en razón a que para responder los requerimientos se encontraban adelantando estudios de geología, geotecnia y el estudio de tránsito y movilidad.

Que mediante oficio No. 2015413220120221 del 03 de diciembre de 2015, la Subdirección del POT y Servicios Públicos remitió al formulador la información entregada por la Subdirección de Catastro, mediante oficio No. 20154131500021564 del 21 de noviembre de 2015, respecto a las unidades prediales 370-296289, 370-296290 y 370-296291.

Que mediante oficio de respuesta No. 2015413220122071 del 14 de diciembre de 2015, la Subdirección del POT y Servicios Públicos, encontró procedente la suspensión de términos hasta tanto los promotores completaran los estudios requeridos en el documento de observaciones.

ANTECEDENTES DEL TRÁMITE DEL Plan Parcial EL CAPRICHIO AÑO 2016:

Que el día 13 de mayo de 2016, el señor ARMANDO RIVERA COBO mediante derecho de petición No. 2016413150009002 con copia a ATOGAN S.A.S, solicitó a la Subdirección de Catastro la incorporación de los predios "omitidos" que se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria Nos.370-296289 y 370-296290 y que hacen parte del área de planificación del Plan Parcial.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Que mediante oficio de respuesta No. 2016413150037511 del 17 de mayo de 2016, la Subdirección de Catastro, por una parte, informó al señor ARMANDO RIVERA COBO que debía surtirse el trámite de mutaciones de los artículos 116 y 122 de la Resolución 70 de 2011 y, por otra, realizó requerimientos respecto al soporte documental pertinente.

Que el caso de la mutación predial fue resuelto mediante Resolución No. 4131.5.14-39- T No. 29 del 13 de octubre de 2016, en el sentido de incorporar en los documentos catastrales y en el Maestro Predial del Municipio, los predios omitidos durante los procesos de formación, de la actualización de formación o conservación catastral: Z000345050000 y Z000345060000.

ANTECEDENTES DEL TRÁMITE DEL Plan Parcial EL CAPRICHÓ AÑO 2017:

Que el 16 de marzo de 2017, mediante comunicación No. 201741730100268962, el señor DIEGO PELÁEZ MAYA, en calidad de representante legal de la sociedad ATOGAN S.A.S., radicó la formulación del Plan Parcial en respuesta al oficio No. 2015413220081631 del 05 de octubre de 2015, emitido por la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos hoy Subdirección de Planificación del Territorio del DAPM.

Que el día 17 de abril de 2017, mediante oficio con radicación No. 201741320500026201, la Subdirección de Planificación del Territorio del DAPM, de conformidad con su competencia, informó a los formuladores que en el marco del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el resultado de la revisión de la formulación sería informado el día 08 de mayo de 2017.

Que el día 08 de mayo de 2017, por medio de oficio radicado No. 201741320500038261, la Subdirección de Planificación del Territorio informó a los formuladores que en el marco del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el plazo para pronunciarse respecto a la formulación del Plan Parcial se extendía hasta el 21 de junio de 2017.

Que el día 21 de junio de 2017, en oficio No. 201741720500054391, la Subdirección de Planificación del Territorio dirigió al formulador del proyecto del presente Plan Parcial, las respectivas observaciones a la formulación, en las cuales, en especial respecto a la Cartografía y Revisión General de Áreas, señaló: "(...) se profundiza en aspectos específicos de cada una de los proyectos cartográficos aportados en la radicación del Plan Parcial, de la siguiente manera:

1. De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015; artículo 2.2.4.1.1.7, numeral 2.2.2, el cual establece que dentro de los planos de Diagnóstico se debe aportar un "Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes", es necesario ajustar el plano aportado de clasificación del suelo donde se hace la localización, ya que no incluye los sistemas estructurantes mencionados.
2. 17-01-17-D1 PL TOPOGRÁFICO E IDENTIFICACIÓN PREDIAL. En este mapa se debe modificar el cuadro "PREDIOS PRIVADOS DEL Plan Parcial EL CAPRICHÓ", añadiendo las siguientes



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0787) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

columnas: área en el certificado de tradición, área total del predio, área dentro del Plan Parcial y en suelo rural. Además, se debe revisar el área indicada en el plano para los lotes 3 y 4, ya que no corresponde con el área del cuadro mencionado.

Por otro lado, no se incluye el total de coordenadas de los polígonos de los predios (Piedra Chiquita, lote 1, Callejón 1, Callejón 2, Lote 11); por ejemplo, para el "LOTE 1" se muestra un área de 97.375,77 m², sin embargo, al tomar los puntos de las coordenadas (11, 12, 13 y 14), el área del lote es 98.049,15m². Por lo anterior, se requiere aportar la totalidad de puntos de coordenadas. Adicionalmente, se debe incluir el trazado actual de las acequias en el levantamiento topográfico, ya que en este plano no se representó.

De igual forma, se debe corregir el nombre de la convención de "ÁREA DE PLANIFICACIÓN" ya que está mal escrita ("PLANIFICIACIÓN"). Se debe aumentar el tamaño del texto en las cotas de las curvas de nivel. Se deben incluir todas las convenciones de los elementos que se muestran en el plano y ajustar de acuerdo a las observaciones generales.

3. 17-01-17-D2- PL CLASIFICACIÓN DEL SUELO. En este mapa se debe incluir la grilla de coordenadas debidamente georreferenciada, de acuerdo a los lineamientos de IDESC. Se debe revisar y corregir la ortografía; en este caso, modificar el término "ZONA EXPANSIÓN" y en el cuadro de convenciones "ÁREA URBANA", además de las palabras que no tienen tildes. De igual modo, se deben incluir las convenciones de todos los elementos que se muestran en el mapa y la fuente de la información representada.
4. 17-01-17-D3- PL JERARQUIZACIÓN SISTEMA VIAL. En este mapa, se encontraron las siguientes inconsistencias en relación con las áreas del sistema vial:
 - a) La suma total de las áreas de las cesiones de vías locales es diferente en los polígonos dibujados en el mapa F2 (141.148,82 m²), en la tabla "ÁREAS GENERALES DE VÍAS" incluida en el mapa F2 (140.327 m²) y en el "CUADRO MATRIZ UNIDADES DE GESTIÓN P.P. EL CAPRICHÓ" del anexo 5 de la formulación del Plan Parcial (133.943,876 m²). En ésta última, se encuentra que ninguna de las áreas de vías locales por Unidad de Gestión corresponde con los polígonos de vías locales tomados del plano F2, como se muestra en la siguiente tabla:

COMPARACIÓN DE ÁREAS DE CESIONES DE VÍAS LOCALES POR UNIDAD DE GESTIÓN P.P. EL CAPRICHÓ											
FUENTE	UG1	UG2	UG3	UG4	UG5	UG6	UG7	UG8	UG9	UG10	TOTAL
TABLA MODELACIÓN	12.912,81	18.254,21	11.659,36	7.623,98	17.276,98	19.641,11	12.911,25	11.662,93	17.776,79	4.224,47	133.943,87
POLÍGONOS DE PLANO F2	13.351,28	18.716,97	11.800,61	7.765,23	17.418,23	21.828,82	13.481,19	12.163,81	20.398,23	4.224,47	141.148,82

- b) Dado lo anterior, se deben ajustar las áreas de las vías locales y garantizar la correspondencia de las mismas en todas las tablas y mapas. Adicionalmente, se requiere incluir las polilíneas de las vías locales por Unidad de gestión y para cada nomenclatura; tal como se hizo para las vías de jerarquía superior a las locales, con el fin de poder verificar las áreas en el cuadro incluido en el mapa F.
- c) Respecto a la cartografía, se encontró que la línea de delimitación del polígono del área de planificación está sobrepuesta a la nomenclatura de la Carrera 122, lo cual debe modificarse. Se sugiere revisar la pertinencia de incluir los árboles por tipos y la totalidad de las curvas de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

nivel, teniendo en cuenta que el tema principal del plano es la jerarquización vial, y que éstos elementos se muestran en el plano del levantamiento topográfico y en los de estudios ambientales. (...). (Sublíneas fuera de texto)

(...)

Cartografía del Estudio ambiental

A continuación se relacionan las observaciones de cartografía contenidas en los tres (3) tomos del Estudio Ambiental, de la siguiente manera:

1. Los mapas no permiten identificar la flora existente y la flora a intervenir, ya que la numeración, los textos y los símbolos de localización de los árboles se superponen entre sí. Lo anterior debe corregirse para que los elementos puedan verse de forma clara. También, deben acogerse las observaciones generales mencionadas. Los mapas a los que se refiere la presente observación son:
 PL001-1 CAPRICHÓ FLORA – EXISTENTE
 PL001-2 CAPRICHÓ FLORA – EXISTENTE
 PL001-3 CAPRICHÓ FLORA – EXISTENTE
 PL001-4 CAPRICHÓ FLORA – EXISTENTE
 PL001-5 CAPRICHÓ FLORA – EXISTENTE
 PL001-6 CAPRICHÓ FLORA – EXISTENTE
 PL001-7 CAPRICHÓ FLORA – EXISTENTE
 PL002 CAPRICHÓ FLORA – NOTABLE
 PL003-1 CAPRICHÓ FLORA – INTERVENIR
 PL003-2 CAPRICHÓ FLORA – INTERVENIR
 PL003-3 CAPRICHÓ FLORA – INTERVENIR
 PL003-4 CAPRICHÓ FLORA – INTERVENIR.
2. PL0004 CAPRICHÓ – ZONIFICACIÓN. Se contrastó la información entre éste mapa y el mapa "17-01-17-D4 PL ELEMENTOS AMBIENTALES", y se encontró que es diferente: por ejemplo, el Área de Conservación-Relicto de Samanes tiene 12.339,96 m2 en el plano D4, mientras que en el plano PL0004 tiene 10.850,10 m2; el área de Uso Sostenible – Desarrollo de proyectos vivienda, comercio e institucional tiene 1'421.049,50 en el plano D4, pero en el plano PL0004 es de 1'432.064,34 m2. Por lo tanto, es necesario ajustar la información y la cartografía garantizando coincidencia de los datos en todos los planos y documentos donde se utilice.
Por otra parte, se encontró que el perímetro del área de uso sostenible es diferente al del área de planificación, generando que en algunas partes exceda el límite, y en otras aparezcan vacíos. Adicionalmente, los achurados se sobreponen entre sí y no cubren la totalidad de cada zona. Este plano se debe ajustar y retomar las observaciones generales.
 (Sublíneas fuera de texto) (...)

Que el 29 de junio de 2017, se realizó reunión entre el personal técnico del formulador y de la Subdirección de Planificación del Territorio, como consta en el listado de asistencia que obra en el expediente administrativo, en la cual se realizó el seguimiento a las observaciones del Plan Parcial El Capricho. En la citada reunión se expuso al formulador las inconsistencias de cartografía que debían ser ajustadas y la relación de éstas con el levantamiento topográfico.

Que el 18 de julio de 2017, el señor RODRIGO PELÁEZ MAYA, en calidad de gerente de ATOGAN S.A.S., solicitó la suspensión del término para resolver las observaciones

A

M.
ep



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

en primer lugar por el cambio de coordenadas de la cartografía del sistema de coordenadas MAGNA SIRGAS Origen Oeste a Origen Cali, indicando que "(...) En observaciones anteriores se solicitó proyectar el levantamiento topográfico en el sistema de coordenadas MAGNA SIRGAS Origen Oeste. Entendemos que después cambió al Origen Cali, por lo cual nos dimos a la tarea de realizar los ajustes pertinentes. Sin embargo, se evidenció una imprecisión en el amarre, lo cual nos obligó a realizar nuevamente el levantamiento topográfico (...)". Así como, la solución del sistema de control de inundaciones, la estructura urbana general y la simulación urbanística financiera.

Que mediante oficio de respuesta No. 201741320500064801 del 25 de julio de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio realizó una relación del estado del trámite del Plan Parcial, indicando al formulador que en los términos del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en relación con el artículo 17 de la Ley 1755 de 2015, se le concedía el término de un (1) mes para realizar los ajustes del caso.

Que mediante escrito No. 201741730101225702 del 29 de septiembre de 2017, el señor DIEGO PELÁEZ MAYA, representante legal de ATOGAN S.A.S., en respuesta a las observaciones del proyecto presentado el 16 de marzo de 2017, radicó la respuesta respecto de los ajustes solicitados a la formulación del Plan Parcial.

Que el 03 de octubre de 2017 mediante oficio con radicación No. 201741320500088921, la Subdirección de Planificación del Territorio de conformidad con su competencia informó a los formuladores que en el marco del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el resultado de la revisión a la formulación, incluida la revisión a la respuesta a los ajustes solicitados, se informaría a más tardar el 15 de noviembre de 2017.

Que el 14 de noviembre de 2017, por medio de oficio radicado No. 201741320500103151 la Subdirección de Planificación del Territorio informó a los formuladores que en el marco del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el plazo para pronunciarse respecto a la formulación del Plan Parcial se ampliaba hasta el 29 de diciembre de 2017.

Que el 22 de diciembre de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio, por medio de oficio radicado bajo No. 201741320500117171, informó a ATOGAN S.A.S., que de acuerdo con las observaciones planteadas en relación con el manejo del bien de Interés Cultural Hacienda El Capricho - BIC PAP 20, y las cuales fueron sobrevinientes, era necesario garantizar el área de influencia de la Hacienda, incluyendo la continuidad de la alameda de samanes que hace parte del área de ésta, la cual es considerada como de conservación paisajística tipo 6 y que, por lo tanto, el diseño vial debía ajustarse. Lo anterior, con el objeto de emitir de fondo el concepto sobre la procedencia de viabilidad del Plan Parcial, por lo cual, consideró necesario suspender por el término máximo de (15) días el trámite, con el objeto de que se realizaran los ajustes necesarios.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0727) DE 2019.
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHU, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

ANTECEDENTES DEL TRÁMITE DEL Plan Parcial EL CAPRICHU AÑO 2018:

Que mediante escrito radicado No. 201841730100043962 del 16 de enero de 2018, el señor DIEGO PELÁEZ MAYA, en calidad de gerente de la sociedad ATOGAN S.A.S., entregó los documentos técnicos que soportan la formulación del Plan Parcial El Capricho y, específicamente, lo relacionado con el área de influencia de la Hacienda El Capricho.

Que la calidad para actuar del representante legal DIEGO PELÁEZ MAYA de la Empresa ATOGAN S.A.S, se confirman en los Certificados de Existencia y Representación Legal debidamente actualizados y allegados al trámite, así:

Tabla 3. Verificación de representación Legal

SOCIEDAD	No. NIT.	CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL CERTIFICADO DE EXISTENCIA	CARGO	FECHA DE EXPEDICIÓN
Organización Peláez S.A- Opel S.A.	8000377862	0818C63KWC	Gerente	19/01/2018
Agropecuaria Todo en Ganado- ATOGAN S.A.S.	8903251200	0818HG9FHQ	Gerente	19/01/2018
Agropecuaria Zucuray S.A	8903091052	08181O53FI	Gerente	19/01/2018
Inmobiliaria Piedrachiquita S.A	8000378323	0818CEAL1O	Gerente	19/01/2018

Que, al momento de la radicación de los ajustes a la formulación, respecto a los predios que conforman el área de planificación del Plan Parcial El Capricho, de conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria que se relacionan a continuación y expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali, la propiedad de los mismos se encuentra distribuida de la siguiente manera:

Tabla 4. Propietarios de predios del Plan Parcial El Capricho

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	FECHA	PROPIETARIO
370 - 565902	15/01/2018	Agropecuaria Todo en Ganado- ATOGAN S.A.S.
370 - 565901	15/01/2018	Agropecuaria Todo en Ganado- ATOGAN S.A.S.
370 - 565900	15/01/2018	Agropecuaria Todo en Ganado- ATOGAN S.A.S.
370 - 565899	15/01/2018	Agropecuaria Todo en Ganado- ATOGAN S.A.S.
370 - 293288	15/01/2018	Helena Herrera de Hurtado
370 - 296292	15/01/2018	Peláez Maya - OPEL S.A
370 - 620299	15/01/2018	Agropecuaria Zucuray S.A – AGROZ S.A.
370 - 296293	15/01/2018	Peláez Maya - OPEL S.A.
370- 296290	15/01/2018	Agropecuaria Todo en Ganado- ATOGAN S.A.S
370-296289	15/01/2018	Agropecuaria Todo en Ganado- ATOGAN S.A.S
370-296291	15/01/2018	Agropecuaria Todo en Ganado- ATOGAN S.A.S



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. ~~073~~) DE 2019
(~~Diciembre 20~~)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Que, en el certificado de existencia y representación legal del 19 de enero de 2018, con código de verificación 0818HG9FHQ en el acápite de las "REFORMAS ESPECIALES", consta que por Acta 94 del 20 de febrero de 2009 de Junta de Socios, la sociedad Agropecuaria Todo en Ganado ATOGAN, se transformó de sociedad limitada a sociedad por acciones simplificada.

Que, en el certificado de existencia y representación legal del 19 de enero de 2018, con código de verificación 0818C63KWC, en el acápite de las "REFORMAS ESPECIALES", consta que por Escritura 3799 del 30 de octubre de 2007 otorgada en la Notaría 14 del Círculo de Cali, la Organización Peláez y Cía S en C., se transformó en sociedad anónima bajo el nombre de Organización Peláez S.A bajo la denominación OPEL S.A.

Que, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal del 19 de enero de 2018, con código de verificación 08181053FI, acápite de las "REFORMAS ESPECIALES", consta que por Escritura 2056 del 23 de abril de 2007, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Cali, PELÁEZ AGROPECUARIA ZUCURAY y Cía., S en C., se transformó en sociedad anónima bajo el nombre de AGROPECUARIA ZUCURAY S.A., sigla AGROZ S.A.

Que la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones, se formuló con base en los oficios emitidos por Unidad Estratégica de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI; 310-DT460/2015 del 10 de diciembre de 2015, Jefatura del Departamento de Planeación GUENE- EMCALI; 550.4-DP-0123-16 del 16 de febrero de 2016, No. PQR-10711 del 31 de julio de 2015, emitido por Gases de Occidente; el oficio del 11 de agosto de 2015 emitido por PROMOAMBIENTAL VALLE S.A E.S.P, y 421.3-DP0103/016 del 24 de febrero de 2016, emitido por la Unidad Estratégica de Telecomunicaciones de EMCALI.

Que como resultado de la revisión de la formulación allegada mediante escrito con radicado No. 201841730100043962 del 16 de enero de 2018, el equipo técnico de la Subdirección de Planificación del Territorio del DAPM procedió a revisar la documentación allegada, para verificar el ajuste de la propuesta a las normas aplicables, incluidos los temas sobre los cuales se solicitaron ajustes a la formulación, encontrando lo siguiente:

"(...) CONCLUSIONES

1. Dado que el levantamiento topográfico es el insumo base sobre el cual se construye toda la cartografía de los componentes de diagnóstico y propuesta del Plan Parcial, así como la cartografía anexa al proyecto de decreto que consolida la reglamentación específica del mismo, se concluye que toda la cartografía se encuentra desplazada y por tanto, no existe certeza en cuanto al posicionamiento de los elementos propuestos, con respecto a las preexistencias del territorio.
2. En línea con lo anterior, se concluye que no es consistente en cuanto al alindramiento de la estructura de suelo público/privado propuesto por el Plan Parcial, y su relación con las preexistencias. (...)



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0727) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

De otro lado cabe destacar que, el artículo 2.2.4.1.7.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, plantea respecto a la cartografía del Plan Parcial que, "(...) La información señalada en los numerales 4, 5 y 6 del artículo 2.2.4.1.4.1 del presente decreto estará contenida en los planos topográficos y normativos de los predios que hacen parte del Plan Parcial y deberá incorporarse de oficio en la cartografía oficial del municipio o distrito.

En este caso, el trámite de licencias de urbanización no requerirá de actualización vial y cartográfica incorporada en la cartografía oficial del municipio o distrito, y las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo con la cartografía adoptada en el Plan Parcial(...)."

Lo anterior reviste vital importancia, no sólo para efectos del trámite posterior a la adopción del Plan Parcial, sino además porque, sustentado en el precitada disposición Nacional y dado que, en el trámite de estudio y viabilidad del Plan Parcial se proyectan todas las vías, parámetros de estructura urbana y determinantes para la localización de las zonas de cesión necesarias para el proyecto, la cartografía adoptada en los planes parciales sustituye el trámite de obtención del Esquema Básico previo al licenciamiento en el municipio de Cali.

Conforme a lo anterior, dado que el levantamiento topográfico aportado en la formulación del Plan Parcial El Capricho presenta un desplazamiento de entre 4 y 5 m en las vías y edificaciones y hasta 11 metros en los árboles, la cartografía aportada resulta inconsistente para ser adoptada e incorporada a la cartografía oficial del Municipio, toda vez que tal como ya se advirtió, las implicaciones derivadas de su adopción no pueden tener la condición de temporales o provisionales, teniendo en cuenta que sobre ésta se sustentan acciones posteriores de ejecución del Plan Parcial, en especial, las licencias urbanísticas que se requieran para el futuro desarrollo de los proyectos de urbanización y construcción (...)."

Que, con base en lo expuesto, la Subdirección de Planificación del Territorio del DAPM, por medio de Resolución No. 4132.010.21.001 del 22 de enero de 2018, "Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de desarrollo urbano El Capricho, localizado en el área de expansión corredor Cali- Jamundí", emitió concepto desfavorable a la formulación del Plan Parcial El Capricho, presentado por la Sociedad ATOGAN S.A.S.

Que por medio de oficio radicado bajo No. 201841320500004931 del 26 de enero de 2018, la Subdirección de Planificación del Territorio citó al señor DIEGO PELÁEZ MAYA, para que en calidad de Gerente de la sociedad ATOGAN S.A.S., se notificara personalmente de la Resolución que decidió sobre la viabilidad del Plan Parcial El Capricho.

Que dado que no fue posible la notificación personal de la Resolución No. 4132.010.21.001 del 22 de enero de 2018, este despacho en el marco de lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, procedió a realizar la correspondiente notificación por aviso el día 09 de febrero de 2018, mediante oficio No. 201841320500007631.

Que mediante escrito radicado bajo No. 201841730100230852 del 26 de febrero de 2018, el señor DIEGO PELÁEZ MAYA, en calidad de Gerente de la sociedad ATOGAN S.A.S., presentó recurso de reposición y en subsidio apelación, en contra de la Resolución No. 4132.010.21.001 del 22 de enero de 2018, bajo los siguientes argumentos:

"(...)



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

III CONSIDERACIONES TÉCNICAS DE LOS MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

A continuación, se exponen los ajustes del Plan Parcial, de acuerdo a los siguientes aspectos:
TOPOGRAFÍA

Desde el mismo momento en el que se inició la formulación del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana "EL CAPRICHÓ", se han tenido tres (3) tipos diferentes de Sistemas de Coordenadas, a saber:

1. Coordenadas CMT: Año 2006
2. Coordenadas MAGNA SIRGAS OESTE: Año 2013
3. Coordenadas MAGNA SIRGAS CALI: Año 2017.

El proyecto se ha formulado en todos sus componentes bajo estos sistemas de coordenadas, los cuales difieren entre sí generándose desplazamientos.

Para el formulador resulta complejo este tema, sobre todo cuando los proyectos presentan una extensión considerable, como el caso del Plan Parcial "EL CAPRICHÓ", que tiene alrededor de 1.553.463,840 metros cuadrado y cerca de 3.567 individuos arbóreos, entre otros elementos naturales y artificiales determinantes.

Por ello es de reiterar, que cada vez que el Departamento Administrativo Planeación Municipal, solicitó el cambio del sistema de coordenadas, el formulador lo realizó, inicialmente valiéndose de fórmulas de conversión, las cuales en su momento resultaron válidas, hasta tener que volver a realizar el levantamiento topográfico en terreno, lo cual demanda tiempo y sobre costos, siendo conscientes además que algunas de las placas que en algún momento se instalaron para estos propósitos, ya no existen, lo cual induce a errores mínimos y subsanables (...).

Que así mismo, considera el recurrente que aún cuando la variación es mínima resulta preciso ajustar la simulación urbanística financiera, la propuesta urbanística, la carga VIS, las cargas de espacio público, equipamientos colectivos y vías. En tal sentido se adjuntan los documentos técnicos, planos y estudios para fundamentar la revocatoria de la resolución recurrida.

Que una vez revisada la documentación presentada en el recurso de reposición, se concluyó que: "(...) el levantamiento topográfico evidencia la correcta localización de los elementos existentes. Por lo anterior, mediante la revisión realizada a la documentación presentada en el Recurso de Reposición, se concluyó que el nuevo levantamiento topográfico evidencia la correcta localización espacial de todos los elementos existentes, trazando las principales características físicas del terreno como cercos, muros, lago, vías, canales, árboles y edificaciones, subsanando los desplazamientos y superposiciones generadas en la formulación del proyecto.

Consecuente con lo anterior, la cartografía de los componentes de diagnóstico y propuesta del plan parcial, incluida la cartografía del Anexo 1 – Estudio Ambiental, así como la cartografía anexa al proyecto de decreto, fue debidamente posicionada y por tanto es confiable en cuanto a las decisiones sobre el territorio que se toman en el proyecto de plan parcial. A su vez, estos elementos fueron armonizados integralmente con todos los demás componentes de la formulación del plan parcial (...).

Que resultado del estudio del recurso interpuesto, la Subdirección de Planificación del Territorio del DAPM consideró que el proyecto del Plan Parcial El Capricho, contenido en el documento técnico de soporte, diagnóstico y formulación, y la cartografía



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

aportada en el recurso de reposición radicado bajo No. 201841730100230852 del 26 de febrero de 2018, una vez culminada la etapa de formulación y revisión dispuesta en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Municipal 411.0.20.0728 de 2015, cumplió con los requerimientos mínimos de cartografía, directamente relacionados y contenidos en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normativa aplicable, por lo que revocó la Resolución No. 132.010.21.001 del 22 de enero de 2018 y en su defecto emitió la Resolución No. 4132.050.21-004 del 25 de abril de 2018 que emitió viabilidad favorable sobre la formulación del Plan Parcial El Capricho.

Que mediante oficio radicado con No. 201841320500034291 del 26 de abril de 2018, la Subdirección de Planificación del Territorio citó al señor DIEGO LÓPEZ MAYA, a notificación de la Resolución No. 4132.050.21-004 del 25 de abril de 2018, "Por la cual se resuelve un recurso de reposición en contra de la resolución No. 4132.010.21.001 del 22 de enero de 2018".

Que el día 27 de abril de 2018, de acuerdo con la constancia de notificación No. 201841320100003431, el señor DIEGO LÓPEZ MAYA en calidad de representante legal de ATOGAN S.A.S, se notificó personalmente de la Resolución 4132.050.21-004 del 25 de abril de 2018.

Que mediante oficio No. 201841320500036561 del 03 de mayo de 2018, se solicitó a ATOGAN S.A.S copia física de la formulación para ser remitida a la CVC, dicha copia fue allegada a este organismo mediante comunicación No. 201841730100565262 del 11 de mayo de 2018.

Que el día 16 de mayo de 2018, la formulación viabilizada del Plan Parcial El Capricho fue remitida para el trámite de concertación ambiental ante la CVC, por medio de oficio con radicación No. 201841320500041121.

Que mediante escrito No. 201841730101088062 del 26 de julio de 2018, el señor DIEGO LÓPEZ MAYA, representante legal de ATOGAN S.A.S., informó que el arquitecto ÓSCAR VÁSQUEZ- GESTIÓN URBANA S.A.S, es el autorizado por dicha firma para representarlos ante las autoridades para el trámite del Plan Parcial.

Que el día 07 de junio de 2018, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal presentó para concertación ante la CVC el Plan Parcial El Capricho.

Que mediante oficio No. 201841730101137542 del 08 de agosto de 2018, la CVC remitió las observaciones y requerimientos ambientales a la formulación del Plan Parcial El Capricho.

Que el día 19 de septiembre de 2018, ATOGAN S.A.S, remitió al Departamento Administrativo de Planeación el documento No. 201841730101331042 "Respuesta a Observaciones y Requerimientos Ambientales por parte de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca -C.V.C en el marco de la concertación Ambiental".



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Que mediante el oficio con radicado No. 201841320500097801 del 2 de octubre de 2018, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal solicitó a la Corporación Autónoma Ambiental del Valle del Cauca, una mesa de trabajo con el propósito de discutir aspectos técnicos inherentes al documento de respuestas a las observaciones y requerimientos emitidos por la CVC el 8 de agosto de 2018.

Que el día 24 de octubre de 2018, mediante oficio con radicación No. 201841730101491302, la Dirección Ambiental Regional - DAR Sur Occidente de la CVC remitió al Departamento Administrativo de Planeación Municipal el "*concepto técnico relacionado con los cauces naturales en el área de planificación del Plan Parcial 'El Capricho'*".

Que el 02 de noviembre de 2018, la CVC en oficio No. 201841730101545002, respondió a la Subdirección de Planificación del Territorio-DAPM la solicitud de mesa de trabajo en el marco del proceso de concertación del Plan Parcial El Capricho, indicando que se realizaría el 23 de octubre de 2018.

Que el día 08 de noviembre de 2018, mediante oficio No. 201841320500111781 la Subdirección de Planificación del Territorio-DAPM trasladó al formulador, para que se verificara el impacto en la formulación del proyecto de Plan Parcial, el "*concepto técnico relacionado con los cauces naturales en el área de planificación del Plan Parcial 'El Capricho'*" - CVC con radicación No. 201841730101491302.

Que mediante escrito No. 201841730101634082 del 20 de noviembre de 2018, ATOGAN S.A.S remitió al Departamento Administrativo de Planeación el documento "Propuesta de Ajuste Parcial al alindéramiento de un Cauce Superficial Existente".

Que mediante oficio No. 201841730101669392 del 27 de noviembre de 2018, la Corporación remitió al Departamento Administrativo de Planeación el Memorando 0630-560162018, que describe la categoría de los cauces existentes en el área de interés, indicando que "se conserva el alineamiento natural y, por tanto debe ser tratado como tal".

Que mediante oficio No. 201841320500123661 del 03 de diciembre de 2018, el Departamento Administrativo de Planeación trasladó a la CVC, la "Respuesta a las observaciones emitidas por la CVC sobre aspectos ambientales del Plan Parcial El Capricho, localizado en el área de expansión Corredor Cali- Jamundí",

ANTECEDENTES DEL TRÁMITE DEL Plan Parcial EL CAPRICO AÑO 2019:

Que el día 16 de enero de 2019, mediante oficio No. 201941730100037522 la CVC, citó a reunión de concertación ambiental del Plan Parcial El Capricho para el 25 de enero de 2019.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Que el 27 de febrero de 2019 el Director Territorial de la DAR Suroccidente de la CVC y la delegada del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, suscribieron el Acta de concertación Ambiental del Plan Parcial El Capricho.

Que mediante Resolución No. 0100 No. 0710-380 del 24 de mayo de 2019, "Por la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial denominado "El Capricho", localizado en el suelo de expansión urbana del municipio de Santiago de Cali".

Que el día 30 de mayo de 2019, la Directora del Departamento Administrativo de Planeación Municipal se notificó personalmente de la Resolución de Concertación del Plan Parcial El Capricho.

Que mediante oficio No. 201941320500017664 el Departamento Administrativo de Planeación Municipal remite al Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública, el proyecto de decreto de adopción del Plan Parcial El Capricho ajustado a las observaciones efectuadas precisando respecto del trámite del plan parcial que el mismo fue radicado en vigencia del Acuerdo 069 de 2000, norma que establecía el suelo de expansión urbana de la ciudad, y por ende la posibilidad de desarrollo del mismo, se presume legal para los efectos del plan parcial, cuyo trámite se encuentra avalado por este organismo en Resolución No. 4132.050.21-004 del 25 de abril de 2018 y por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, en Resolución No. 071-380 del 24 de mayo de 2019.

Que la expedición de las anteriores resoluciones evidencian la continuación del estudio del trámite del plan parcial ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la autoridad ambiental, por lo que la aplicación del procedimiento de aprobación antes transcrito, se consideró viable su remisión para el trámite de adopción correspondiente.

Que en el marco de su competencia, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal considera que el proyecto del Plan Parcial de desarrollo "El Capricho", que contiene el documento técnico de diagnóstico y formulación, la cartografía completa a escala 1:50.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.250, 1:200, así como las factibilidades de servicios públicos, con viabilidad técnica expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante la Resolución No. 4132.010.21.004 del 25 de abril de 2018, se encuentra acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el Acuerdo Municipal 069 de 2000.

Que conforme a lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de desarrollo urbano denominado "El Capricho", ubicado en el área de expansión urbana Corredor Cali – Jamundí, de conformidad con los términos establecidos en el presente Decreto.

A

M.
CF



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0337) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

CAPÍTULO 1.
ASPECTOS GENERALES DEL Plan Parcial

ARTÍCULO 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El área de planificación del Plan Parcial de desarrollo urbano El Capricho, se encuentra localizado en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí definida en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, y su delimitación se encuentra dada de la siguiente manera:

Por el Norte: Con la proyección de la Carrera 122, entre Calles 42 y 60, colindando con los Planes Parciales "Piedrachiquita" y "Lituania y Dalandia", posteriormente en línea diagonal sentido nororiente hasta la proyección de la Carrera 121 con Calle 61.

Por el Oriente: La proyección de la Calle 61 entre Carreras 121 y 126, sirviendo ésta como límite oriental del Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí;

Por el Sur: La proyección de la Carrera 126 entre la Calle 61 y la Vía Puerto Tejada, colindando con el Plan Parcial Hacienda Maraón;

Por el Occidente: La proyectada Calle 42 que colinda con el predio No. 370-296292 que hace parte del Plan Parcial El Capricho, entre Carreras 122 y la Vía Puerto Tejada, del suelo de Expansión de Santiago de Cali.

PARÁGRAFO 1. El área de planificación incluye los predios con Folio de Matrícula Inmobiliaria 370-296289 y 370-296290 "CALLEJÓN DE LAS TECAS".

PARÁGRAFO 2. La superficie delimitada del área de planificación del Plan Parcial tiene una cabida total de 1.553.463,84 metros cuadrados, equivalentes a 155,34 hectáreas; área que se encuentra delimitada en el plano No. D1 Plano topográfico y estructura predial del área de planificación.

ARTÍCULO 3. COMPOSICIÓN PREDIAL. El área de planificación del Plan Parcial está conformada por diez (10) predios, cuya configuración se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 5. IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS Y PROPIETARIOS

ID	PREDIO	PROPIETARIO	No. MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA CERTIFICADO DE TRADICIÓN (m ²)	ÁREA AL INTERIOR DEL Plan Parcial (m ²)
1	PIEDRACHIQUITA	INMOBILIARIA. PIEDRACHIQUITA LTDA.	370-296292	1.176.628,71	1.126.628,170
2	LA QUERENCIA	ORGANIZACIÓN PELÁEZ & CIA	370-296293	96.971,83	96.971,830
3	LOTE 1	ATOGAN LTDA.	370-565899	45.376*	94.319,784
4	LOTE 2	ATOGAN LTDA.	370-565900	91.936	91.936,000
5	LOTE 3 (Perim. de Expansión)	ATOGAN LTDA.	370-565901	93.650	89.273,005
6	LOTE 4 (Perim. de	ATOGAN LTDA.	370-565902	94.500	11.862,698



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0937) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

ID	PREDIO	PROPIETARIO	Nó. MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA CERTIFICADO DE TRADICIÓN (m ²)	ÁREA AL INTERIOR DEL Plan Parcial (m ²)
	Expansión)				
7	LOTE 11 (Perim. de Expansión)	ATOGAN LTDA.	370-296291	24.552	17.485,353
8.	LOTE 12	PELÁEZ AGROPECUARIA ZUCURAY & CIA. S EN C	370-620299	10.000	10.000,000
9	CALLEJÓN 1	ATOGAN LTDA.	370-296289	8.079	8.079,000
10	CALLEJÓN 2	ATOGAN LTDA.	370-296290	6.908	6.908,000
TOTAL					1.553.463,840

* El predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-565899, reporta un área de 45.376m², mientras que el levantamiento topográfico aportado en la formulación realizado por el ingeniero Raúl Mahecha (en el año 2014); tarjeta profesional No. 01-1682, reporta un área de 94.319.784 m²; por lo tanto, para la formulación del Plan Parcial se toma el área del levantamiento topográfico que corresponde a, 94.319.784m².

PARÁGRAFO 1. El Plan Parcial definió para su ejecución ocho (8) Unidades de Gestión, las cuales no fueron concebidas de forma autónoma, por lo tanto, para su gestión, ejecución e implementación, se definió como instrumentos la integración inmobiliaria y el reajuste de tierras, que se deberán desarrollar a través de la conformación de un Ente Gestor, el cual deberá ejecutar la totalidad de las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial a partir de la concurrencia de todos los predios que conforman las Unidades de Gestión, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 6. PREDIOS QUE CONFORMAN LAS UNIDADES DE GESTIÓN

UNIDAD DE GESTIÓN	PREDIO	ÁREA (m ²)	ÁREA BRUTA UNIDAD DE GESTIÓN
UG 1	LA QUERENCIA	96.971,83	175.961,41
	LOTE 12	10.000,00	
	PIEDRACHIQUITA	68.989,58	
UG 2	PIEDRACHIQUITA	204.185,60	206.950,08
	LOTE 11	2.764,48	
UG 3	PIEDRACHIQUITA	135.849,13	135.849,13
UG 4	PIEDRACHIQUITA	102.534,91	104.789,42
	LOTE 11	2.254,51	
UG 5	PIEDRACHIQUITA	159.614,81	174.601,81
	CALLEJÓN 1	8.079,00	
	CALLEJÓN 2	6.908,00	
UG 6	PIEDRACHIQUITA	256.235,59	396.693,68



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

UNIDAD DE GESTIÓN	PREDIO	ÁREA (m2)	ÁREA BRUTA UNIDAD DE GESTIÓN
	LOTE 1	52.395,07	
	LOTE 2	40.109,01	
	LOTE 3	35.428,93	
	LOTE 4	58,72	
	LOTE 11	12.466,37	
UG 7	PIEDRACHIQUITA	189.576,46	189.576,46
UG 8	PIEDRACHIQUITA	9.642,09	169.041,86
	LOTE 1	41.924,71	
	LOTE 2	51.826,99	
	LOTE 3	53.844,08	
	LOTE 4	11.803,98	
TOTAL		1.553.463,84	1.553.463,84

PARÁGRAFO 2. En caso de presentar diferencias en las áreas contenidas en los folios de matrícula inmobiliaria y las reportadas en la Tabla 5. IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS Y PROPIETARIOS, será obligación de los propietarios de los predios, previo a la obtención de licencias, realizar frente a la Subdirección de Catastro Municipal o la entidad que haga sus veces, la rectificación de áreas de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado para este fin. Las áreas que se listan en la Tabla No. 6, corresponden a la información reportada por el promotor del Plan Parcial, de conformidad con el Levantamiento Topográfico realizado por el topógrafo Raúl Mahecha (en el año 2014), con tarjeta profesional No. 01-1682.

ARTÍCULO 4. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del Plan Parcial El Capricho los siguientes documentos, los cuales constituyen su soporte técnico:

1. DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE.
Memoria técnica y justificativa del diagnóstico y de la formulación.
2. DOCUMENTOS TÉCNICOS ANEXOS
Estudios de detalle de los sistemas estructurantes del territorio.
3. CARTOGRAFÍA.
Indicada a continuación con su respectiva escala.

Tabla 7. CARTOGRAFÍA DEL DECRETO

No.	DESCRIPCIÓN	ESCALA
F1	PROPUESTA URBANA	1:5000



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. *0737*) DE 2019
(*Diciembre 20*)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

No.	DESCRIPCIÓN	ESCALA
F2	MOVILIDAD RED VIAL	1:5000
F3	MOVILIDAD PERFILES VIALES	1:125
F4	ESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO	1:5000
F5	RED DE ACUEDUCTO	1:5000
F6	RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO	1:5000
F7	RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL	1:5000
F8	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	1:5000
F9	RED DE TELECOMUNICACIONES	1:5000
F10	DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN	1:5000
F11	ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS POR UNIDAD DE GESTIÓN.	1:5000
F12	ÁREA ÚTIL, USOS Y APROVECHAMIENTOS	1:5000
F13	LOCALIZACIÓN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	1:5000
F14	IDENTIFICACIÓN DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA	1:5000
F15	ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS	1:5000
F16	SUBÁREAS DE MANEJO	1:5000
F17	COMPENSACIONES VIALES	1:5000

4. OTROS DOCUMENTOS

Forman parte del presente Plan Parcial, los siguientes documentos del proceso de estudio y trámite de adopción:

- Resolución No. 4132.010.21.001 del 22 de enero de 2018 "Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de desarrollo urbano El Capricho, localizado en el área de expansión corredor Cali – Jamundí".
- Resolución No. 4132.050.21.004 de 25 de abril de 2018 "Por la cual se resuelve un recurso de reposición en contra de la Resolución No. 4132.010.21.001 del 22 de enero de 2018".
- Resolución 0100 No. 0710-380 del 24 de mayo de 2019 "Por la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial denominado "El Capricho", localizado en el suelo de expansión urbana del municipio de Santiago de Cali".

ARTÍCULO 5. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO.
Adóptense los siguientes cuadros que contienen la distribución general de áreas para el desarrollo del presente Plan Parcial:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. *0737*) DE 2019
(*Diciembre 20*)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Tabla 8. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN	ÁREA	%
ÁREA BRUTA	1.553.463,84	100,00%
Sistema vial principal	224.349,18	
Línea alta tensión	34.711,23	
Reservorio de agua	17.607,28	
Franja forestal reservorio	23.884,86	
Canal de derivación 5-3-6	7.113,36	
Franja mantenimiento canal	22.831,35	
ÁREA NETA URBANIZABLE	1.222.966,58	78,73%
Vías locales	166.620,35	
Espacio público (localizado)	291.219,29	18,75%
Obligación Espacio público (18%*)	279.623,49	
Equipamiento colectivo (localizado)	46.603,92	3,00%
Obligación Equipamiento colectivo (3%*)	46.603,92	
ÁREA ÚTIL	718.523,03	46,25%
*Calculado con base en el área bruta		

PARÁGRAFO. Las áreas descritas en la tabla anterior se calcularon con base en los planos topográficos presentados en el proyecto, los cuales se incorporan a la cartografía oficial referenciada en la Tabla 7 de artículo 4 del presente Decreto.

ARTÍCULO 6. OBJETIVOS DEL Plan Parcial. En concordancia con lo determinado en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y con el fin de ofrecer un modelo de urbanización articulado con su entorno, que permita contribuir al desarrollo de las políticas, objetivos y estrategias contenidas en el precitado POT para la consolidación del Modelo de Ocupación de la ciudad, se adoptan los siguientes objetivos para este Plan Parcial:

- Desarrollar de manera planificada un globo de terreno, incorporando a la propuesta urbanística que se plantee, la oferta ambiental y paisajística presente en el sitio, con el fin de darle al desarrollo identidad y valor agregado.
- Habilitar suelo urbano con infraestructuras para el desarrollo de proyectos de vivienda, enfocados a diferentes mercados inmobiliarios.

CAPÍTULO 2.
SISTEMAS ESTRUCTURANTES

ARTÍCULO 7. SISTEMA AMBIENTAL. De conformidad con lo señalado en la Concertación Ambiental emitida por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC mediante Resolución CVC 0100 No. 0710-00380 del 24 de mayo de 2019 "POR LA CUAL SE DECLARAN CONCERTADOS LOS ASUNTOS



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019

(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

AMBIENTALES DEL Plan Parcial DENOMINADO "EL CAPRICHÓ", LOCALIZADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI", el sistema ambiental del Plan Parcial está conformado por los suelos de protección, recursos hídricos superficiales y subterráneos, los elementos asociados a la gestión de las amenazas naturales, las coberturas vegetales y los individuos arbóreos considerados como patrimoniales, la fauna representativa y los elementos relacionados con la calidad ambiental del territorio (calidades atmosféricas, manejo integrado de los residuos sólidos y perturbaciones sonoras).

ARTÍCULO 8. ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS. De conformidad con lo dispuesto en la Resolución No. 0100-0710-0380 de 2019 expedida por la CVC, se deberán respetar las áreas forestales del humedal localizado en la Unidad de Gestión 01, así como las corrientes de agua superficial consideradas como cauces naturales al interior del Plan Parcial, correspondientes a treinta (30) metros.

ARTÍCULO 9. USOS DE LAS ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS. El régimen de usos de las áreas forestales protectoras es el siguiente:

- a) Usos principales: conservación, restauración ecológica, recuperación ambiental y forestal protector.
- b) Usos compatibles: recreación pasiva, educación ambiental, investigación científica, infraestructura asociada a redes de monitoreo de variables ambientales y de amenazas, y obtención de frutos secundarios del bosque.
- c) Usos condicionados: construcción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los usos principales y compatibles, condicionada a no generar fragmentación de vegetación nativa o de los hábitat de la fauna y de su integración paisajística al entorno natural; las acciones necesarias para el manejo hidráulico y para la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y saneamiento en general, y aprovechamiento de aguas subterráneas, condicionadas al concepto de la Autoridad Ambiental competente. La construcción de ciclorrutas en estas áreas estará sujeta a la expedición del concepto técnico favorable de la autoridad ambiental competente.
- d) Usos prohibidos: industrial, residencial, forestal productor, agricultura, ganadería, recreación activa, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados.

ARTÍCULO 10. RECURSO HÍDRICO SUBTERRÁNEO. De conformidad con lo contenido en la Resolución No. 0100-0710-0380 de 2019 expedida por la CVC, "(...) *Los estudios detallados se realizarán previo al desarrollo el proyecto urbanístico e incluirán la incorporación de flujo hidrológico del acuífero para conocer su dinámica y nivel freático, entre otros; por consiguiente, se deberá adelantar la construcción de nuevos piezómetros dentro del área del proyecto con el fin de definir el sistema de flujo de aguas subterráneas (plano de isopiezas) en época de invierno y la evaluación de la vulnerabilidad intrínseca del acuífero a la contaminación. La información obtenida se tendrá en cuenta para definir las cotas de instalación de la tubería sanitaria, ya que la red de alcantarillado que conducirá las aguas residuales deberá estar instalada por encima de la cota máxima del nivel freático.*



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Estos estudios se exigirán previo al licenciamiento urbanístico, para lo cual el desarrollador deberá remitirlos a la Corporación para que ésta emita concepto antes de que se surta la solicitud de licencias; con base en los resultados que arrojen los estudios, se podrá condicionar el desarrollo total o parcial de los proyectos urbanísticos. En aquellas zonas donde se restrinja por parte de la CVC el desarrollo de proyectos, no se emitirán conceptos favorables para el otorgamiento de derechos ambientales (...)"

PARÁGRAFO 1. De conformidad con lo determinado en la Resolución de concertación ambiental del Plan Parcial proferida por la CVC, el estudio de flujo hidrológico del acuífero constituye una condición previa obligatoria para la obtención de las licencias urbanísticas en el Plan Parcial. Si como resultado de los estudios mencionados en el presente artículo fuese necesario replantear aspectos urbanísticos propios de la propuesta, el Plan Parcial deberá surtir proceso de modificación, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

PARÁGRAFO 2. Debido a que el Plan Parcial se localiza en zona de recarga del acuífero con vulnerabilidad de moderada a alta, la CVC no autorizará realizar perforaciones para la construcción de pozos someros y profundos para la extracción de aguas subterráneas, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No. 0100-0710-0380 de 2019.

PARÁGRAFO 3. De conformidad con lo dispuesto en la Resolución No. 0100-0710-0380 de 2019, en el ámbito del Plan Parcial se establecen las siguientes restricciones:

- No se permite la instalación o construcción de tanques de almacenamiento subterráneos o enterrados de sustancias tóxicas persistentes, agroquímicos, hidrocarburos, residuos industriales peligrosos, estaciones de servicio, cementerios, rellenos sanitarios y, en general, fuentes de contaminación que contengan elementos tóxicos o potencialmente peligrosos.
- No se permiten lagunas para el tratamiento de aguas residuales de ningún tipo.
- No se permiten lagunas para el almacenamiento de líquidos potencialmente peligrosos.
- No se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

ARTÍCULO 11. RECURSOS DE FLORA. Previo a la solicitud de licencias urbanísticas, en el marco de las autorizaciones y permisos ambientales, debe verificarse para los árboles aislados y la totalidad de la cobertura vegetal a intervenir, su estatus de amenaza y veda para su manejo y conservación. Para las especies vasculares y no vasculares presentes en la zona, debe tramitarse suspensión temporal de la veda con el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

ARTÍCULO 12. PATRIMONIO NATURAL. Se prohíbe la mutilación y tala de los árboles notables diagnosticados en el Plan Parcial. En caso de que alguno de los árboles considerados como notables deba ser retirado para el desarrollo de un proyecto vial, se considerará como aspecto fundamental de dicho proyecto el trasplante del árbol y/o la compensación de su valor ambiental, dando cumplimiento a lo que establezca la autoridad ambiental competente para cada caso particular.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

ARTÍCULO 13. CALIDAD AMBIENTAL - UNIDADES DE ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS -UAR-. En los usos residenciales del Plan Parcial se deberán implementar las UAR, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos de Santiago de Cali y las demás normas vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 14. SISTEMA DE PATRIMONIO. Los inmuebles catalogados como Bienes de Interés Cultural (BIC) localizados dentro del área que comprende el Plan Parcial El Capricho, y que se encuentran identificados en el presente artículo, mantienen dicha condición, por lo cual, las Unidades de Actuación Urbanística o las Unidades de Gestión del Plan Parcial deberán considerarlos como de superior jerarquía, no sólo garantizando su conservación y tratamiento, sino además, dándole especial importancia desde la configuración urbana, de tal forma que los volúmenes edificados, el espacio público y la estructura vial se adecúen a los elementos que lo conforman, se relacionen funcionalmente con los mismos y no alteren su tipología.

Tabla 9. BIENES DE INTERÉS CULTURAL EN EL Plan Parcial

PREDIO	N.º PREDIAL NACIONAL	ID BIC	DENOMINACIÓN
Z000302690000	760010000520000010025000000000	BIC-PAP-20	Hacienda El Capricho

ARTÍCULO 15. LINEAMIENTOS DE MANEJO DEL BIC. Para garantizar la adecuada conservación del BIC denominado «Hacienda El Capricho», en el marco de la ejecución del Plan Parcial, toda intervención a realizarse tanto en el área afectada como la zona de influencia del mismo deberá ceñirse a lo siguiente:

- Para consolidar el área de cesión destinada a equipamiento en donde se localiza la casa de hacienda El Capricho, se debe propender por la validación de aquellos valores y elementos que la hacen particular, articulando su destinación final como equipamiento, con los usos y áreas de actividad contiguas previstas en el presente Plan Parcial. La definición del tipo de equipamiento a desarrollar en el BIC partirá de los lineamientos del Plan Maestro de Equipamientos.
- El área de influencia de la casa de hacienda no podrá ser ocupada por nuevas edificaciones, así entonces, todo desarrollo objeto de licenciamiento urbanístico deberá precisar en detalle las condiciones volumétricas de los desarrollos inmobiliarios colindantes con la zona de influencia del BIC, en aras de producir una adecuada transición entre las nuevas edificaciones y los elementos constituyentes del BIC, de conformidad con las condiciones de desarrollo estipuladas por el artículo 21 del Acuerdo 0232 de 2007.
- La exigencia de estacionamientos para el equipamiento que se localice en el BIC-El Capricho, responderá al tipo de actividad que se vaya a desarrollar en él y, su localización deberá ser analizada en virtud de la conservación de la tipología original del BIC y su relación con el espacio público circundante, para lo cual se deberá tramitar el respectivo Esquema de Implantación y Regularización.
- En aplicación del artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y, según lo definido por el Art.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DÉCRETO No. (4112.010.20.037) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

2.2.6.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 119 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, con anterioridad a cualquier trámite de licenciamiento urbanístico o constructivo, toda intervención a acometer en los BIC requiere de autorización previa por parte de la Subsecretaría de Patrimonio, Bibliotecas e Infraestructura Cultural (SPBIC).

ARTÍCULO 16. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. El área de planificación del Plan Parcial El Capricho se ubica en un área de potencial y Expectativa Arqueológica Media, por lo cual, en aplicación del artículo 10 de la Ley 388 de 1997, deberá cumplirse con lo establecido en la Ley 1185 de 2008, lo dispuesto en el Título V del Decreto Nacional 1080 de 2015; particularmente lo fijado en el Artículo 2.6.5.2., y en el Decreto Nacional 138 de 2019.

ARTÍCULO 17. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL PLAN PARCIAL. El Sistema de Movilidad del Plan Parcial está conformado por las vías arterias principales, secundarias, colectoras y locales que tienen relación con este Plan Parcial, las cuales se encuentran contenidas en los planos F2 MOVILIDAD RED VIAL y F3 MOVILIDAD PERFILES VIALES, y se describen a continuación:

Tabla 10. DESCRIPCIÓN GENERAL VÍAS PLAN PARCIAL EL CAPRICHÓ

SISTEMA VIAL	NOMENCLATURA	SECCIÓN VIAL (metros)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
VÍA INTER-REGIONAL	Vía a Puerto Tejada	70.00	Carrera 122	Carrera 126
VÍAS ARTERIAS PRINCIPAL	Carrera 122	53.40	Vía a Puerto Tejada	Calle 61
	Calle 48	60.00	Carrera 122	Carrera 126
VÍAS ARTERIAS SECUNDARIAS	Calle 42	27.60	Carrera 122	Vía Puerto Tejada
	Carrera 126	41.00 (1)	Calle 48	Calle 61
	Calle 60	45.00	Carrera 122	Carrera 126
	Calle 61	37.00	Carrera 122	Carrera 126
VÍAS COLECTORAS	Calle 53	28.00	Carrera 122	Carrera 126
VÍAS LOCALES	Carrera 126	31.00	Vía a Puerto Tejada	Calle 48
	Carrera 125	12.00	Vía Puerto Tejada	Calle 48
	Carrera 125	12.00	Calle 50	Calle 61
	Carrera 124A	12.00	Vía Puerto Tejada	Calle 50
	Carrera 124A	12.00	Calle 50	Calle 61
	Carrera 124	12.00	Vía Puerto Tejada	Calle 50
	Carrera 124	12.00	Calle 50	Calle 61
	Carrera 123	12.00	Calle 44	Calle 48
	Carrera 123	12.00	Calle 50	Calle 61
	Calle 44	12.00	Carrera 122	Carrera 124A
	Calle 46	12.00	Carrera 122	Carrera 124
	Calle 46	12.00	Carrera 124A	Carrera 125
	Calle 47	12.00	Carrera 124A	Carrera 126
	Calle 47A	12.00	Carrera 122	Carrera 123



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

SISTEMA VIAL	NOMENCLATURA	SECCIÓN VIAL (metros)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
	Calle 47B	12.00	Carrera 122	Carrera 126
	Calle 49	12.00	Carrera 124	Carrera 124A
	Calle 50A	12.00	Carrera 124	Carrera 124A
	Calle 51	12.00	Carrera 122	Carrera 124
	Calle 51	12.00	Carrera 124A	Carrera 126
	Calle 57	12.00	Carrera 122	Carrera 124
	Calle 57	12.00	Carrera 124A	Carrera 126
	Calle 60B	12.00	Carrera 121	Carrera 123
	Calle 60B	12.00	Carrera 125	Carrera 126

(1) Este ancho corresponde a la sección C-C' del plano MOVILIDAD RED VIAL. La sección es variable debido al canal de drenaje pluvial, el cual debe garantizar su incorporación en la sección.

PARÁGRAFO. Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser construidas por el urbanizador de la Unidad de Actuación o Gestión Urbanística, según sea el caso, a través del Ente Gestor que para tal efecto se constituya, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del presente Decreto; así como lo establecido en el artículo 334 y demás disposiciones que para tal efecto se establecen en el Acuerdo Municipal 069 de 2000.

ARTÍCULO 18. CICLO-INFRAESTRUCTURA. Al área de planificación del Plan Parcial le corresponde el desarrollo de la ciclo-infraestructura en los siguientes tramos viales, los cuales se encuentran contenidos en los planos F2 MOVILIDAD RED VIAL y F3 MOVILIDAD PERFILES VIALES:

Tabla 11. LOCALIZACIÓN CICLO-INFRAESTRUCTURA Plan Parcial EL CAPRICHÓ

NOMENCLATURA	SECCIÓN (m)	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Calle 42	1.20	Carrera 122	Vía a Puerto Tejada
Calle 48	1.20	Carrera 122	Carrera 126
Calle 53	1.20	Carrera 122	Carrera 126
Calle 60	1.20	Carrera 122	Carrera 126
Calle 61	1.20	Carrera 122	Carrera 126

ARTÍCULO 19. ESTACIONAMIENTOS Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE. El desarrollo de nuevas construcciones deberá cumplir con los requisitos de estacionamientos señalados en los artículos 101, 102, 103 y 366 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

ARTÍCULO 20. SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO. Para el desarrollo de los proyectos que resulten por cada Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión, según sea el caso, se deberán tener en cuenta los requerimientos del SITM para la infraestructura de paradas de la red de corredores troncales,



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

pretroncales y complementarios, solicitando concepto previo a METROCALI S.A., o la entidad que haga sus veces. Dicho aspecto deberá concretarse en las licencias urbanísticas de los proyectos que se desarrollen en el marco del presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 21. ÁREA DE RESERVA EN INTERSECCIONES VIALES. Para las intersecciones de las vías del Sistema Vial, será aplicable lo dispuesto en el artículo 82 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, el cual señala que "en las intersecciones entre corredores inter-regionales, entre corredores inter-regionales con vías arterias principales y secundarias, entre vías arterias principales, entre vías arterias principales con vías arterias secundarias y entre vías arterias secundarias, se establece un área de reserva equivalente a un cuadrilátero cuyas diagonales coincidentes con las vías que se intersectan, tendrán como mínimo trescientos (300) metros". De acuerdo con el plan vial del POT las intersecciones a las cuales les aplica esta restricción son:

PARÁGRAFO 1. En el área de reserva, sólo podrán construirse edificaciones hasta de dos (2) pisos.

PARÁGRAFO 2. El área de reserva corresponde únicamente al área que se encuentra delimitada dentro de los 300 metros del cuadrilátero, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 del Acuerdo Municipal 069 del 2000, los cuales se encuentran señalados en el mapa F2 - MOVILIDAD RED VIAL, el cual forma parte integral del presente Decreto.

ARTÍCULO 22. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO. De conformidad con lo establecido en los artículos 281 y 343 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 y las disposiciones del presente Decreto, las áreas de cesión a que se obliga el ejecutor del presente Plan Parcial corresponden a mínimo el 18% del área bruta, el 3% del área bruta para equipamiento colectivo y, dado el caso, las compensaciones en zonas verdes por vías locales no cedidas, cuando el desarrollo se lleve a cabo a través de súper manzanas. Estas áreas de cesión se identifican en el PLANO F4. ESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO y se presentan en los siguientes cuadros:

Tabla 12. DISTRIBUCIÓN DE CESIONES OBLIGATORIAS POR UG

UG	CESIÓN OBLIGATORIA DE ZONA VERDE	LOCALIZACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO			TOTAL LOCALIZADA	COMPENSACIÓN VÍAS LOCALES	CESIÓN OBLIGATORIA DE EQUIPAMIENTO	LOCALIZACIÓN DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO			TOTAL LOCALIZADA
		UG DONDE SE LOCALIZA	NOMBRE	ÁREA (M2)				UG DONDE SE LOCALIZA	NOMBRE	ÁREA (M2)	
UG1	31.673,05	UG1	EP-01	14.577,5	31.673,05		5.278,84	UG6	EC-03	5.278,84	5.278,84
		UG6	EP-25	5.281,26							
		UG7	EP-21	1.609,54							
		UG7	EP-22	6.308,08							
UG8	EP-23	3.896,61									
UG2	37.251,01	UG2	EP-02	2.082,58	37.251,01		6.208,50	UG3	EC-01	6.208,50	6.208,50



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHU, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

			EP-03	2.175,06								
			EP-04	4.370,54								
			EP-05	5.505,00								
			EP-06	17.071,36								
			EP-07	1.505,90								
			EP-08	4.540,59								
UG3	24.452,84	UG3	EP-09	4.341,78	24.452,84			4.075,47	UG3	EC-01	4.075,47	4.075,47
			EP-11	8.533,04								
		UG2	EP-06	8.805,16								
		UG5	EP-16A	2.444,75								
		UG8	EP-25	328,12								
UG4	18.862,10	UG4	EP-10	4.475,86	18.862,10			3.143,68	UG3	EC-01	2.578,66	3.143,68
			EP-12	8.136,06								
		UG8	EP-23	6.250,18					UG4	EC-02	565,02	
UG5	31.428,33	UG5	EP-13	2.212,39	32.864,22		1.435,89 (*)	5.238,05	UG4	EC-02	5.238,05	5.238,05
			EP-14	2.241,96								
			EP-15	16.627,08								
			EP-16A	7.204,15								
			EP-28	3.758,56								
		EP-29	820,08									
UG6	71.404,86	UG6	EP-16B	6.989,75	78.482,61		7.077,75 (**)	11.900,81	UG6	EC-03	11.900,81	11.900,81
			EP-18	12.040,75								
			EP-19	12.580,51								
			EP-24	15.602,78								
			EP-25	17.736,21								
			EP-26	7.209,21								
		EP-27	6.323,41									
UG7	34.123,76	UG7	EP-17	16.135,57	37.205,92		3.082,16 (***)	5.687,29	UG06	EC-03	5.325,34	5.687,29
			EP-20	17.793,01					UG4	EC-02	361,95	
			EP-21	195,18								
			EP-22	3.082,16								
UG8	30.427,53	UG8	EP-23	30.427,53	30.427,53		5.071,26	UG6	EC-03	5.071,26	5.071,26	
TOT	279.623,49				291.219,29	11.595,80	46.603,92				46.603,92	

* La compensación por vías locales no cedidas, que corresponde a 6.256,90 m², se realiza en parte con la mayor cesión en la Carrera 122 (4.821.018 m²) y 1.435.890 m² con la mayor cesión de zona verde dejada en el Plan Parcial.

** La compensación por vías locales no cedidas, que corresponde a la mayor cesión de zona verde dejada en el Plan Parcial con 7.077.752 m²

*** La compensación por vías locales no cedidas, que corresponde a 4.644,00 m², se realiza en parte con la mayor cesión de zona verde dejada en el Plan Parcial (3.082.160 m²) que cubren la compensación de la Calle 55 en el lote 27 y la Calle 58 en el lote 28, faltando por compensar los 1.561.847 m² que debe asumir la manzana 29

PARÁGRAFO. La localización de las áreas a ceder por concepto de Zonas Verdes y Equipamientos Colectivos se muestra en el Plano F4 - ESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS, el cual forma parte integral del presente Decreto.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. ~~0737~~) DE 2019
(*Diciembre 20*)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

ARTÍCULO 23. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. De conformidad con los estándares de equipamientos establecidos en el artículo 158 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, la Administración definirá el tipo de equipamiento colectivo de ámbito comunitario que podrá construirse en las cesiones para equipamiento, acorde con lo establecido en los artículos 231 y 365 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

ARTÍCULO 24. NORMAS GENERALES SOBRE ESPACIO PÚBLICO. Las obligaciones de espacio público, así como sus intervenciones, se deberán contemplar y ejecutar conforme a lo establecido por el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y las demás normas municipales que rigen la materia.

PARÁGRAFO 1. Los diseños para el espacio público peatonal deberán cumplir con lo establecido por el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público – MECEP del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Decreto Municipal No. 411.0.20-0816 de diciembre 6 de 2010, y por el Manual de Elementos Complementarios del Espacio Público - MECOEP adoptado por Decreto Municipal 4112.010.20.0888 del 29 de diciembre de 2017.

PARÁGRAFO 2. El tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales y el control ambiental, deberá seguir los lineamientos del Manual de Silvicultura Urbana de Municipio de Santiago de Cali, en concordancia con el Acuerdo Municipal 0353 de 2013.

ARTÍCULO 25. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, ALUMBRADO PÚBLICO Y TICS. El área objeto de intervención del presente Plan Parcial cuenta con factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos, conforme a los requisitos establecidos por el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y de conformidad con lo señalado por las empresas prestadoras de servicios públicos mediante oficios No. 550.4 -DP-0123 – 16 del 16 de febrero de 2016 de la Gerencia de la Unidad Estratégica del Negocio de Energía de EMCALI EICE E.S.P., No. 421.3-DP-0103/016 del 24 de febrero de 2016 de la Gerencia de Unidad Estratégica del Negocio de Telecomunicaciones de EMCALI EICE E.S.P., No. 310-DT – 460/ 2015 del 10 de diciembre de 2015 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P., y el oficio del 11 de agosto de 2015 emitido por la empresa PROMOAMBIENTAL VALLE S.A. E.S.P.

Los sistemas de Servicios Públicos Domiciliarios y de TIC para el Plan Parcial, fueron elaborados con base en las especificaciones determinadas por cada una de las empresas prestadoras de cada servicio, y se encuentran contenidos en los planos que hacen parte integral del presente Decreto, los cuales se mencionan a continuación:

- Plano F5 RED DE ACUEDUCTO
- Plano F6 RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO
- Plano F7 RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL
- Plano F8 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- Plano F9 RED DE TELECOMUNICACIONES



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

PARÁGRAFO 1. Los anteriores planos corresponden a la modelación de la normativa contenida en la formulación del Plan Parcial, por lo tanto, los proyectos detallados de infraestructura deberán ser aprobados por la empresa prestadora del servicio. Las especificaciones técnicas de dichas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determinen las respectivas empresas prestadoras de servicios.

PARÁGRAFO 2. El urbanizador deberá solicitar y/o actualizar directamente las especificaciones técnicas de toda la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, para efectuar las actuaciones de urbanismo y construcción que se requieran, ante las correspondientes empresas prestadoras de cada uno de los servicios públicos.

PARÁGRAFO 3. Los proyectos detallados de infraestructura de acueducto, alcantarillado, redes de telecomunicaciones, energía eléctrica, alumbrado público y gas con sus correspondientes presupuestos, elaborados a partir de los esquemas contenidos en los planos antes mencionados, deberán ser aprobados por la empresa prestadora del servicio.

PARÁGRAFO 4. De conformidad con el oficio No. 310-DT -- 460/ 2015 del 10 de diciembre de 2015 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P., la construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial serán asumidas por los propietarios de los predios mediante aportes al Esquema Fiduciario que se establezca para la finalidad, los cuales se liquidarán por metro cuadrado de área bruta, acorde al sistema de liquidación establecido en el Fideicomiso. Por lo tanto, la provisión de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado está sujeta a la participación de los propietarios de los predios objeto de este Plan Parcial en el mencionado Fideicomiso.

PARÁGRAFO 5. Toda la infraestructura requerida por el proyecto en lo correspondiente a redes de media y baja tensión para el servicio público de energía, además de las redes de telecomunicaciones y gas, debe proveerse mediante la canalización de ductos (subterranización) incluyendo reservas y cámaras, así como las acometidas al usuario final. Deberá garantizarse la ductería suficiente para las redes de todos los operadores de telecomunicaciones.

PARÁGRAFO 6. El diseño del sistema de alumbrado público, redes de energía Eléctrica y Telecomunicaciones, deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP), el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), la Norma Técnica Colombiana NTC 2050, las recomendaciones de la Comisión de Regulación de Comunicaciones (CRC) para las tecnologías de la información y las comunicaciones (TIC), las demás normas vigentes y aplicables en la materia, y acoger las recomendaciones técnicas sobre el tipo de iluminación que determine la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019.

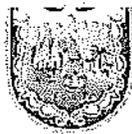
(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

PARÁGRAFO 7. El Plan Parcial deberá cumplir con las políticas establecidas por el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS de Cali, adoptado por el Decreto Municipal 1147 de 2015. Así mismo, se debe dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Municipal 0059 de 2009 "Por medio del cual se adoptan los manuales para la implementación de Programas de Gestión Integral de Residuos Sólidos, en entidades públicas, instituciones educativas, conjuntos residenciales, centros comerciales, supermercados, almacenes de cadena y eventos masivos en el municipio de Cali y se dictan otras disposiciones".

ARTÍCULO 26. SISTEMA DE ACUEDUCTO. De conformidad con el oficio No. 310-DT – 460/ 2015 del 10 de diciembre de 2015 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P, la prestación del servicio de Acueducto está condicionado, entre otros a:

- Presentar el Paz y Salvo de participación en el Esquema Fiduciario o Fideicomiso y estar ejecutadas y en funcionamiento las obras de infraestructura necesarias para la adecuada prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado asociadas a las necesidades del Plan Parcial.
- A la construcción y puesta en operación de la Estación de Bombeo de Agua Potable, que acorde al diseño elaborado por el Consorcio Ingesam Ltda. - Hidrooccidente que abastecerá por gravedad los sectores 1, 1A y 3 a partir de la prolongación de la TTS.
- A la construcción de la estación de bombeo, que está proyectada para ser construida en el predio en el cruce de la Calle 42 con Carrera 115.
- Al diseño y construcción de redes secundarias, correspondiente a las obras propias de urbanismo de cada predio, necesarias para la adecuada prestación del servicio de Acueducto por parte de EMCALI, acorde con el Esquema Básico que defina el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
- Diseño y construcción de las redes de impulsión diámetro 600 mm HD por la Calle 42 a partir de la Estación de Bombeo hasta el sector en consulta.
- La derivación para el Plan Parcial se efectuará a partir de la tubería diámetro 600 mm HD, en el cruce de la Calle 42 con Carrera 122.
- Tubería diámetro 8" costado oriental de la Calle 42 entre Carrera 122 y Vía Puerto Tejada.
- Tubería diámetro 6" por el costado occidental de la Calle 42 entre Carrera 122 y Vía Puerto Tejada.
- Tubería diámetro 6" por el costado sur de la Carrera 122 entre la Vía Puerto Tejada y la Calle 42.
- Tubería diámetro 8" por el costado sur de la Carrera 122 entre Calle 42 y 48.
- Tubería diámetro 6" por el costado occidental de la Calle 48 entre Carrera 122 y la vía Puerto Tejada.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0337) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

- Tubería diámetro 6" por ambas calzadas de la Carrera 126 entre la vía Puerto Tejada y la Calle 48.
- Tubería diámetro 8" por el costado oriental de la Calle 48 entre la Carrera 122 y 126.
- Tubería diámetro 6" y 8" por el costado norte de la vía Cali - Puerto Tejada.
- La infraestructura que se defina en el diseño de redes del Sector 3.
- Todos los empates y estructuras diseñadas y por diseñar. Dada la magnitud del Plan Parcial, en las etapas de desarrollo del mismo debe quedar establecido el cierre de mallas por Unidades de Actuación Urbanística o por las Unidades de Gestión, para equilibrar presiones en la red,

PARÁGRAFO. De conformidad con lo dispuesto en la Resolución 0100 No. 0710-0380 de 2019 proferida por la CVC, se prohíben las perforaciones para la construcción de pozos someros y profundos para la extracción de agua subterráneas.

ARTÍCULO 27. SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO. De conformidad con el oficio No. 310-DT – 460/ 2015 del 10 de diciembre de 2015 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P, la prestación del servicio de Drenaje Sanitario tiene las siguientes condiciones:

"(...) Conforme a los diseños aprobados, las siguientes obras de infraestructura deben estar construidas, recibidas por EMCALI y en operación para la prestación del servicio de alcantarillado al predio del asunto, las cuales quedaron definidas en los diseños presentados por el Fideicomiso y aprobados por EMCALI:

Alcantarillado Sanitario:

- Se requiere la construcción de los colectores sanitarios diseñados por el Consorcio Ingesam - Hidro-occidente contrato de consultoría 300-GAA-CC-0117-2008.
- Redes matrícés hasta entregar a la Estación de Bombeo de Aguas Residuales y posteriormente a la futura PTAR del Sur, considerada en el "Estudio de Alternativas de dotación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y complementario en la zona de expansión de la Ciudad de Cali denominada Corredor Cali-Jamundí".
- Estación de Bombeo de aguas residuales hasta entregar las aguas negras al Sistema de Alcantarillado actual y posteriormente el diseño y construcción de la futura PTAR del Sur.
- Para el área del Plan Parcial localizada en el Sector 1: La construcción de Colectores Sanitarios diámetros 8", 10 y 12" hasta su entrega al Colector Sanitario diámetro 20", 24" y 30" proyectado por la Calle 48 hasta su entrega al Sifón bajo el Río Lili, el cual posteriormente entrega al Colector Auxiliar Panca, existente en la Calle 48 con Carrera 102, conforme al diseño aprobado.
- Para el área del Plan Parcial localizada en el Sector 3: El diseño y construcción de Colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur (...)"

ARTÍCULO 28. PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR. La factibilidad de la solución individual para el manejo y tratamiento de aguas residuales como complemento del sistema de servicios públicos propuesta en el Plan



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. ~~0737~~) DE 2019
(~~Diciembre 20~~)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Parcial, se debe dar en la etapa de permisos y autorizaciones, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No. 0100-0710-0380 de 2019 emitida por la CVC, en la cual se deberán aportar y evaluar los soportes técnicos y la determinación del sitio receptor del vertimiento, la cual se constituye como condición previa a la etapa de licenciamiento urbanístico.

PARÁGRAFO 1. De conformidad con lo dispuesto en la Resolución 0100 No. 0710-0380 de 2019 proferida por la CVC, la viabilidad de la PTAR se encuentra supeditada a la evaluación técnica que lleve a cabo la Corporación, en el marco del proceso de otorgamiento del derecho ambiental.

PARÁGRAFO 2. En caso de que se lleve a cabo la implementación de la solución individual para el manejo y tratamiento de aguas residuales de la que trata el presente artículo, ésta deberá considerar la cota del punto entrega que defina EMCALI EICE ESP para la conexión con el colector sanitario de la Calle 61, a fin de garantizar la adecuada articulación con las redes matrices de alcantarillado sanitario definidas en los estudios adelantados por EMCALI E.I.C.E. E.S.P. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse a éstas una vez se encuentren construidas, de manera que hagan parte del sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el ente territorial para las aguas residuales provenientes del área de expansión.

ARTÍCULO 29. SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL. Con base en el Reglamento Técnico del Sector de AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO (RAS-2000), el nivel de complejidad del sistema es ALTO y, para su desarrollo se fijan las siguientes condiciones:

- El Plan Parcial deberá entregar a la infraestructura general de manejo pluvial caudales regulados, evitando aportes a la red de drenaje pluvial superiores a los previstos en los diseños de la macro-infraestructura.
- Se deberán respetar y considerar los corredores definidos en los diseños de la macro infraestructura pluvial sobre las Carreras 122 y 126 y la Calle 61.
- Los proyectos urbanísticos y arquitectónicos que se desarrollen al interior del Plan Parcial deberán garantizar la construcción del total de las obras inherentes al sistema de drenaje pluvial, al igual que la armonización de los diseños específicos de los proyectos con la solución de drenaje integral definida para todo el sector.

Por otro lado, y, de conformidad con el oficio No. 310-DT – 433/ 2014 del 23 de octubre de 2014 emitido por EMCALI EICE ESP, la prestación del servicio de alcantarillado pluvial está condicionado, entre otros, a la construcción del Canal Carrera 122 hasta su entrega al Canal de la Calle 61.

ARTÍCULO 30. REGULACIÓN PLUVIAL. De conformidad con lo dispuesto en la Resolución 0100 No. 0710-0380 de 2019 proferida por la CVC, el sistema de drenaje planteado por el Plan Parcial debe estar articulado técnica y temporalmente con la



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.037) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

propuesta adelantada por EMCALI E.I.C.E E.S.P. y la firma IGEI S.A.S para el sistema de drenaje pluvial del área de expansión Corredor Cali - Jamundí. En todo caso, los proyectos que se deriven del presente Plan Parcial deberán proyectar los sistemas de regulación de caudales que garanticen la entrega regulada de caudales al sistema, evitando que se hagan aportes a la red de drenaje pluvial superiores a los previstos en el estudio de IGEI.

PARÁGRAFO 1. De conformidad con lo dispuesto en la Resolución 0100 no. 0710-0380 de 2019 proferida por la CVC, en el diseño y la construcción del proyecto urbanístico se deberá priorizar la infiltración de agua lluvia, con el propósito de minimizar la construcción de áreas duras, procurando el planteamiento de zonas de parqueadero en materiales que garanticen la recarga del acuífero.

PARÁGRAFO 2. El alcantarillado sanitario deberá ser construido en la mejor tubería existente en el mercado (mínimo en tubería GRP-Poliéster reforzado con fibra de vidrio), de manera que resista rupturas ante diferentes eventos (sismos, altas cargas, etc.), para prevenir la contaminación del acuífero por aguas residuales. Igualmente, se deberán realizar en toda la red, pruebas de estanqueidad y/o hermeticidad (IND-EN-RA-009 de 2011), y demás consideraciones establecidas en el Sistema de Normas y Especificaciones Técnicas de Acueducto y Alcantarillado - SINET de EMCALI E.I.C.E. S.P. actualmente vigentes para Cali.

PARÁGRAFO 3. Es responsabilidad del urbanizador prever y controlar los eventuales impactos generados por la ejecución de la obra al acuífero en cuanto a su disponibilidad y características de calidad de aguas subterráneas.

PARÁGRAFO 4. En desarrollo y ejecución de los proyectos, no se puede afectar el gradiente hidráulico de los acuíferos y las características litológicas de los sedimentos del subsuelo.

CAPÍTULO 3.

NORMAS, OBLIGACIONES Y REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS EN TODAS SUS MODALIDADES

ARTÍCULO 31. USOS DEL SUELO. Al presente Plan Parcial le corresponde el área de actividad RESIDENCIAL PREDOMINANTE, tal y como se muestra en el Plano F12 ÁREA ÚTIL, USOS Y APROVECHAMIENTOS, el cual forma parte integral del presente Decreto. La definición y normas generales para esta área de actividad está contenida en los artículos 258 y 259 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 (POT).

PARÁGRAFO 1. Los proyectos que se ejecuten dentro del área de este Plan Parcial deberán cumplir con las normas urbanísticas establecidas en el presente Decreto y en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, en especial las determinadas para las áreas de actividad Residencial Predominante, así como las normas contenidas en los artículos 367, 368, 369, 370, 371 y 373 relacionadas con la urbanización en áreas de actividad residencial.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

PARÁGRAFO 2. La asignación específica de los usos del suelo se regirá por la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (artículo 247 y 417 POT) y la Matriz Desagregada de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de diciembre de 2000.

PARÁGRAFO 3. La asignación de usos de los predios con frente al sistema vial se hará con base en la Matriz desagregada de Usos del suelo del Decreto 1151 de 2000, en las columnas correspondientes a "Vías Arterias Secundarias y Colectoras", teniendo en cuenta la jerarquización vial que se determina en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Anexo 4, las cuales se encuentran contenidas para este Plan Parcial en el plano F2 MOVILIDAD RED VIAL.

ARTÍCULO 32. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. El área útil total del Plan Parcial corresponde a 718.523,018 m². La estructura de espacios privados se expresa en los planos F1 PROPUESTA URBANA, F4 ESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO y F15 ETAPAS DE DESARROLLO, tal y como se encuentra contenida en la Tabla 14:

Tabla 13. ÁREA ÚTIL DEL PLAN PARCIAL

UNIDAD DE GESTIÓN ó UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁREA A COMPENSAR POR VÍAS LOCALES (m ²)	ÁREA COMPENSADA POR VÍAS LOCALES (m ²)	ÁREA ÚTIL (m ²)	LOCALIZACIÓN COMPENSACIÓN
UG1	-	-	91.928,151	
UG2	2.940,241	-	101.368,782	
UG3	3.446,911	-	68.510,598	
UG4	3.335,472	-	35.568,003	
UG5	6.256,908	6.256,908	88.663,265	En parte con la mayor cesión en la Carrera 122 (4,821,018 m ²) y 1,435.890 m ² con la mayor cesión de zona verde dejada en el Plan Parcial.
UG6	7.077,752	7.077,752	172.308,228	Con la mayor cesión de zona verde dejada en el Plan Parcial con 7,077.752 m ² .
UG7	4.644,006	4.644,006	91.609,388	En parte con la mayor cesión de zona verde dejada en el Plan Parcial (3,082.160 m ²) que cubren la compensación de la Calle 55 en el lote 27 y la Calle 58 en el lote 28, faltando por compensar los 1,561.847 m ² que debe asumir la manzana 29
UG8	-	-	68.566,603	
TOTAL	27.701,29	17.978,666	718.523,018	

PARÁGRAFO. La compensación de zonas verdes por concepto de vías locales no



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

cedidas, al igual que la compensación por incremento de densidad, constituye una obligación urbanística que debe señalarse expresamente en la licencia de urbanización identificando claramente su localización. La entrega y adecuación de dicha zona verde, se realizará de conformidad con el procedimiento que determine la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios. Para este efecto, se aplicará lo dispuesto en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 o la norma que la modifique.

ARTÍCULO 33. MODALIDADES DE URBANIZACIÓN. En concordancia con lo establecido en el artículo 367 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión de este Plan Parcial podrán desarrollarse por los sistemas de loteo individual (abierto o cerrado), conjunto de vivienda en loteo individual (abierto o cerrado), conjunto vertical cerrado y de conjunto horizontal (abierto o cerrado), sujetas a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos definidas en el presente Decreto y demás requisitos de urbanización previstos en el Acuerdo Municipal 069 de 2000.

ARTÍCULO 34. FICHA NORMATIVA. El polígono correspondiente al área de planificación del Plan Parcial El Capricho se reglamenta conforme a la Ficha Normativa que se adopta con el presente Decreto y hace parte integral del mismo, en cumplimiento de lo establecido por el parágrafo 1 del artículo 248 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

Tabla 14. FICHA NORMATIVA PLAN PARCIAL EL CAPRICO

Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: Plan Parcial El Capricho
Comuna (s):	Área del Polígono Normativo: 155,34 Ha
Barrio (s): Área de Expansión Corredor Cali-Jamundí	
Áreas de Actividad: Residencial Predominante	Tratamiento: Desarrollo
NORMAS GENERALES SOBRE USOS	
1. ÁREAS DE ACTIVIDAD	
*Área de Actividad Residencial Predominante Arts. 258 y 259 POT.	
2. USOS DEL SUELO	
Los usos del suelo de este Plan Parcial se regirán por lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 POT, aplicando la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (Art. 247 y 417) y la Matriz de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de diciembre de 2000.	
* Frente a las vías Arterias Principales, se permitirán los usos de ámbito sectorial correspondientes a la columna "VÍA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD", de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. Se exceptúan los códigos 5011, 5012, 5030, 5040, 5051, 5052, 5161, 5162, 5170, 5512.	
* Frente a las Vías Arterias Secundarias y Colectoras, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN VÍAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 5513, 5519, 9191. Los siguientes códigos se permiten como usos, pero se les define la condición P-7 de tamaño predial a los Grupos 851, 852 y 853.	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. ~~0937~~) DE 2019

(*Diciembre 20*)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

* Para la expedición del Concepto de Usos del Suelo por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, los usos permitidos para el Plan Parcial se homologarán a la Clasificación Internacional Industrial Uniforme-CIIU, vigente al momento de la solicitud.

* Se permite la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masivo.

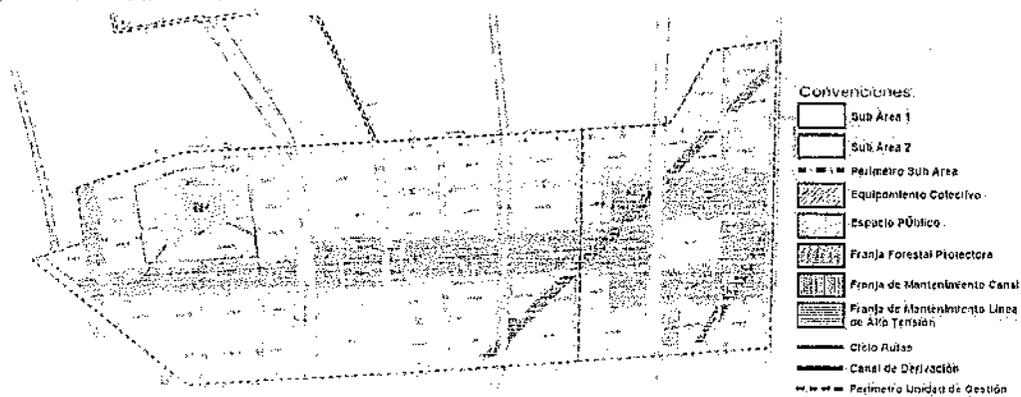
DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

3. TRATAMIENTO Y SUBÁREAS DE MANEJO

3.1 TRATAMIENTO: DESARROLLO

De conformidad con lo dispuesto en el Plan Parcial, este polígono normativo presenta una única área de manejo normativo, la cual es objeto de aplicación de los aprovechamientos dispuestos en el POT, a través de las Unidades de Gestión o Actuación determinadas a continuación.

3.2 SUBÁREAS DE MANEJO



SUBÁREA DE MANEJO 1.

Corresponde al sector del Plan Parcial, cuyo desarrollo se llevará a cabo a través de vivienda NO VIS.

SUBÁREA DE MANEJO 2.

Corresponde al sector del Plan Parcial, cuyo desarrollo se llevará a cabo a través de vivienda VIS.

4. APROVECHAMIENTOS

4.1 APROVECHAMIENTOS

*Los aprovechamientos para este Plan Parcial son los definidos en el artículo 281 del POT para predios mayores de 50 hectáreas, los cuales se muestran en los siguientes cuadros. No obstante, su aplicación se llevará a cabo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 del presente Decreto, en el cual se establecen el total de m² construibles por cada manzana, al igual que su correspondiente densidad.

SUBÁREA 1 - NO VIS

VARIABLES	SISTEMA DE AGRUPACIÓN O CONJUNTO*		SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL***		
	Multifamiliar	Mixtos**	Unif/Bif	Multifamiliar	Mixtos
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (I.O)	0.24	-	-	0.40	0.40
ÍNDICE MAX DE CONSTRUCCIÓN (I.C)	1.40	-	-	-	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)	-	-	3	5	5



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

FRENTE MÍNIMO (ML)	-	6	12	12
ÁREA LOTE MÍNIMO (M2)	-	72	252	252
AISLAMIENTOS LATERALES	A partir del 6to piso 5.00 mts			
AISLAMIENTOS POSTERIORES	Del 1 al 3 piso = 3.00 mts Del 4 al 5 piso = 4.50 mts Del 6 al 8 piso = 6.00 mts Del 9 piso en adelante = 8.50 mts			

SUBÁREA 2 – VIS

VARIABLES	SISTEMA DE AGRUPACIÓN O CONJUNTO*		SISTEMA DE LOTE O INDIVIDUAL***		
	Multifamiliar	Mixtos**	Unif/Bif	Multifamiliar	Mixtos
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (I.O)	0.30	-	-	0.40	0.40
ÍNDICE MAX DE CONSTRUCCIÓN (I.C)	1.40	-	-	-	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)	-	-	3	5	5
FRENTE MÍNIMO (ML)	-	-	6	12	12
ÁREA LOTE MÍNIMO (M2)	-	-	72	252	252
AISLAMIENTOS LATERALES	A partir del 6to piso 5.00 mts				
AISLAMIENTOS POSTERIORES	Del 1 al 3 piso = 3.00 mts Del 4 al 5 piso = 4.50 mts Del 6 al 8 piso = 6.00 mts Del 9 piso en adelante = 8.50 mts				
* Los índices contenidos en esta columna se calculan sobre Área Neta Urbanizable.					
** Los proyectos mixtos se entienden como aquellos desarrollos residenciales que cuentan con usos comerciales en primer piso, incorporando las actividades económicas que para el área de actividad Residencial Predominante se permiten.					
*** Los índices contenidos en esta columna se calculan sobre Área Útil					

3.4 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

Para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 411.020.0259 de mayo 06 de 2015 "Por el cual se compilan los Acuerdos Municipales 0321 de 2011, 0338 de 2012, 0339 de 2013, 0346 de 2013, 0357 de 2013 y 0380 de 2014; que conforman el Estatuto Tributario Municipal", el Acuerdo 0434 de 2017 "Por el cual se modifica parcialmente el estatuto tributario municipal y se dictan otras disposiciones", el Decreto 411.010.20.0306 de 2019 "Por el cual se efectúa una delegación y se dictan otras disposiciones" y lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación remitirá a la Subdirección de Catastro, el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en la plusvalía para su estimación, si a ello hubiere lugar.

3.4 GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

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

3.5 CESIONES OBLIGATORIAS

*Las áreas de cesión para espacio público a que se obliga el ejecutor del presente Plan Parcial, están conformadas por las correspondientes al sistema vial y las zonas destinadas a zonas verdes y equipamiento comunitario, estas últimas corresponden al 21% del área bruta del predio y se destinan así: el 18% para zonas verdes y el 3% para localización de Equipamiento. La distribución de cesiones obligatorias por Unidad de Gestión



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

se encuentra en los artículos 22 y 36 del presente Decreto.

3.6.OBSERVACIONES

Los aspectos normativos no contemplados en la presente ficha normativa se remitirán a lo dispuesto en el POT; Acuerdo Municipal 069 de 2000.

ARTÍCULO 35. APROVECHAMIENTOS. De conformidad con lo dispuesto en la ficha normativa contenida en el artículo 34 del presente Decreto, así como en el reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial, los aprovechamientos se encuentran determinados de la siguiente manera:

Tabla 15. RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS POR UNIDAD DE GESTIÓN

UG	ÁREA ÚTIL (M2)	ÁREA MÁXIMA OCUPABLE (M2)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIBLE (M2)	TOTAL DE VIVIENDAS MÁXIMAS PERMITIDAS	M2 SUELO PARA NO-VIS	M2 SUELO PARA VIS
UG1	91.928,15	28.956,12	207.518,88	1.447,81	91.928,15	-
UG2	101.368,78	44.685,29	253.216,67	2.234,26	101.368,78	-
UG3	68.510,59	25.704,91	145.661,15	1.285,25	68.510,59	-
UG4	35.568,00	17.647,29	100.001,29	882,36	35.568,00	-
UG5	88.663,26	35.864,95	203.234,71	1.793,25	88.663,26	-
UG6	172.308,22	81.715,60	437.939,22	3.753,76	111.616,52	60.691,70
UG7	91.609,38	40.292,76	220.079,51	1.821,35	52.721,27	38.888,11
UG8	68.566,60	36.438,96	144.541,21	1.457,56	-	68.566,60
TOTAL	718.523,01	311.305,88	1.712.192,63	14.675,60	550.376,59	168.146,42

A continuación, se muestra el detalle de los aprovechamientos por cada Unidad de Gestión, de conformidad con el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Tabla 16. APROVECHAMIENTOS – UNIDAD DE GESTIÓN 1

UG-UAU	LOTE	ÁREA ÚTIL (M2)	ÁREA MÁXIMA OCUPABLE (M2)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIBLE (M2)	TOTAL DE VIVIENDAS MÁXIMAS PERMITIDAS	M2 SUELO PARA NO-VIS	M2 SUELO PARA VIS
UG1	LOTE 1	6.641,75	2.092,06	14.993,10	104,60	6.641,75	-
	LOTE 2	12.302,99	3.875,28	27.772,81	193,76	12.302,99	-
	LOTE 3	12.440,33	3.918,54	28.082,84	195,93	12.440,33	-
	LOTE 4	21.246,92	6.692,49	47.962,86	334,62	21.246,92	-
	LOTE 5	10.299,60	3.244,23	23.250,34	162,21	10.299,60	-
	LOTE 6	28.996,57	9.133,53	65.456,94	456,68	28.996,57	-
SUBTOTAL		91.928,15	28.956,12	207.518,88	1.447,81	91.928,15	-

La obligación de destinación de suelo para VIS de la UG1 es de 18.385,63 M2, los cuales se encuentran localizados en la Unidad de Gestión UG6



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Tabla 17. APROVECHAMIENTOS – UNIDAD DE GESTIÓN 2

UG- UAU	LOTE	ÁREA ÚTIL (M2)	ÁREA MÁXIMA OCUPABLE (M2)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIBLE (M2)	TOTAL DE VIVIENDAS MÁXIMAS PERMITIDAS	M2 SUELO PARA NO- VIS	M2 SUELO PARA VIS
UG2	LOTE 7	26.960,70	11.884,79	67.347,15	594,24	26.960,70	-
	LOTE 8	16.498,26	7.272,75	41.212,24	363,64	16.498,26	-
	LOTE 9	11.388,32	5.020,19	28.447,74	251,01	11.388,32	-
	LOTE 10	13.545,03	5.970,91	33.835,13	298,55	13.545,03	-
	LOTE 11	19.564,80	8.624,54	48.872,37	431,23	19.564,80	-
	LOTE 12	13.411,68	5.912,12	33.502,03	295,61	13.411,68	-
SUBTOTAL		101.368,78	44.685,29	253.216,67	2.234,26	101.368,78	-

La obligación de destinación de suelo para VIS de la UG2 es de 20.273,76 M2, los cuales se encuentran localizados en las Unidades de Gestión UG6 y UG7

Tabla 18. APROVECHAMIENTOS – UNIDAD DE GESTIÓN 3

UG	LOTE	ÁREA ÚTIL (M2)	ÁREA MÁXIMA OCUPABLE (M2)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIBLE (M2)	TOTAL DE VIVIENDAS MÁXIMAS PERMITIDAS	M2 SUELO PARA NO- VIS	M2 SUELO PARA VIS
UG3	LOTE 13	14.616,18	5.483,93	31.075,61	274,20	14.616,18	-
	LOTE 14	14.735,38	5.528,66	31.329,06	276,43	14.735,38	-
	LOTE 15	39.159,04	14.692,32	83.256,48	734,62	39.159,04	-
SUBTOTAL		68.510,59	25.704,91	145.661,15	1.285,25	68.510,59	-

La obligación de destinación de suelo para VIS de la UG3 es de 13.702,12 M2, los cuales se encuentran localizados en las Unidades de Gestión UG6, UG7 y UG8

Tabla 19. APROVECHAMIENTOS – UNIDAD DE GESTIÓN 4

UG	LOTE	ÁREA ÚTIL (M2)	ÁREA MÁXIMA OCUPABLE (M2)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIBLE (M2)	TOTAL DE VIVIENDAS MÁXIMAS PERMITIDAS	M2 SUELO PARA NO- VIS	M2 SUELO PARA VIS
UG4	LOTE 16	35.568,00	17.647,29	100.001,29	882,36	35.568,00	-
SUBTOTAL		35.568,00	17.647,29	100.001,29	882,36	35.568,00	-

La obligación de destinación de suelo para VIS de la UG4 es de 7.113,60 M2, los cuales se encuentran localizados en las Unidades de Gestión UG6, UG7 y UG8

Tabla 20. APROVECHAMIENTOS – UNIDAD DE GESTIÓN 5

UG	LOTE	ÁREA ÚTIL (M2)	ÁREA MÁXIMA OCUPABLE (M2)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIBLE (M2)	TOTAL DE VIVIENDAS MÁXIMAS PERMITIDAS	M2 SUELO PARA NO- VIS	M2 SUELO PARA VIS
UG5	LOTE 17	22.636,48	9.156,62	51.887,54	457,83	22.636,48	-
	LOTE 18	22.133,30	8.953,08	50.734,14	447,65	22.133,30	-
	LOTE 19	21.957,97	8.882,16	50.332,26	444,11	21.957,97	-
	LOTE 20	21.935,51	8.873,08	50.280,77	443,65	21.935,51	-
SUBTOTAL		88.663,26	35.864,95	203.234,71	1.793,25	88.663,26	-

La obligación de destinación de suelo para VIS de la UG5 es de 17.732,65 M2, los cuales se encuentran localizados en las Unidades de Gestión UG6, UG7 y UG8



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.200737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Tabla 21. APROVECHAMIENTOS – UNIDAD DE GESTIÓN 6

UG	LOTE	ÁREA ÚTIL (M2)	ÁREA MÁXIMA OCUPABLE (M2)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIBLE (M2)	TOTAL DE VIVIENDAS MÁXIMAS PERMITIDAS	M2 SUELO PARA NO-VIS	M2 SUELO PARA VIS
UG6	LOTE 21	17.948,92	7.820,41	45.619,04	391,02	17.948,92	-
	LOTE 22	17.954,89	7.823,01	45.634,22	391,15	17.954,89	-
	LOTE 23	17.659,66	7.694,37	44.883,85	384,72	17.659,66	-
	LOTE 24	19.414,05	8.458,77	49.342,81	422,94	19.414,05	-
	LOTE 25	17.090,12	7.446,23	43.436,32	372,31	17.090,12	-
	LOTE 26	21.278,89	9.271,29	54.082,50	463,56	21.278,89	-
	LOTE 35	10.396,41	5.662,19	26.423,55	226,49	-	10.396,41
	LOTE 36	24.126,11	13.139,79	61.319,01	525,59	-	24.126,11
	LOTE 37	9.867,90	5.374,35	25.080,30	214,97	-	9.867,90
	LOTE 38	16.571,28	9.025,20	42.117,62	361,01	-	16.571,28
	SUBTOTAL	172.308,22	81.715,60	437.939,22	3.753,76	111.616,52	60.691,70

La obligación de destinación de suelo para VIS de la UG6 es de 34.461,65 M2, por lo tanto, el área restante correspondiente a 26.230,05 M2 se usa para el cumplimiento de destinación de las UG1 y UG2

Tabla 22. APROVECHAMIENTOS – UNIDAD DE GESTIÓN 7

UG	LOTE	ÁREA ÚTIL (M2)	ÁREA MÁXIMA OCUPABLE (M2)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIBLE (M2)	TOTAL DE VIVIENDAS MÁXIMAS PERMITIDAS	M2 SUELO PARA NO-VIS	M2 SUELO PARA VIS
UG7	LOTE 27	27.026,68	10.746,71	64.928,05	537,34	27.026,68	-
	LOTE 29	25.694,60	10.217,03	61.727,88	510,85	25.694,60	-
	LOTE 28	26.830,33	13.335,79	64.456,33	533,43	-	26.830,33
	LOTE 30	12.057,78	5.993,22	28.967,24	239,73	-	12.057,78
	SUBTOTAL	91.609,38	40.292,76	220.079,51	1.821,35	52.721,27	38.888,11

La obligación de destinación de suelo para VIS de la UG7 es de 18.321,88, por lo tanto, el área restante correspondiente a 20.566,23 M2 se usa para el cumplimiento de destinación de las UG2 y UG3

Tabla 23. APROVECHAMIENTOS – UNIDAD DE GESTIÓN 8

UG	LOTE	ÁREA ÚTIL (M2)	ÁREA MÁXIMA OCUPABLE (M2)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIBLE (M2)	TOTAL DE VIVIENDAS MÁXIMAS PERMITIDAS	M2 SUELO PARA NO-VIS	M2 SUELO PARA VIS
UG8	LOTE 31	17.435,81	9.266,07	36.755,41	370,64	-	17.435,81
	LOTE 32	19.674,58	10.455,84	41.474,83	418,23	-	19.674,58
	LOTE 33	15.786,03	8.389,31	33.277,61	335,57	-	15.786,03
	LOTE 34	15.670,17	8.327,74	33.033,37	333,11	-	15.670,17
	SUBTOTAL	68.566,60	36.438,96	144.541,21	1.457,56	-	68.566,60

La obligación de destinación de suelo para VIS de la UG8 es de 13.713,32, por lo tanto, el área restante correspondiente a 54.853,28 M2 se usa para el cumplimiento de destinación de las UG3, UG4 y UG5

PARÁGRAFO 1. La delimitación de las Unidades de Gestión o de Actuación Urbanística se encuentra en el plano F10 DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN.

PARÁGRAFO 2. Se podrá efectuar traslado de metros cuadrados de área construable y/o viviendas permitidas entre los lotes de una misma Unidad de Actuación Urbanística o de una Unidad de Gestión, siempre y cuando no se superen los topes establecidos



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. *0937*) DE 2019

(*Diciembre 20*)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

para cada Unidad en las tablas del presente artículo. En todo caso, para efectuar dicho traslado entre los lotes de una misma Unidad de Gestión, los propietarios que intervienen en el traslado deberán estar de acuerdo y, por lo tanto, se deberán expedir simultáneamente las licencias de construcción de los predios objeto de la transferencia, con el propósito de que no se vulnere el acceso de ningún particular, a los aprovechamientos determinados en el Plan Parcial.

PARÁGRAFO 3. En ningún caso, los metros cuadrados construibles u ocupables podrán ser superiores a los establecidos en el presente artículo para cada Unidad de Gestión o Actuación Urbanística.

PARÁGRAFO 4. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 343 del POT, cada Unidad de Gestión o Actuación, según el caso, podrá efectuar aumento de densidades de vivienda a través de cesiones adicionales de espacio público, las cuales deberán localizarse únicamente en la misma Unidad de Actuación o Gestión Urbanística, según sea el caso que las genere. En todo caso, el aumento de densidad de vivienda se encuentra supeditada en los términos del numeral 9 del artículo 2.3.1.1.1 y del artículo 2.3.1.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, a la viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, que para la finalidad establezca el prestador de servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 5. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 282 del POT, El Plan Parcial El Capricho debe cumplir con la obligación de destinar al menos 143.704,60 M2 de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Social, no obstante, dentro de su planteamiento urbanístico, el Plan Parcial determinó la localización de un total de 168.146,42 m2 para el desarrollo de Vivienda de Interés Social en los lotes de las Unidades de Gestión 6, 7 y 8, tal y como se muestra en las tablas del presente artículo, por tanto, esto constituye una obligación de destinación. La localización de los suelos para VIS, se muestran en el Plano F13 LOCALIZACIÓN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (ver Tabla 12).

PARÁGRAFO 6. Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este Plan Parcial para Vivienda de Interés Social, se acogerán a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y demás normas legales y vigentes previstas para este tipo de Vivienda.

PARÁGRAFO 7. Las áreas de destinación para el desarrollo de Vivienda De Interés Social señalados en el presente artículo son mínimas y, en consecuencia, otras manzanas podrán destinarse para VIS, sin que esto implique el ajuste del Plan Parcial.

ARTÍCULO 36. CESIONES, OBLIGACIONES URBANÍSTICAS Y REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con el reparto equitativo de cargas y beneficios propuesto por el Plan Parcial en el Documento técnico de Soporte para el Plan Parcial, las Unidades de Gestión o Unidades de Actuación no son autónomas, por lo cual, el total de las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial se deberán ejecutar por parte de los titulares del derecho de dominio de los inmuebles a través de un Ente Gestor, el cual puede ser constituido por cualquiera de las figuras consideradas en el ordenamiento jurídico, tales como, una Fiducia Mercantil, una



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Sociedad Comercial, un Patrimonio autónomo, etc., tal como se establece en el modelo de gestión del Plan Parcial contenido en la simulación financiera.

En consecuencia, todos los titulares de derecho de dominio de los inmuebles que forman parte del Plan Parcial, deben participar del Ente Gestor, para la ejecución de las obligaciones urbanísticas de cada una de las Unidades de Gestión o Unidades de Actuación Urbanística. Para efectos de lo anterior, el total de cargas urbanísticas del Plan Parcial fueron cuantificadas en 2.106,7 puntos, por tanto y, de acuerdo con la simulación financiera, las obligaciones urbanísticas de cada Unidades de Gestión o Unidades de Actuación expresada en puntos es la siguiente:

Tabla 24. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS POR PUNTOS

OBLIGACIONES	UG1 (1)	UG2 (2)	UG3 (3)	UG4 (4)	UG5 (5)	UG6 (6)	UG7 (7)	UG8 (8)	TOTAL PUNTOS
Obligaciones Urbanísticas de la Unidad de Gestión de acuerdo a sus aprovechamientos (expresado en puntos)	236,2	364,5	209,7	143,9	292,5	489,2	231,0	139,7	2.106,7
Costo de las Cargas Urbanísticas físicas localizadas al interior de la UG (expresado en puntos) (9)	161,9	265,7	193,9	181,6	238,1	546,0	254,0	265,5	2.106,7
Puntos que debe trasladar a otra UG, para el cumplimiento de las Cargas Urbanísticas	74,3	98,8	15,8	-	54,4	-	-	-	243,2
Puntos que recibe de otra UG, para el cumplimiento de las Cargas Urbanísticas localizadas en la UG	-	-	-	37,7	-	56,8	23,0	125,8	243,2

- (1) Le corresponde como obligación un total de 236,2 puntos, lo que significa que debe aportar 23 puntos a la UG7 y 51,3 puntos a la UG8 para así, obtener su licencia urbanística de urbanismo para ejecutar los 161,8 puntos localizados en su ámbito de planificación y licenciamiento.
- (2) Le corresponde como obligación un total de 364,5 puntos, lo que significa que debe aportar 40,1 puntos a la UG6 y 58,7 puntos a la UG8 para así, obtener su licencia urbanística de urbanismo para ejecutar los 265,7 puntos localizados en su ámbito de planificación y licenciamiento.
- (3) Le corresponde como obligación un total de 209,7 puntos, lo que significa que debe aportar 15,8 puntos a la UG8 para así, obtener su licencia urbanística de urbanismo para ejecutar los 193,9 puntos localizados en su ámbito de planificación y licenciamiento.
- (4) Le corresponde como obligación urbanística un total de 143,9 puntos, lo que significa que requiere del traslado de un total de 37,7 puntos provenientes de la UG5, para poder obtener su correspondiente licencia urbanística de urbanismo, y así ejecutar el total de los 181,6 puntos que se localizan en dicha Unidad.
- (5) Le corresponde como obligación un total de 292,5 puntos, lo que significa que debe aportar 37,7 puntos a la UG4 y 16,7 puntos a la UG6 para así, obtener su licencia urbanística de urbanismo para ejecutar los 238,1 puntos localizados en su ámbito de planificación y licenciamiento.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019

(Dictamen no 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHU, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

- (6) Le corresponde como obligación urbanística un total de 489,2 puntos, lo que significa que requiere del traslado de 16,7 puntos provenientes de la UG5 y 40,1 puntos de la UG2, para poder obtener su correspondiente licencia urbanística de urbanismo, y así ejecutar el total de los 546 puntos que se localizan en dicha Unidad.
- (7) Le corresponde como obligación urbanística un total de 231 puntos, lo que significa que requiere del traslado de 23 puntos provenientes de la UG1, para poder obtener su correspondiente licencia urbanística de urbanismo, y así ejecutar el total de los 254 puntos que se localizan en dicha Unidad.
- (8) Le corresponde como obligación urbanística un total de 139,7 puntos, lo que significa que requiere del traslado de 51,3 puntos provenientes de la UG1, 58,7 puntos provenientes de la UG2 y 15,8 puntos provenientes de la UG3, para poder obtener su correspondiente licencia urbanística de urbanismo, y así ejecutar el total de los 265,5 puntos que se localizan en dicha Unidad.
- (9) Las cargas señaladas en esta fila, son aquellas que deben quedar contenidas en cada una de las licencias de urbanismo, por lo cual para su expedición se requiere del certificado de aporte o recibo de cargas, según corresponda. Estas cargas se muestran en el presente artículo, en las Tablas 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 y 33.

Tabla 25. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – UNIDAD DE GESTIÓN 1

DELIMITACIÓN					
NORTE: Con el límite sur del Plan Parcial Piedrachiquita en la Carrera 122					
ORIENTE: Con el límite occidental de la Unidad de Gestión 3 en la Calle 47 B					
SUR: Con el límite norte de la Unidad de Gestión 2 en la carrera 124					
OCCIDENTE: Con el límite oriental del Plan Parcial Predelimitado 4 y la Vía a Puerto Tejada					
PREDIOS	LA QUERENCIA		M.I.	370-296293	
	LOTE 12		M.I.	370-620299	
	PIEDRACHIQUITA		M.I.	370-296292	
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 01			ÁREAS		
			M2	Subtotal M2	
ÁREA BRUTA	Predio LA QUERENCIA		96.971,83	175.961,41	100,00%
	Predio LOTE 12		10.000,00		
	Predio PIEDRACHIQUITA		68.989,58		
AFECTACIONES	Vía a Puerto Tejada		3.288,54	55.310,90	31,43%
	Carrera 122		5.204,02		
	Calle 42		2.414,54		



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

	Reservorio de Agua	17.607,28				
	Franja Forestal Reservorio	23.884,86				
	Canal de Derivación 5-3-6	830,38				
	Franja Mantenimiento Canales	2.081,29				
ÁREA NETA URBANIZABLE			120.650,51	68,57%		
CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS						
CESIONES	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA		LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
	M2.	%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
Zonas Verdes	31.673,05	18,00%	UG-01	EP-01*	14.577,55	14.577,55
			UG-06	EP-25**	5.281,26	17.095,50
			UG-07	EP-21**	1.609,54	
				EP-22**	6.308,08	
			UG-08	EP-23**	3.896,61	
Equipamiento	5.278,84	3,00%	UG-06	EC-03***	5.278,84	5.278,84
* El EP-01 constituye parte de la obligación de zonas verdes de la UG-01, la cual se localiza al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.						
** La localización de EP25, EP21, EP22 y EP23 se da en otras Unidades de Gestión de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios, por lo cual, la ejecución de la presente Unidad depende de que dichas obligaciones ya hayan sido ejecutadas, al momento de solicitar la respectiva licencia de urbanismo.						
*** La localización de EC03 se da en otra Unidad de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios, por lo cual, la ejecución de la presente Unidad depende de que dichas obligaciones ya hayan sido ejecutadas, al momento de solicitar la respectiva licencia de urbanismo.						
CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES						
CESIONES		ÁREA – M2	SUBTOTAL M2.			
Vías Locales.	Carrera 123	6.596,09	14.144,81			
	Calle 44	3.207,85				
	Calle 46	3.551,66				
	Calle 47A	789,21				
ÁREA ÚTIL						
LOCALIZACIÓN		ÁREA M2	TOTAL M2		%	
Lote 1		6.641,75	91.928,15		52,24%	
Lote 2		12.302,99				
Lote 3		12.440,33				
Lote 4		21.246,92				
Lote 5		10.299,60				
Lote 6A		8.900,64				
Lote 6B		16.274,64				
Lote 6C		3.821,28				
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS						
ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 31.673,054 m2 LOCALIZACIÓN: UG1, UG6, UG7 y UG8					
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 5.278,84 m2 LOCALIZACIÓN: UG6					



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019

(*Diciembre 22*)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

SISTEMA VIAL	Vía a Puerto Tejada	Cesión del área afectada y construcción de la calzada lateral desde el límite noroccidental del Plan Parcial (límite oriental del Plan Parcial Predelimitado 4), hasta el costado norte de la carrera 124 (límite norte de la Unidad de Gestión 2), con un área correspondiente a 3.288,54 m ² .
	Carrera 122	Cesión y construcción del área afectada desde el límite sur del Plan Parcial Piedrachiquita, hasta el costado occidental de la carrera 47B en el límite occidental de la Unidad de Gestión 3, con un área correspondiente a 5.204,02 m ² .
	Calle 42	Cesión y construcción del área afectada y el separador entre el límite con el Plan Parcial Predelimitado 4, y el costado nororiental de la vía a Puerto Tejada, con un área correspondiente a 2.414,54 m ² .
	Vías locales	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del presente Decreto.
	Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del presente Decreto.
SERVICIOS PÚBLICOS		
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso, incluyendo estación de bombeo y redes de impulsión.	
	Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.	
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
	Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión o de Actuación hace parte del Sector 1 definido por EMCALI para la prestación del servicio, el cual requiere la construcción de Colectores Sanitarios diámetros 8", 10 y 12" hasta su entrega al Colector Sanitario diámetro 20", 24" y 30" proyectado por la Calle 48 hasta su entrega al Sifón bajo el Río Lili, el cual posteriormente entrega al Colector Auxiliar Panca, existente en la Calle 48 con Carrera 102, conforme al diseño aprobado.	
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del ente gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya. Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana; así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. ~~0737~~) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para interconectar usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, en cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de Iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos dentro de sus programas locales de prestación de servicios. La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea.
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser aprobado y firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, electricista y/o eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones, expedido mediante la Resolución CRC 5405 de 2018. Se debe disponer de canalización con capacidad suficiente para el soterramiento de las redes.
GAS	Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la empresa prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	En esta Unidad de Gestión no hay destinación de suelo para VIS

Tabla 26. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – UNIDAD DE GESTIÓN 2

DELIMITACIÓN			
NORTE: Con el límite sur de la Unidad de Gestión 1 en la carrera 124			
ORIENTE: Con el límite occidental de la Unidad de Gestión 4 en la calle 48			
SUR: Con el límite norte del Plan Parcial Hacienda El Maraón			
OCCIDENTE: Con el límite oriental del Plan Parcial Predelimitado 4 y la vía a Puerto Tejada.			
PREDIOS	PIEDRACHIQUITA	M.I.	370-296292
	LOTE 11	M.I.	370-296291
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 02		ÁREAS	
ÁREA BRUTA	Predio LOTE 11	M2	Subtotal M2
		2.764,48	206.950,08
			%
			100,00%



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0737) DE 2019

(Diciembre)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

	Predio PIEDRACHIQUITA	204.185,60				
AFECTACIONES	Vía a Puerto Tejada	11.686,91	20.761,35	10,03%		
	Canal de Derivación 5-3-6	2.129,78				
	Franja Mantenimiento Canal	6.944,67				
AREA NETA URBANIZABLE			186.186,73	89,97%		
CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS						
CESIONES	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA		LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
	M2	%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
Zonas Verdes	37.251,01	18,00%	UG-02	EP-02	2.082,58	37.251,01
				EP-03	2.175,06	
				EP-04	4.370,54	
				EP-05	5.505,00	
				EP-06	17.071,36	
				EP-07	1.505,90	
				EP-08	4.540,59	
Equipamiento	6.208,50	3,00%	UG-03	EC-01*	6.208,50	6.208,50
* La localización de EC01 se da en otra Unidad de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios, por lo cual, la ejecución de la presente Unidad depende de que dichas obligaciones ya hayan sido ejecutadas, al momento de solicitar la respectiva licencia de urbanismo.						
CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES						
CESIONES		ÁREA - M2	SUBTOTAL			
Vías Locales	Carrera 124	8.647,36	35.823,53			
	Carrera 124A	7.474,70				
	Carrera 125	5.748,94				
	Carrera 126	4.157,23				
	Retorno 1	1.360,70				
	Retorno 2	1.187,32				
	Calle 46	1.342,14				
	Calle 47-P1	1.351,29				
	Calle 47-P2	1.607,90				
	Calle 47B-P1	1.351,29				
	Calle 47B-P2	1.594,67				
Vías Locales a compensar	Calle 47 A (Lote 8)	1.345,17	2.940,24			
	Calle 47 A (Lote 11)	1.595,07				
ÁREA ÚTIL						
LOCALIZACIÓN		ÁREA M2	TOTAL M2	%		
Lote 7A		13.161,32	101.368,78	40,82%		
Lote 7B		13.799,38				
Lote 8		16.498,26				
Lote 9		11.388,32				
Lote 10		13.545,03				
Lote 11		19.564,80				
Lote 12		13.411,68				
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS						
ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 37.251,01 m2 LOCALIZACIÓN: UG2					
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 6.208,50 m2 LOCALIZACIÓN: UG3					



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019

(*Diciembre 20*)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

SISTEMA VIAL	Vía a Puerto Tejada	Cesión y construcción del área afectada desde el costado norte de la carrera 124 (límite sur de la Unidad de Gestión 1) hasta el límite sur con el Plan Parcial Hacienda El Marañón, con un área correspondiente a 11.686,91 m ² .
	Vías locales	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del presente Decreto.
	Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del presente Decreto.
SERVICIOS PÚBLICOS		
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso, incluyendo estación de bombeo y redes de impulsión.	
	Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso.	
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión.	
	Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión hace parte del Sector 1 definido por EMCALI para la prestación del servicio, la cual requiere la construcción de Colectores Sanitarios diámetros 8", 10" y 12" hasta su entrega al Colector Sanitario diámetro 20", 24" y 30" proyectado por la Calle 48 hasta su entrega al Sifón bajo el Río Lili, el cual posteriormente entrega al Colector Auxiliar Pance, existente en la Calle 48 con Carrera 102, conforme al diseño aprobado.	
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya. Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.	
ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para interconectar usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, en cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de Iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos dentro de sus programas locales de prestación de servicios.	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHU, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

	La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea.
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser aprobado y firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, electricista y/o eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones, expedido mediante la Resolución CRC-5405 de 2018. Se debe disponer de canalización con capacidad suficiente para el soterramiento de las redes.
GAS	Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la empresa prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	En esta Unidad de Gestión no hay destinación de suelo para VIS

Tabla 27. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – UNIDAD DE GESTIÓN 3

DELIMITACIÓN				
NORTE: Con el límite sur del Plan Parcial Piedrachiquita en la carrera 122				
ORIENTE: Con el límite occidental de la Unidad de Gestión 5 en la Calle 50				
SUR: Con el límite norte de las Unidades de Gestión 2 y 4				
OCCIDENTE: Con el límite oriental de la unidad de Gestión 1 en la calle 47B				
PREDIOS		PIEDRACHIQUITA	M.I.	370-296292
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 03		ÁREAS		
		M2	Subtotal M2	%
ÁREA BRUTA	Predio PIEDRACHIQUITA	135.849,13	135.849,13	100,00%
AFECTACIONES	Carrera 122	8.996,57	28.745,34	31,43%
	Calle 48 (privado)	9.420,90		
	Calle 48 (público)	10.327,86		
ÁREA NETA URBANIZABLE			107.103,79	68,57%
CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS				



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICH0, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

CESIONES	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA		LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
	M2	%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
Zonas Verdes	24.452,84	18,00%	UG-03*	EP-09	4.341,78	12.874,82
				EP-11	8.533,04	
			UG-02**	EP-06	8.805,16	11.578,02
				EP-16A	2.444,75	
Equipamiento	4.075,47	3,00%	UG-08**	EP-25	328,12	
			UG-03***	EC-01***	4.075,47	4.075,47
* El EP09 y EP11 constituye parte de la obligación de zonas verdes de la UG03, la cual se localiza al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.						
** La localización de EP06, EP16A y EP25 se da en otras Unidades de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios, por lo cual, la ejecución de la presente Unidad depende de que dichas obligaciones ya hayan sido ejecutadas, al momento de solicitar la respectiva licencia de urbanismo.						
*** El EC01 constituye la obligación de suelo para equipamientos de la UG03, la cual se localiza al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.						
CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES						
CESIONES		ÁREA - M2		SUBTOTAL		
Vías Locales	Carrera 123-P1		1.186,05	9.408,83		
	Carrera 123-P2		2.082,74			
	Carrera 124		964,20			
	Calle 47B		3.810,92			
	Calle 49		1.364,92			
Vías Locales a compensar	Carrera 123		1.864,63	3.446,91		
	Calle 49		1.582,29			
ÁREA ÚTIL						
LOCALIZACIÓN			ÁREA M2	TOTAL M2		%
Lote 13			14.616,18	68.510,60		50,43%
Lote 14			14.735,38			
Lote 15			39.159,04			
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS						
ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 24.452,84m2 LOCALIZACIÓN: UG2, UG3, UG5 y UG8					
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 4.075,47m2 LOCALIZACIÓN: UG3					
SISTEMA VIAL	Carrera 122		Cesión y construcción del área afectada desde el límite oriental de la Unidad de Gestión 1 en el costado occidental de la calle 47B, hasta el límite occidental de la Unidad de Gestión 5 en el costado occidental de la calle 50, con un área correspondiente a 8.996,57 m2			
	Calle 48 (privado)		Cesión y construcción del área afectada desde el costado sur de la carrera 122, hasta el límite norte de la Unidad de Gestión 4, con un área correspondiente a 9.420,90 m2			
	Calle 48 (público)		Cesión del área afectada desde el costado sur de la carrera 122, hasta el límite norte de la Unidad de Gestión 4, con un área correspondiente a 10.327,86 m2			
	Vías locales		Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del presente Decreto			
	Cicloinfraestructura		Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del presente Decreto			



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHU, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

SERVICIOS PÚBLICOS	
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso, incluyendo estación de bombeo y redes de impulsión.
	Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso. La Unidad de Gestión o de Actuación hace parte de los Sectores 1 y 3 definidos por EMCALI para la prestación del servicio. Para el Sector 1 (lotes 13 y 14) se requiere la construcción de Colectores Sanitarios diámetros 8", 10" y 12" hasta su entrega al Colector Sanitario diámetro 20", 24" y 30" proyectado por la Calle 48 hasta su entrega al Sifón bajo el Río Lili, el cual posteriormente entrega al Colector Auxiliar Pance, existente en la Calle 48 con Carrera 102, conforme al diseño aprobado; y para el Sector 3 (lote 15) se requiere el diseño y construcción de colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur y posteriormente a la futura PTAR del Sur.
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya. Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.
ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para interconectar usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, en cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2060, Reglamento Técnico de Iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos dentro de sus programas locales de prestación de servicios.
	La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea.
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser aprobado y firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, electricista y/o eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones, expedido mediante la Resolución CRC 5405 de 2018. Se debe disponer de canalización con capacidad suficiente para el soterramiento de las redes.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. *0787*) DE 2019
(*Diciembre 20*)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHU, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

GAS	Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la empresa prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca CVC.
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	En esta Unidad de Gestión no hay destinación de suelo para VIS

Tabla 28. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – UNIDAD DE GESTIÓN 4

DELIMITACIÓN					
NORTE: Con el límite sur de la Unidad de Gestión 3					
ORIENTE: Con el límite occidental de las Unidades de Gestión 5 y 6 en la Calle 50					
SUR: Con el límite norte del Plan Parcial Hacienda El Maraño, en el eje de la carrera 126					
OCCIDENTE: Con el límite oriental de la Unidad de Gestión 2 en la calle 48					
PREDIOS		PIEDRACHIQUITA	M.I.	370-296292	
		LOTE 11	M.I.	370-296291	
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 04		ÁREAS			
		M2	Subtotal M2	%	
ÁREA BRUTA	Predio PIEDRACHIQUITA	102.534,91	104.789,42	100,00%	
	Predio LOTE 1	2.254,51			
AFECTACIONES	Carrera 126	5.789,81	31.259,06	29,83%	
	Calle 48 (privado)	10.596,12			
	Calle 48 (público)	12.423,60			
	Canal de Derivación 5-3-6	565,25			
	Franja Mantenimiento Canal	1.884,26			
ÁREA NETA URBANIZABLE			73.530,36	70,17%	
CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS					
CESIONES	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA		LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS		
	M2	%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0727) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Zonas Verdes	18.862,10	18,00%	UG-04	EP-10*	4.475,86	12.611,92
				EP-12**	8.136,06	
			UG-08	EP-23**	6.250,18	6.250,18
Equipamiento	3.143,68	3,00%	UG-03	EC-01**	2.578,66	2.578,66
			UG-04	EC-02*	565,02	565,02
* El EP-10 y EC-02 constituyen obligaciones localizadas al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.						
** La localización de EP-12, EP-23 y EC-01 se da en otras Unidades de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios, por lo cual, la ejecución de la presente Unidad depende de que dichas obligaciones ya hayan sido ejecutadas, al momento de solicitar la respectiva licencia de urbanismo.						
CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES						
CESIONES		ÁREA - M2		SUBTOTAL		
Vías Locales	Carrera 124A	967,92		10.778,68		
	Carrera 125	2.082,64				
	Calle 49	1.309,78				
	Calle 50	6.418,35				
Vías Locales a compensar	Carrera 125	1.832,23		3.335,47		
	Calle 49	1.503,24				
ÁREA ÚTIL						
LOCALIZACIÓN		ÁREA M2		TOTAL M2		%
Lote 16		35.568,00		35.568,00		33,94%
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS						
ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 18.862,10m2 LOCALIZACIÓN: UG4 y UG8					
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 3.143,68 m2 LOCALIZACIÓN: UG3 y UG4					
SISTEMA VIAL	Vía a Puerto Tejada	Cesión del área afectada y construcción de la calzada lateral desde el límite noroccidental del Plan Parcial (límite oriental del Plan Parcial Predelimitado 4), hasta el costado norte de la carrera 124 (límite norte de la Unidad de Gestión 2), con un área correspondiente a 3.288,54 m2				
	Carrera 122	Cesión y construcción del área afectada desde el límite sur del Plan Parcial Piedrachiquita, hasta el costado occidental de la carrera 47B en el límite occidental de la Unidad de Gestión 3, con un área correspondiente a 5.204,02 m2				
	Calle 42	Cesión y construcción del área afectada y el separador entre el límite con el Plan Parcial Predelimitado 4, y el costado nororiental de la vía a Puerto Tejada, con un área correspondiente a 2.414,54 m2				
	Vías locales	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del presente Decreto				
	Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del presente Decreto				
SERVICIOS PÚBLICOS						
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso, incluyendo estación de bombeo y redes de impulsión.					
	Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.					
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.					
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.					



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

	Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión o de Actuación hace parte del Sector 3 definido por EMCALI para la prestación del servicio, la cual requiere el diseño y construcción de Colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Fideicomiso, hasta su entrega a la ÉBAR del Sur y posteriormente a la futura PTAR del Sur. Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso de que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya. Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.
ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para interconectar usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, en cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIÉ) NTC 2050, Reglamento Técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos dentro de sus programas locales de prestación de servicios. La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea.
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser aprobado y firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, electricista y/o eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones, expedido mediante la Resolución CRC 5405 de 2018. Se debe disponer de canalización con capacidad suficiente para el soterramiento de las redes.
GAS	Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la empresa prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	En esta Unidad de Gestión no hay destinación de suelo para VIS

Tabla 29. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – UNIDAD DE GESTIÓN 5

DELIMITACIÓN	NORTE: Con el límite sur del Plan Parcial Lituania y Dalandia, incluyendo parte de la Calle 50, Carrera 120 y Calle 47, incluyendo el callejón conformado por los predios con M.I. 370-296289 y 370-296290
--------------	--



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. *037*) DE 2019
(*Diciembre 20*)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRIGO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

ORIENTE: Con el límite occidental de la Unidad de Gestión 7 en la Calle 53						
SUR: Con el límite norte de la Unidad de Gestión 6, en el costado norte de la Carrera 124A y el costado norte del EP-16B						
OCCIDENTE: Con límite oriental de la Unidad de Gestión 3, en el costado occidental de la Calle 50						
PREDIOS		PIEDRACHIQUITA		M.I.	370-296292	
		CALLEJÓN 1		M.I.	370-296289	
		CALLEJÓN 2		M.I.	370-296290	
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 05:		ÁREAS				
		M2	Subtotal M ²	%		
ÁREA BRUTA	Predio PIEDRACHIQUITA		159.814,81	174.601,81	100,00%	
	Predio CALLEJÓN 1		8.079,00			
	Predio CALLEJÓN 2		6.908,00			
AFECTACIONES	Carrera 120		6.157,47	25.164,52	14,41%	
	Carrera 122		9.407,47			
	Calle 53		5.321,91			
	Canal de Derivación 5-3-6		987,16			
	Franja Mantenimiento Canal		3.290,52			
ÁREA NETA URBANIZABLE			149.437,29	85,59%		
CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS						
CESIONES	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA		LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
	M2	%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
Zonas Verdes	31.428,33	18,00%	UG-05	EP-13**	2.212,39	32.864,22*
				EP-14**	2.241,96	
				EP-15**	16.627,08	
				EP-16A**	7.204,15	
				EP-28**	3.758,56	
Equipamiento	5.238,05	3,00%	UG-04	EC-02***	5.238,05	5.238,05
* La presente Unidad de Gestión cuenta con un excedente de espacio público de 1.435,89M ² , los cuales se destinan para la compensación de vías locales						
** Las EP13, EP14, EP15, EP16A, EP28 y EP29 constituyen obligaciones localizadas al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.						
*** La localización de EC02 se da en otra Unidad de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios, por lo cual, la ejecución de la presente Unidad depende de que dichas obligaciones ya hayan sido ejecutadas, al momento de solicitar la respectiva licencia de urbanismo.						
CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES						
CESIONES		ÁREA - M2		SUBTOTAL		



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Vías Locales	Carrera 123	4.250,19	25.465,06	
	Carrera 124	4.310,28		
	Calle 47	3.914,61		
	Calle 50	7.898,37		
	Calle 51- P1	1.569,16		
	Calle 51- P2	1.567,75		
	Retorno 3	1.954,70		
Vías Locales Compensadas	Calle 50A-P1	1.570,73	6.256,91*	
	Calle 50A-P2	1.562,30		
	Calle 52-P1	1.562,05		
	Calle 52-P2	1.561,82		
* La compensación de vías locales en la Unidad de Gestión 5 se hace con 4,821.018 m2 que corresponde al incremento de sección transversal de la Carrera 122 para incorporar el canal de drenaje pluvial, y 1,435.890 m2 con el excedente de cesión de zona verde dispuesta en el Plan Parcial.				
ÁREA ÚTIL				
LOCALIZACIÓN		ÁREA M2	TOTAL M2	%
Lote 17		22.636,48	88.663,27	50,78%
Lote 18		22.133,30		
Lote 19		21.957,97		
Lote 20		21.935,51		
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS				
ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 31.428,33 m2 LOCALIZACIÓN: UG5			
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 5.238,05 m2 LOCALIZACIÓN: UG4			
SISTEMA VIAL	Carrera 122	Cesión y construcción del área afectada desde el límite oriental de la Unidad de Gestión 3 en el costado occidental de la calle 50, hasta límite occidental de la Unidad de Gestión 7 en el eje de la calle 53, con un área correspondiente a 9.407,47 m2		
	Carrera 120	Cesión y construcción del área afectada entre el cruce de la carrera 120 con la calle 50 y el límite con los Planes Parciales Predelimitado 1 y Piedrachiquita, dando continuidad a la carrera 120 entre los Planes Parciales Lituania y Dalandia, y Piedrachiquita, en un área de 6.157,47 m2		
	Calle 53	Cesión y construcción del área afectada desde el costado sur de la carrera 122, hasta el límite norte de la Unidad de Gestión 6, con un área correspondiente a 5.321,91 m2		
	Vías locales	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del presente Decreto		
	Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del presente Decreto		
SERVICIOS PÚBLICOS				
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso, incluyendo estación de bombeo y redes de impulsión.			
	Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.			
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.			
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.			
	Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.			



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. ~~0737~~) DE 2019
(*Diciembre 20*)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión o de Actuación hace parte del Sector 3 definido por EMCALI para la prestación del servicio, la cual requiere el diseño y construcción de colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur y posteriormente a la futura PTAR del Sur.
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso de que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya. Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.
ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para interconectar usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, en cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos dentro de sus programas locales de prestación de servicios.
	La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea.
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser aprobado y firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, electricista y/o eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones, expedido mediante la Resolución CRC 5405 de 2018. Se debe disponer de canalización con capacidad suficiente para el soterramiento de las redes.
GAS	Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la empresa prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial
	Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	En esta Unidad de Gestión no hay destinación de suelo para VIS

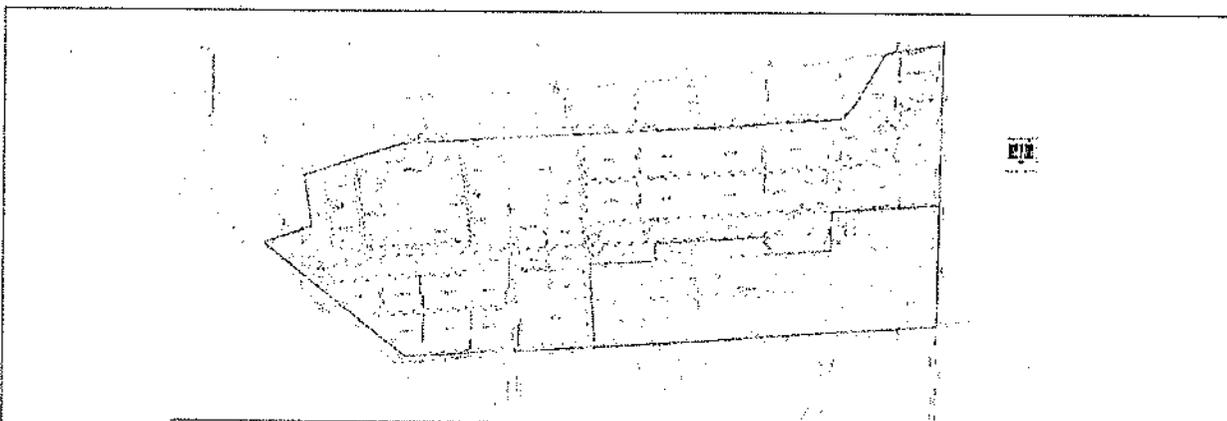
Tabla 30. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – UNIDAD DE GESTIÓN 6

DELIMITACIÓN
NORTE: Con el límite sur de las Unidades de Gestión 5, 7 y 8
ORIENTE: Con el límite del suelo de expansión, en el eje de la calle 61
SUR: Con el límite norte del Plan Parcial Hacienda El Marañón, en la carrera 126
OCCIDENTE: Con el límite oriental de la Unidad de Gestión 4, en la Calle 50



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. *0737-*) DE 2019
(*Diciembre 20*)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"



PRÉDIOS.		PIEDRACHIQUITA	M.I.	370-296292		
		LOTE 1	M.I.	370-565899		
		LOTE 2	M.I.	370-565900		
		LOTE 3	M.I.	370-565901		
		LOTE 4	M.I.	370-565902		
		LOTE 11	M.I.	370-296291		
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 06		ÁREAS				
		M2	Subtotal M2	%		
ÁREA BRUTA	PIEDRACHIQUITA	256.235,59	396.693,68	100,00%		
	LOTE 1	52.395,07				
	LOTE 2	40.109,01				
	LOTE 3	35.428,93				
	LOTE 4	58,72				
	LOTE 11	12.466,37				
AFECTACIONES	Carrera 126	28.913,63	83.879,95	21,14%		
	Calle 53	9.287,45				
	Calle 60	15.152,72				
	Calle 61	8.195,74				
	Línea de alta tensión 1	11.933,72				
	Línea de alta tensión 2	10.396,70				
ÁREA NETA URBANIZABLE			312.813,73	78,86%		
CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS						
CESIONES	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA		LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
	M2	%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
Zonas Verdes	71.404,86	18,00%	UG-06	EP-16B**	6.989,75	78.482,61*
				EP-18**	12.040,75	
				EP-19**	12.580,51	
				EP-24**	15.602,78	
				EP-25**	17.736,21	
				EP-26**	7.209,21	
				EP-27**	6.323,41	
Equipamiento	11.900,81	3,00%	UG-06	EC-03**	11.900,81	11.900,81
* La presente Unidad de Gestión cuenta con un excedente de espacio público de 7.077,75M2, los cuales se destinan para la compensación de vías locales						
** Las EP16B, EP18, EP19, EP24, EP25, EP26, EP27 y EC03 constituyen obligaciones localizadas al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.						



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. *0737*) DE 2019
(*Diciembre 20*)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHU, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES			
CESIONES		ÁREA - M2	SUBTOTAL
Vías Locales	Carrera 124A-P1	4.047,59	33.908,50
	Carrera 124A-P2	5.102,35	
	Carrera 124A-P3	4.240,86	
	Carrera 125-P1	3.959,03	
	Carrera 125-P2	5.053,22	
	Carrera 125-P3	4.246,67	
	Calle 51-P1	1.348,55	
	Calle 51-P2	1.484,53	
	Calle 57-P1	1.351,91	
	Calle 57-P2	1.455,16	
Vías Locales Compensadas	Calle 60B	1.618,62	7.077,75*
	Calle 50A-P1	1.342,28	
	Calle 50A-P2	1.487,53	
	Calle 52	1.343,42	
	Calle 55	1.459,72	
	Calle 58	1.444,80	
* La compensación de vías locales de la Unidad de Gestión 6 se hace con el excedente de cesión de zona verde dispuesta en el Plan Parcial con 7,077.752 m2.			
ÁREA ÚTIL			
LOCALIZACIÓN	ÁREA M2	TOTAL M2	%
Lote 21	17.948,92	172.308,23	43,44%
Lote 22	17.954,89		
Lote 23A	11.672,43		
Lote 23B	5.987,23		
Lote 24	19.414,05		
Lote 25	17.090,12		
Lote 26	21.278,89		
Lote 35	10.396,41		
Lote 36	24.126,11		
Lote 37	9.867,90		
Lote 38	16.571,28		
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 71.404,86 m2 LOCALIZACIÓN: UG6		
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 11.900,81 m2 LOCALIZACIÓN: UG6		
SISTEMA VIAL	Carrera 126	Cesión y construcción del área afectada desde el límite oriental de la Unidad de Gestión 4 en el costado oriental de la calle 50, hasta el costado occidental de la Calle 61, con un área correspondiente a 28.913,63 m2	
	Calle 53	Cesión y construcción del área afectada desde el límite sur de las Unidades de Gestión 5 y 7, y el costado norte de la carrera 126, en un área de 9.287,47 m2.	
	Calle 60	Cesión y construcción del área afectada desde el límite sur de la Unidad de Gestión 7 en el costado norte de la Carrera 124A, siguiendo por el eje de la calle 60 hasta el límite sur de la Unidad de Gestión 8 en el costado sur de la carrera 124, hasta el costado norte de la carrera 126, en un área de 15.152,72 m2.	
	Calle 61	Cesión y construcción del área afectada desde el límite sur de la Unidad de Gestión 8 en el costado sur de la carrera 124, hasta el límite norte del Plan Parcial Hacienda el	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. *0737*) DE 2019
(*Diciembre 20*)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

		Marañón en el eje de la Carrera 126, con un área de 8.195,74 m2.
	Vías locales	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del presente Decreto
	Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del presente Decreto
SERVICIOS PÚBLICOS		
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso, incluyendo estación de bombeo y redes de impulsión. Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso. Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación. Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión o de Actuación hace parte del Sector 3 definido por EMCALI para la prestación del servicio, la cual requiere el diseño y construcción de colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur y posteriormente a la futura PTAR del Sur. Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso de que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya. Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.	
ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para interconectar usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, en cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de Iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos dentro de sus programas locales de prestación de servicios. La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea.	
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser aprobado y firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, electricista y/o eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones, expedido mediante la Resolución CRC 5405 de 2018. Se debe	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

	disponer de canalización con capacidad suficiente para el soterramiento de las redes.
GAS	Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la empresa prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	Destinar un área de 60.691,70M2 para el cumplimiento de la obligación de VIS del Plan Parcial

Tabla 31. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – UNIDAD DE GESTIÓN 7

DELIMITACIÓN						
NORTE: Con el límite sur del Plan Parcial Lituania y Dalandia, en el eje de la carrera 122						
ORIENTE: Con el límite occidental de la Unidad de Gestión 8 y parte del límite occidental de la Unidad de Gestión 6, en el eje de la Calle 60						
SUR: Con el límite norte de la Unidad de Gestión 6						
OCCIDENTE: Con el límite oriental de la Unidad de Gestión 5, en el eje de la Calle 53						
PREDIOS		PIEDRACHIQUITA		M.I.	370-296292	
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 07		ÁREAS				
		M2	Subtotal M2	%		
ÁREA BRUTA	PIEDRACHIQUITA	189.576,46	189.576,46	100,00%		
AFECTACIONES	Carrera 122	11.862,05	37.797,50	19,94%		
	Calle 53	5.237,33				
	Calle 60	8.896,46				
	Línea alta tensión 1	5.401,34				
	Canal de Derivación 5-3-6	1.477,00				
	Franja Mantenimiento Canal	4.923,32				
ÁREA NETA URBANIZABLE			151.778,97	80,06%		
CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS						
CESIONES	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA		LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
	M2.	%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
Zonas Verdes	34.123,76	18,00%	UG-07	EP-17**	16.135,57	37.205,92*
				EP-20**	17.793,01	
				EP-21**	195,18	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0727) DE 2019

(*Diciembre 20*)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHIO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Equipamiento	5.687,29	3,00%	UG-06	EP-22**	3.082,16	5.687,29
			UG-04	EC-03***	5.325,34	
				EC-02***	361,95	
* La presente Unidad de Gestión cuenta con un excedente de espacio público de 3.082,16M2, los cuales se destinan para la compensación de vías locales						
** Las EP17, EP20, EP21 y EP22 constituyen obligaciones localizadas al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.						
*** La localización de EC02 y EC03 se da en otra Unidad de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios, por lo cual, la ejecución de la presente Unidad depende de que dichas obligaciones ya hayan sido ejecutadas, al momento de solicitar la respectiva licencia de urbanismo.						
CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES						
CESIONES		ÁREA - M2		SUBTOTAL		
Vías Locales	Carrera 123	5.214,32		13.484,18		
	Carrera 124	5.158,42				
	Calle 57-P1	1.543,98				
	Calle 57-P2	1.567,47				
Vías locales a compensar	Calle 55-P2 (Lote 29)	1.561,85		1.561,85		
Vías Locales Compensadas	Calle 55-P1	1.546,77		3.082,16*		
	Calle 58	1.535,39				
* La compensación de vías locales de la Unidad de Gestión 7 se hace, en parte, con 3.082.160 m2 de excedente de cesión de zona verde dispuesta en el Plan Parcial que cubren la compensación de la Calle 55 en el lote 27 y la Calle 58 en el lote 28, faltando por compensar los 1.561.847 m2 que debe asumir el Lote 29.						
ÁREA ÚTIL						
LOCALIZACIÓN		ÁREA M2	TOTAL M2	%		
Lote 27		27.026,68	91.609,39	48,32%		
Lote 29		25.694,60				
Lote 28		26.830,33				
Lote 30		12.057,78				
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS						
ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 34.123,76 m2 LOCALIZACIÓN: UG7					
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 5.687,29 m2 LOCALIZACIÓN: UG4 y UG6					
SISTEMA VIAL	Carrera 122	Cesión y construcción del área afectada entre el límite oriental de la Unidad de Gestión 5 en el eje de la calle 53, hasta el límite occidental de la Unidad de Gestión 8 en el eje de la calle 60, con un área de 11.862,05 m2				
	Calle 53	Cesión y construcción del área afectada desde el costado sur de la carrera 122, hasta el límite norte de la Unidad de Gestión 6, con un área correspondiente a 5.237,33 m2				
	Calle 60	Cesión y construcción del área afectada entre el costado sur de la carrera 122, hasta el costado norte de la carrera 124A, en un área correspondiente a 8.896,46 m2				
	Vías locales	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del presente Decreto				
	Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del presente Decreto				
SERVICIOS PÚBLICOS						
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso, incluyendo estación de bombeo y redes de impulsión.					
	Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.					



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.
	Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí. La presente Unidad de Gestión hace parte del Sector 3 definido por EMCALI para la prestación del servicio, la cual requiere el diseño y construcción de colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur y posteriormente a la futura PTAR del Sur.
ALCANTARILLADO SANITARIO	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR.	En caso de que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya. Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.
ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para interconectar usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, en cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIÉ) NTC 2050, Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos dentro de sus programas locales de prestación de servicios.
	La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea.
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser aprobado y firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, electricista y/o eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones, expedido mediante la Resolución CRC 5405 de 2018. Se debe disponer de canalización con capacidad suficiente para el soterramiento de las redes.
GAS	Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la empresa prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial
	Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	Destinar un área de 38.888,11M2 para el cumplimiento de la obligación de VIS del Plan Parcial





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Tabla 32. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – UNIDAD DE GESTIÓN 8

DELIMITACIÓN						
NORTE: Con el límite sur del Plan Parcial Lituania y Dalandía						
ORIENTE: Con el límite oriental del suelo de expansión, en el eje de la calle 61						
SUR: Con el límite norte de la Unidad de Gestión 6, en el costado sur de la carrera 124						
OCCIDENTE: Con el límite oriental de la Unidad de Gestión 7, en el eje de la Calle 60						
PREDIOS		PIEDRACHIQUITA		M.I.	370-296292	
		LOTE 1		M.I.	370-565899	
		LOTE 2		M.I.	370-565900	
		LOTE 3		M.I.	370-565901	
		LOTE 4		M.I.	370-565902	
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 08		ÁREAS				
		M2	Subtotal M2	%		
ÁREA BRUTA		PIEDRACHIQUITA		9.642,09	169.041,86	100,00%
		LOTE 1		41.924,71		
		LOTE 2		51.826,99		
		LOTE 3		53.844,08		
		LOTE 4		11.803,98		
AFECTACIONES		Carrera 122		17.650,23	47.578,66	28,15%
		Calle 60		7.026,29		
		Calle 61		11.091,57		
		Línea alta tensión 1		6.979,48		
		Canal de Derivación 5-3-6		1.123,81		
		Franja Mantenimiento Canal		3.707,29		
ÁREA NETA URBANIZABLE				121.463,20	71,85%	
CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS						
CESIONES		OBLIGACIÓN URBANÍSTICA		LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS		
		M2	%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0727) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICH0, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Zonas Verdes	30.427,53	18,00%	UG-08	EP-23	30.427,53	30.427,53*
Equipamiento	5.071,26	3,00%	UG-06	EC-03**	5.071,26	5.071,26**
* La EP23 constituye obligaciones localizadas al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.						
** La localización de EC03 se da en otra Unidad de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios, por lo cual, la ejecución de la presente Unidad depende de que dichas obligaciones ya hayan sido ejecutadas, al momento de solicitar la respectiva licencia de urbanismo.						
CESIONES OBLIGATORIAS DE VIAS LOCALES						
CESIONES		ÁREA - M2		SUBTOTAL		
Vías Locales:	Carrera 121	908,44		12.322,27		
	Carrera 123	3.779,44				
	Carrera 124	3.802,46				
	Calle 60B- P1	2.311,66				
	Calle 60B- P2	1.520,28				
ÁREA ÚTIL						
LOCALIZACIÓN		ÁREA M2	TOTAL M2	%		
Lote 31		17.435,81	68.566,60	40,56%		
Lote 32A		15.129,55				
Lote 32B		4.545,03				
Lote 33A		6.485,27				
Lote 33B		9.300,76				
Lote 34		15.670,17				
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS						
ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 30.427,53 m2 LOCALIZACIÓN: UG8					
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos. OBLIGACIÓN: 5.071,26 m2 LOCALIZACIÓN: UG6					
SISTEMA VIAL	Carrera 122	Cesión y construcción del área afectada entre el límite oriental de la Unidad de Gestión 7 en el eje de la calle 60, hasta el costado occidental de la Calle 61, en un área de 17.650,23 m2				
	Calle 60	Cesión y construcción del área afectada entre el costado sur de la carrera 122, hasta el costado norte de la carrera 124, en un área correspondiente a 7.026,29 m2.				
	Calle 61	Cesión y construcción del área afectada entre el límite sur del Plan Parcial Lituania y Dalandia en la carrera 121, hasta el límite norte de la Unidad de Gestión 6 en la carrera 124, con un área de 11.091,57 m2				
	Vías locales.	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del presente Decreto				
	Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del presente Decreto				
SERVICIOS PÚBLICOS						
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso, incluyendo estación de bombeo y redes de impulsión.					
	Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.					
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.					



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. *OTBA*) DE 2019

(*Octubre 20*)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHU, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

	<p>Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.</p> <p>Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 81, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.</p>
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión o de Actuación hace parte del Sector 3 definido por EMCALI para la prestación del servicio, la cual requiere el diseño y construcción de colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur y posteriormente a la futura PTAR del Sur.
ALCANTARILLADO SANITARIO	Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	<p>En caso de que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya.</p> <p>Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.</p>
ENERGÍA ELÉCTRICA	<p>El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para interconectar usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, en cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETI LAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos dentro de sus programas locales de prestación de servicios.</p> <p>La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea.</p>
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser aprobado y firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, electricista y/o eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento para Redes Internas de Telecomunicaciones, expedido mediante la Resolución CRC 5405 de 2018. Se debe disponer de canalización con capacidad suficiente para el soterramiento de las redes.
GAS	Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la empresa prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	<p>Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial</p> <p>Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC</p>
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	Destinar un área de 68.566,60M2 para el cumplimiento de la obligación de VIS del Plan Parcial



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0707) DE 2019

(Diciembre)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

PARÁGRAFO 1. Las obligaciones relativas al reparto de cargas y beneficios que le corresponden a cada Unidad de Gestión para la configuración del urbanismo, se deben garantizar por parte de los titulares del derecho de dominio de los inmuebles, a través del Ente Gestor que para este fin se constituya. En todo caso, serán exigibles a los titulares de las licencias de urbanización otorgadas en las Unidades de Gestión.

PARÁGRAFO 2. Las cargas físicas que le corresponden a cada Unidad de Gestión para la configuración del urbanismo, se deben garantizar independiente de los aprovechamientos asignados.

PARÁGRAFO 3. Las cargas físicas al interior de cada una de las Unidades de Gestión se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador, se haya realizado la escrituración y el acta de recibo material de las áreas de cesión por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios o los organismos competentes, los cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

PARÁGRAFO 4. Los presupuestos de costos presentados en el Documento Técnico Soporte son indicativos y deberán ser precisados entre el Ente Gestor y los titulares del derecho de dominio al momento de la ejecución de las cargas de las Unidades de Gestión, garantizando el cumplimiento de las obras de urbanismo correspondientes.

ARTÍCULO 37. CONDICIONES GENERALES Y PREVIAS PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. Previo a la expedición de las licencias a las que haya lugar, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- La licencia urbanística y los permisos ambientales requeridos para el desarrollo de los proyectos urbanísticos deberán garantizar el cumplimiento de las exigencias ambientales contenidas en el presente Decreto.
- Para la obtención de los permisos ambientales de los que trata el punto anterior, previo al licenciamiento, se deberá elaborar un estudio de modelo de flujo hidrológico del acuífero, a través de la construcción de nuevos piezómetros dentro del ámbito de planificación del Plan Parcial, con el propósito de definir el sistema de flujo de agua subterráneas en época de invierno y la evaluación de la vulnerabilidad intrínseca del acuífero a la contaminación.
- Cada Unidad de Gestión o Unidad de Actuación Urbanística, deberá contar con una única licencia de urbanización o proyecto urbanístico general que cobije todos los predios que hagan parte de dicha área de planificación.
- Cuando un predio forme parte de dos o más unidades de gestión o unidades de actuación urbanística, se deberá adelantar el correspondiente proceso de subdivisión predial, para que éste participe en la parte que corresponda en cada unidad de gestión o unidad de actuación urbanística.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

- Será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización, contar con la disponibilidad inmediata para la prestación de los servicios públicos domiciliarios, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, así como la Resolución 0462 del 13 de julio de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- En ningún caso, en etapa de licenciamiento o aprobación de un proyecto urbanístico general, se podrán modificar las dimensiones, configuración y localización de las cesiones obligatorias derivadas y contenidas en el presente Capítulo; especialmente las disposiciones contenidas en el artículo 36 del presente Decreto.
- Para el desarrollo de cualquier proceso de urbanización o construcción arquitectónica derivada del presente Decreto, se deberá dar cumplimiento a todo lo contenido en la Resolución 0100 No. 710-0380 del 24 de mayo de 2019, "POR LA CUAL SE DECLARAN CONCERTADOS LOS ASUNTOS AMBIENTALES DEL Plan Parcial DENOMINADO "EL CAPRICHÓ", LOCALIZADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI", así como lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en lo concerniente a licencias urbanísticas.

PARÁGRAFO 1. De conformidad con las obligaciones urbanísticas definidas en este Decreto frente a la semaforización, al momento de la expedición de licencias urbanísticas se deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Movilidad respecto del diseño geométrico cuando corresponda, y el diseño de demarcación y señalización que resulten del trazado vial que conforman el presente Plan Parcial, para cada Unidad de Gestión o Unidad de Actuación Urbanística, según corresponda.

PARÁGRAFO 2. El urbanizador al momento de las licencias, deberá incorporar los requerimientos que el SITM determine en cuanto a bahías y paradas, mediante solicitud de concepto previo de Metrocali S.A, o la entidad que haga sus veces.

CAPÍTULO IV. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 38. ESQUEMA BÁSICO. En cumplimiento del artículo 395 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, en el trámite de estudio y viabilidad del presente Plan Parcial se proyectaron todas las vías, paramentos y aspectos generales de estructura urbana y determinantes para la localización de las zonas de cesión necesarias para el proyecto, motivo por el cual, la cartografía adoptada en este Decreto constituye el Esquema Básico que se requiere para el trámite de obtención de las licencias urbanísticas correspondientes.

ARTÍCULO 39. ESQUEMA BÁSICO DE IMPLANTACIÓN. Conforme al artículo 252 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, las actividades que se pretendan desarrollar en el presente Plan Parcial que sean calificadas como de impacto mayor, deberán



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

tramitar el respectivo Esquema Básico de Implantación o el instrumento que aplique o lo sustituya, previo a la expedición de la respectiva licencia urbanística.

PARÁGRAFO 1. El Esquema Básico de Implantación deberá contener todas las acciones para la mitigación de impactos dados por la implantación del uso que se pretenda desarrollar, incluyendo la señalización vial para ejes peatonales, semaforización, bahías para servicio público, puentes peatonales, carriles de acumulación y cualquier elemento que requiera el proyecto para garantizar la adecuada movilidad y tránsito en su área de influencia.

PARÁGRAFO 2. El Esquema Básico de Implantación y Regularización deberá definir con precisión el trazado, líneas de paramento y de demarcación, accesos vehiculares, radios de giro, ampliación de perfiles viales, ampliación de andenes y demás requerimientos técnicos establecidos por el presente Decreto.

ARTÍCULO 40. GESTIÓN ASOCIADA. El presente Plan Parcial define todos los elementos estructurantes del territorio y contiene el conjunto de decisiones urbanas y normativas para toda su área de planificación. Para ello, las actuaciones urbanísticas contempladas para el desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial se realizarán a través de Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, según el caso, en los términos previstos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones, para lo cual se podrán constituir operadores urbanos, entidades gestoras o encargos fiduciarios de acuerdo con el marco legal correspondiente. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, al cumplir las condiciones de su artículo 2.2.4.1.6.1.2, las Unidades de Actuación urbanística pueden convertirse en Unidad de Gestión, pudiendo así tramitar directamente la solicitud de expedición de las licencias de urbanismo o proyecto urbanístico general.

PARÁGRAFO. El presente Plan Parcial consideró ocho (8) Unidades de Actuación Urbanísticas o Unidades de Gestión, las cuales no fueron concebidas de forma autónoma, por lo tanto, para su gestión, ejecución e implementación, se definió como instrumentos la integración inmobiliaria y el reajuste de tierras, que se deberán desarrollar mediante la conformación de un Ente Gestor, el cual deberá ejecutar la totalidad de las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial a partir de la concurrencia de todos los predios que conforman las Unidades de Gestión, a través del reparto por puntos definido en la formulación del Plan Parcial y de conformidad con lo indicado en el artículo 36 del presente Decreto.

ARTÍCULO 41. UNIDADES DE GESTIÓN. Para el desarrollo de las Unidades de Gestión se debe obtener su correspondiente licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único Proyecto Urbanístico General, el cual deberá ser tramitado por los interesados para la totalidad del área de cada una de las Unidades de Gestión, garantizando el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados para cada una de ellas. La Licencia de Construcción se podrá tramitar de manera simultánea con la Licencia de Urbanización, cumpliendo con las previsiones contenidas en el presente Decreto y demás disposiciones que regulan la materia.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0787) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

PARÁGRAFO. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015, se podrá contar con un único Proyecto Urbanístico General que refleje el desarrollo progresivo del proceso de urbanización, para lo cual se definirá la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. En cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el artículo 2 de la Resolución 0462 del 13 de julio de 2017 proferida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, sobre la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos, y las obligaciones urbanísticas correspondientes. Cuando las licencias se desarrollen por etapas, la entrega de las obligaciones urbanísticas se llevará a cabo por cada etapa.

ARTÍCULO 42. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. En caso de que las Unidades no puedan adelantarse a través de la figura de Unidad de Gestión y deba llevarse a cabo como Unidad de Actuación Urbanística, para la obtención de la licencia única de urbanización o del único proyecto urbanístico general, previamente deberá cumplirse con los requisitos establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, referentes a la adopción de la delimitación y su respectivo procedimiento.

PARÁGRAFO 1. Cada Unidad de Actuación, dado el caso, para la configuración del urbanismo básico debe garantizar el cumplimiento de las cargas urbanísticas asignadas por el Plan Parcial, señaladas en detalle en el artículo 36 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 2. Los predios delimitados en la correspondiente UAU no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la correspondiente unidad de actuación.

ARTÍCULO 43. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL ENTE TERRITORIAL. Será responsabilidad de la Administración Municipal ejecutar las obras del sistema vial correspondientes a cargas generales comprendidas en el área del presente Plan Parcial, que según el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y lo dispuesto en el presente Decreto, no correspondan al urbanizador. En caso de obras en las cuales el urbanizador deba ceder el suelo, más no su adecuación, éste podrá realizar las cesiones anticipadas respectivas, a fin de que el Municipio pueda realizar las obras de ciudad proyectadas.

ARTÍCULO 44. PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN PLUSVALÍA. Para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 411.020.0259 de mayo 06 de 2015 "Por el cual se compilan los Acuerdo Municipales 0321 de 2011, 0338 de 2012, 0339 de 2013, 0346 de 2013, 0357 de 2013, 0380 de 2014, que conforman el Estatuto Tributario Municipal", el Acuerdo 0434 de 2017 "Por el cual se modifica parcialmente el Estatuto Tributario Municipal y se dictan otras disposiciones", el Decreto 411.010.20.0306 de 2019 "Por el cual se efectúa una delegación y se dictan otras disposiciones" y lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0737) DE 2019

(Diciembre 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Planeación, remitirá a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en la plusvalía para su estimación, si a ello hubiere lugar.

CAPÍTULO V.
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 45. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL Plan Parcial. En desarrollo de las funciones otorgadas en la Ley 388 de 1997 a los organismos de planificación municipales, corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal hacer el seguimiento a la ejecución del Plan Parcial y de lo dispuesto en el presente Decreto.

ARTÍCULO 46. PLAZO DE EJECUCIÓN. De conformidad con el escenario considerado en la simulación urbano-financiera, el presente Plan Parcial tendrá una vigencia de quince (15) años contados a partir de la publicación del presente Decreto.

PARÁGRAFO. En caso de que se requiera ampliación del plazo de ejecución, esta podrá llevarse a cabo únicamente a través de un ajuste de Plan Parcial, el cual deberá solicitarse por lo menos treinta (30) días calendario previo a su vencimiento, y deberá estar debidamente motivado técnica, normativa y financieramente, para lo cual surtirá el trámite ordinario del que trata el artículo 47 del presente Decreto, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen.

ARTÍCULO 47. AJUSTE DEL Plan Parcial. De acuerdo con lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, reglamentado por el Decreto Nacional 1077 de 2015, los ajustes al presente Plan Parcial deberán surtir el mismo trámite establecido para su formulación y adopción, y se efectuarán teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.

ARTÍCULO 48. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 (POT) y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen, además de lo establecido en la Ley 388 de 1997 y los decretos que regulan la formulación y adopción de los Planes Parciales.

ARTÍCULO 49. INTERPRETACIÓN NORMATIVA. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal ejercer la facultad de interpretación en los casos de ausencia normativa o contradicciones que surjan de la aplicación del presente Decreto, en concordancia con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0727) DE 2019
(Diciembre 20)
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICHÓ, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

ARTÍCULO 50. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los 20 días del mes de Dic - de 2019

MAURICE ARMITAGE CADAVID
Alcalde de Santiago de Cali.

ELENA LONDOÑO GÓMEZ
Directora
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Publicado en el Boletín Oficial No. 207 Fecha: Dic - 23 - 2019

Proyectó: Profesionales Universitarios, Andrés Prieto, Fernando Martínez
Contratistas: Álvaro Hernán Díaz, Edwin Segura Guerrero, Martha Isabel Bolaños, Isabel Cristina Leyes, Ángela María Ortega, Johanna Gaitán, María Elena Domínguez, Diego Paríaza, Luis Ernesto Díaz, Juan David González, Ximena Aguilón Mayorga.
Revisó: Esperanza Forero Sanclemente- Subdirectora de Planificación del Territorio
Nayib Yáber Encizo- Director Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública.
Sonia Andrea Sierra Mancilla- Asesora Despacho del Alcalde

ESTE DOCUMENTO SE PUBLICÓ EN
EL BOLETIN OFICIAL No. 207
DE 23 de diciembre de 2019
Jamiler Diaz
FIRMA AUTORIZADA