



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, 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, en concordancia con el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, 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 Extraordinario 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 Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en suelo de expansión, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales 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, el Decreto Nacional 1478 de 2013 y se armonizó con el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, todos los anteriores, actos 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 No. 069 de 2000 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali", es la norma aplicable para el estudio, trámite, aprobación y adopción del plan parcial que se surte mediante el presente Decreto, por cuanto éste fue radicado en legal y debida forma en vigencia del precitado POT.

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

Que el artículo 493 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, conforme a 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 de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0516, "Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

funciones de sus dependencias" del 28 de septiembre de 2016, la estructura del Departamento Administrativo de Planeación Municipal es la siguiente:

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

Que entre otras, las funciones del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, de conformidad con el artículo 79. ídem son:

1. Liderar la planificación del Municipio de Santiago de Cali y su articulación intersectorial.
2. Dirigir y coordinar la formulación, seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan de Desarrollo, y los demás instrumentos de planificación del Municipio de Santiago de Cali.

Que a su vez, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal a través de la Subdirección de Planificación del Territorio, cumple con la función establecida en el numeral 4 del artículo 80 del Decreto No. 411.0.20.0516 de 2016, 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 06 de octubre de 2014, mediante oficio con número de radicado 2014411100904432, la Constructora Bolívar radicó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal la formulación del proyecto de plan parcial de desarrollo denominado Vegas del Lili.

Que conforme a lo anterior, el 14 de octubre de 2014 mediante oficio No. 2014413220081141, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos del DAPM le comunicó a la Constructora Bolívar, los documentos faltantes de la formulación del plan parcial, conforme a lo establecido en los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, hoy compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que así mismo, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del DAPM informó que hasta tanto no se complementaran los contenidos señalados en la citada solicitud, la radicación de la formulación del proyecto de plan parcial, no se entendería radicada en legal y debida forma.

Que el 07 de noviembre de 2014, mediante solicitud con número de radicado 2014411101013122, la Constructora Bolívar aportó la documentación faltante para la radicación del proyecto de plan parcial, definida por la Subdirección del POT y Servicios Públicos mediante oficio No. 2014413220081141 del 14 de octubre de 2014. Así mismo, el día 14 de noviembre de 2014 mediante oficio con número de radicado 2014411101037472, la Constructora Bolívar dio alcance a la documentación radicada mediante oficio 2014411101013122 del 07 de noviembre de 2014.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

Que el 20 de noviembre de 2014, mediante escrito con número de radicado 2014411101055572, la Sociedad Severo Tenorio y Cía. S.C.S., solicitó a la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos información acerca del trámite y estado del proceso del proyecto de Plan Parcial Vegas del Lili.

Que el 26 de noviembre de 2014, mediante escrito con número de radicado 2014411101073162, la Constructora Bolívar complementó la información inherente a la formulación del proyecto de plan parcial Vegas del Lili, radicada inicialmente mediante oficio 2014411101013122 del 07 de noviembre de 2014.

Que el 27 de noviembre de 2014, mediante oficio No. 2014413220094321 la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, solicitó a Constructora Bolívar realizar la publicación de la citación pública a propietarios y vecinos colindantes, en un medio de amplia difusión.

Que el 09 de diciembre de 2014, mediante oficio 2014413220096531 la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos emitió oficio de respuesta a la Sociedad Severo Tenorio y Cía. S.C.S, respecto al trámite, la radicación y la publicación del proyecto de Plan Parcial denominado Vegas del Lili.

Que el 11 de diciembre de 2014, mediante petición con número de radicado 2014411101116622, la Sociedad Severo Tenorio y Cía. S.C.S solicitó a la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos, una copia en medio magnético de todos los contenidos de la formulación del proyecto de Plan Parcial denominado Vegas del Lili.

Que el 15 de diciembre de 2014, mediante oficio 2014413220097891 la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos remitió copia en formato digital de la totalidad de los contenidos de la formulación del proyecto de plan parcial Vegas del Lili, a la Sociedad Severo Tenorio y Cía. S.C.S., en respuesta al oficio 2014411101116622 del 11 de diciembre de 2014.

Que el 16 de diciembre de 2014, mediante comunicación con número de radicado 2014411101129412, la Constructora Bolívar remitió copia de la publicación de la convocatoria a vecinos, la cual se realizó en la versión impresa del periódico el País, del 04 de diciembre de 2014.

Que el 18 de diciembre de 2014, mediante oficio con número de radicado 2014411101138292, la Sociedad Severo Tenorio y Cía. S.C.S., realizó observaciones a la formulación del proyecto de plan parcial Vegas del Lili, en los siguientes términos:

"(...) solicitamos que los predios de propiedad de la Sociedad Severo Tenorio y Cía S.C.S incluidos en el área de planificación sean considerados como una Unidad de Gestión y no fraccionados en dos Unidades como aparecen en la formulación.

La anterior solicitud se basa en las siguientes consideraciones:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20..0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

- Los terrenos de nuestra propiedad en su gran mayoría forman parte de otro de mayor extensión delimitado como Cinturón Ecológico, cuyas condiciones de uso y ocupación están definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- La porción incluida dentro de cada Unidad de Gestión o Actuación no es necesaria para su desarrollo pues los predios de los demás propietarios son autosuficientes para cumplir con sus obligaciones urbanísticas y así está considerado dentro de la formulación (...)"

Que el 30 de diciembre de 2014, mediante oficio 2014413220100851 la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos expidió las observaciones sobre la formulación del proyecto de plan parcial Vegas del Lili.

Que el 30 de enero de 2015, mediante oficio con número de radicado 2015411100075572, la Constructora Bolívar solicitó a la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos una prórroga de un (1) mes, con el propósito de ajustar todas las observaciones realizadas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio 2014413220100851 del 30 de diciembre de 2014.

Que el 06 de febrero de 2015, mediante oficio 2015413220007441 la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos encontró procedente la solicitud de prórroga solicitada por Constructora Bolívar, de conformidad con la normatividad vigente, determinando un plazo máximo de respuesta de las observaciones hasta el 09 de marzo de 2015, so pena de aplicarse el desistimiento establecido en el Decreto Ley 01 de 1984.

Que el 17 de febrero de 2015, mediante oficio 2015413220002394 la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos solicitó a la Subdirección de Impuestos, Rentas y Catastro Municipal la actualización de la estructura predial y la base de datos catastral, del área de planificación correspondiente al proyecto de plan parcial Vegas del Lili.

Que el 06 de marzo de 2015, mediante oficio con número de radicado 2015411100207652, la Constructora Bolívar radicó los ajustes y correcciones de la formulación del proyecto de plan parcial Vegas del Lili. Así mismo, el día 19 de marzo de 2015 mediante oficio con número de radicado 2015411100255802 dio alcance a lo radicado el 06 de marzo de 2015, aportando el documento "INVESTIGACIÓN GEOTÉCNICA COMPLEMENTARIA PLAN PARCIAL LAS VEGAS DEL LILI".

Que en el Documento Técnico de Diagnóstico - DTD aportado en la formulación del 06 de marzo de 2015, respecto a la solución de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado en el área del plan parcial, se relaciona como antecedente que para el desarrollo de las obras de infraestructura de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial de los predios ubicados en la zona norte del Área de Expansión Corredor Cali - Jamundí, el día 30 de julio de 2007, las empresas COMFANDI, COMFENALCO VALLE, CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A. y CORFICOLOMBIANA S.A., constituyeron el Fideicomiso denominado "LAS VEGAS-CIUDAD MELÉNDEZ- VALLE DEL LILI ORIENTAL", y a través de él, un Patrimonio Autónomo para que se administraran los recursos necesarios que permitirían contratar la



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

elaboración de los diseños y presupuestos y la construcción de las obras necesarias para la dotación de redes matrices de acueducto, alcantarillado pluvial y alcantarillado sanitario, y demás obras complementarias realizadas.

Que además, en el Otrosí al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración de Recursos del 25 de noviembre de 2010, consta que el Fideicomitente CORFICOLOMBIANA S.A. para esa fecha había realizado la cesión de los Derechos Fiduciarios a las Firms Constructoras MARVAL S.A., INVERSIONES ALCABAMA S.A. y URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ - URBANSA S.A.

Que el día 31 de marzo de 2015 mediante oficio 2015413220024981, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos, a partir de las respuestas aportadas por el formulador respecto a los requerimientos realizados en el área de planificación del plan parcial, informó a la Constructora Bolívar, acerca de la procedencia de la suspensión del trámite de revisión del proyecto de plan parcial Vegas del Lili, en los siguientes términos:

"(...) De conformidad con lo previsto en el artículo 9° del Decreto Nacional 2181 de 2006, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el marco del proceso de revisión de dicho plan parcial, encontró la información contenida en las comunicaciones que se relacionan a continuación, en las que por parte del formulador del plan parcial se solicita a METROCALI S.A., a la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal y a la Secretaría de Infraestructura y Valorización Municipal, los "proyectos o requerimientos a tener en cuenta en el área de planificación del plan parcial Las Vegas de LILI".

Radicación	Fecha	Entidad
OV-GU-0262	03 de marzo de 2015	METROCALI S.A.,
2015411100180752	27 de febrero de 2015	Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal
2015411100180772	27 de febrero de 2015	Secretaría de Infraestructura y Valorización Municipal

A la fecha, obra la respuesta No. 917.105.1073.2015 emitida por METROCALI S.A., respecto a los requerimientos del Sistema Integrado de Transporte Masivo SITM-MIO en cuanto a garantizar el espacio suficiente para realizar la implementación de puntos de parada del SITM.

Así mismo, en relación con la revisión del mencionado plan parcial, esta Subdirección mediante oficio No. 2015413220002394 de 17 de marzo de 2015, dirigido a la Subdirección de Catastro Municipal, solicitó información con el fin de actualizar, concretar y verificar los predios incluidos en el área de planificación del Plan Parcial de Desarrollo "Las Vegas del Lili", localizado en el área de expansión urbana del Municipio, con el componente digital (DWG) de los predios que reposara en dicha dependencia.

En este sentido, es claro que por parte del formulador se deben realizar los ajustes al plan parcial integrando las condiciones que expongan las entidades consultadas y además, la Subdirección del POT y Servicios Públicos debe verificar el estado de la configuración predial de los predios que conforman el área de planificación del plan parcial "Las Vegas del Lili" frente a la información del Catastro Municipal.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

Considerando que la formulación del proyecto de plan parcial se desarrolla con base en el proceso reglado por el Decreto Nacional 2181 de 2006, para lo cual debe ajustarse a las condiciones que respecto al sistema de transporte público y vías realicen según su competencia METROCALI S.A., la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal y la Secretaría de Infraestructura y Valorización Municipal, sumado a la verificación de la configuración predial frente a la información que reporte la Subdirección de Catastro Municipal, información que es exigible al promotor o formulador del plan parcial a su conocimiento de manera oficial. (...)

Así las cosas, atendiendo al principio del debido proceso constitucional de las actuaciones administrativas, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal encuentra que es dado suspender los trámites del plan parcial "Las Vegas del Lili", hasta tanto se cuente con el pronunciamiento de las mencionadas dependencias, con el fin de que el promotor pueda revisar el instrumento de planificación en lo concerniente a la formulación. (...)"

Que el 21 de abril de 2015, mediante oficio 2015413150007894 la Subdirección de Catastro remitió al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la información correspondiente a la estructura predial y la base de datos catastral del área de planificación del proyecto de plan parcial Vegas del Lili. Dicho oficio fue remitido por parte de la Subdirección del POT a la Constructora Bolívar mediante oficio No. 2015413220031731 del 28 de abril de 2015, con el propósito de que la información fuera tenida en cuenta dentro del análisis predial del área de planificación del proyecto.

Que el 21 de octubre de 2015, el señor MAURICIO AFANADOR GARCÉS, en calidad de Gerente de la Constructora Bolívar, mediante escrito con número de radicado 2015411101088022, presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la totalidad de los contenidos y ajustes del proyecto de plan parcial de desarrollo denominado Vegas del Lili.

Que el 05 de noviembre de 2015, mediante oficio No. 2015413220108181 en respuesta a la formulación de plan parcial radicado bajo No. 2015411101088022, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos, informó al señor - MAURICIO AFANADOR GARCÉS, en calidad de Gerente de la Constructora Bolívar S.A., de la continuación del proceso, a partir del 21 de octubre de 2015, fecha de la radicación y que a más tardar el 28 de diciembre de 2015, se pronunciaría respecto a la viabilidad del proyecto.

Que el 23 de diciembre de 2015, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos mediante oficio con número de radicado 2015413220124171, realizó un requerimiento a la Constructora Bolívar S.A., sobre la simulación financiera, el cuadro general de áreas y la impresión de la cartografía a la escala indicada, para integrar a la documentación de la formulación del proyecto de plan parcial, dando plazo para responder el requerimiento a más tardar el 19 de enero de 2016.

Que el 19 de enero de 2016, la Constructora Bolívar mediante oficio con No. de radicado 2016411100038752, radicó ante la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos, lo solicitado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el requerimiento del 23 de diciembre de 2015 mediante oficio 2015413220124171.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Que en el documento de diagnóstico de la formulación del plan parcial se encuentra el antecedente de la configuración predial del año 2013, antes de la presentación del trámite de plan parcial del 06 de octubre de 2014, de la siguiente manera:

Tabla 1. PREDIOS INICIALES DEL PLAN PARCIAL

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ORIGINAL PREDIO No.	ANTECEDENTES	NOMBRE PREDIO EN CERTIFICADO DE TRADICIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN	ÁREA SEGÚN CATASTRO	PROPIETARIO A ENERO 2013
PREDIO No. 1		Lote de terreno "Las Vegas-Sector Sur" Lote 3 "El Jardín"	370-529497	Z00040770000	123.302,68 m2	122.719,74 m2	CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFENALCO VALLE
PREDIO No. 2		Lote de terreno "Las Vegas-Sector Sur" Lote 2 "Yerbabuena"	370-529496	Z00040769000	123.302,68 m2	123.327,10 m2	CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFENALCO VALLE
PREDIO No. 3		Lote de terreno "Las Vegas-Sector Sur" Lote 1 "Las Vegas # 1"	370-529495	Z00040768000	123.302,68 m2	123.276,54 m2	RIGOBERTO HERRERA CORREA
PREDIO No. 4**	Este lote hace parte del Cinturón Ecológico "Parque Educativo y Recreativo"	Lote de terreno "Las Vegas-Sector Sur" Lote 11 "Las Vegas # 11 Sur"	370-529505	Z00040767000	268.469,82 m2	250.848,49 m2	SEVERO TENORIO CIA S EN CS.
PREDIO No. 5	Se origina producto de una servidumbre y del área forestal protectora del Río Lili	Lote 8 con Área de 20.346,87 m2	370-792358	Z000412990000	20.346,87m2	20.453,85m2	SEVERO TENORIO & CIA S. EN C.S.
PREDIO No. 6****	Se origina producto de una servidumbre y del área forestal protectora del Río Lili	Lote A-Callejón Severo Tenorio y CIA S.EN C.S.	370-792356	Z000413010000	23.965,09m2	24.801,88m2	SOCIEDAD SEVERO TENORIO Y CIA S.C.S
*** 158.502,06m2 hacen parte del PLAN PARCIAL LAS VEGAS DEL LILI 95.680,50 m2 hacen parte del PLAN PARCIAL LAS VEGAS DE COMFANDI							
**** 19.179,81m2 hacen parte del PLAN PARCIAL LAS VEGAS DEL LILI 5.622,07m2 hacen parte del PLAN PARCIAL LAS VEGAS DE COMFANDI							
Matrículas Inmobiliarias homogenizadas al año 2013 antes de las mutaciones prediales							
Catastro según su configuración predial a Magna Sirgas con Oficio No. 2015413150007894							
Levantamiento Topográfico según Ing. Raúl Mahecha del año 2006 (Camino, Canal, Río Lili)							
Área de Planificación 563.683,78m2							



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

Que el 17 de febrero de 2016 mediante la Resolución No. 4132.2.21-002 "Por medio de la cual se expide el concepto de viabilidad al proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Vegas del Lili, localizado en el área de expansión Corredor Cali – Jamundí", la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal emitió concepto favorable de viabilidad a la formulación del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Vegas del Lili.

Que en relación con el escrito No. 2014411101138292 del 18 de diciembre de 2014 radicado por la Sociedad Severo Tenorio y Cía S.C.S, la Resolución No. 4132.2.21-002 del 17 de febrero de 2016 señaló que, "una vez revisadas las observaciones realizadas por la Sociedad Severo Tenorio y Cía S.C.S en cuanto a la delimitación de las Unidades de Gestión propuestas en la formulación del plan parcial de desarrollo Vegas del Lili, y teniendo en cuenta que estas disposiciones no modifican las condiciones de uso y ocupación definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial para el Cinturón Ecológico, y en virtud de la necesidad de articular las Carreras 86 y 94, con las Calles 50, 48 y la 25, y de armonizar las dinámicas funcionales inherentes a los sistemas estructurantes del área de planificación considerados en el POT, la Subdirección del POT y Servicios Públicos encontró que el planteamiento urbanístico del plan parcial cumplía con las condiciones necesarias exigidas por Planeación Municipal, y por tanto, no se requiere replantear las Unidades de Actuación Urbanísticas propuestas".

Que la resolución de viabilidad del 17 de febrero de 2016, se emitió respecto al área de planificación del plan parcial Las Vegas del Lili que corresponde a los predios que se identifican a continuación:

Tabla 2. PREDIOS ACTUALES QUE CONFORMAN EL PLAN PARCIAL

PREDIOS ACTUALES						
N° DE PREDIO	MI	ÁREA SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN	ÁREA SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	PROPIETARIO ACTUAL	ANTECEDENTES	
1	370-529497	123.302,68m2	124.498,95m2	CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA - COMFENALCO VALLE DEL AGENTE	Sin antecedentes que altere las características del lote	Sin antecedentes que altere las características del lote
2	370-529496	123.302,68m2	127.476,98m2	CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA -COMFENALCO VALLE DEL AGENTE	Sin antecedentes que altere las características del lote	Sin antecedentes que altere las características del lote
7	370-892136	125.947,96m2	141.083,71m2	CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A.	Predio originado con base al englobe de los predios identificados con los Nos. De M.I. 370-888205 - 370-888206 - 370-888207 - 370-888210	Se origina al involucrarse los Predios Nos. 5 y 6 al Predio No. 3 y de éste sale un área al Predio No. 4, quedando así el Predio No. 7



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20-0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

PREDIOS ACTUALES						
8	370-902545	290.563,66m2	155.167,99m2	SEVERO TENORIO & CIA S. EN C.S	Predio originado con base al englobe de los predios identificados con los Nos. De M.I. 370-529505 - 370-792354 - 370-888204 - 370-888210 -370-748915	Este lote hace parte del Cinturón Ecológico "Parque Educacional y Recreativo"
9	370-888211	10.189,63m2	7.140,08m2	SEVERO TENORIO & CIA . S. EN C.S.	Se origina producto de una servidumbre y del área forestal protectora del Río Lili	Se origina de la división material del Predio No. 5 del levantamiento topográfico original con No. De M.I. 370-792358
10	370-888209	4.980,99m2	8.316,07m2	SEVERO TENORIO & CIA. S. EN C.S.	Se origina producto de una servidumbre y del área forestal protectora del Río Lili	Se origina de la división material del Predio No. 6 del levantamiento topográfico original con No. De M.I. 370-792356

Que el 19 de febrero de 2016, de conformidad con la constancia de notificación personal radicada bajo No. 2016413200003791, el señor MAURICIO AFANADOR GARCÉS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.359.969 de Bogotá D.C, en calidad de gerente de la Constructora Bolívar, se notificó del contenido de la Resolución No. 4132.2.21-002 de 2016, “Por medio de la cual se expide el concepto de viabilidad al proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Vegas del Lili, localizado en el área de expansión Corredor Cali – Jamundí”.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en cumplimiento de los artículos 2.2.4.1.2.1, 2.2.4.1.2.2 y 2.2.4.1.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante oficio No. 2016411100194042 del 11 de marzo de 2016, remitió a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, la documentación de la formulación del proyecto de Plan Parcial Las Vegas del Lili, para que se adelantara el proceso de concertación de los aspectos ambientales del Plan Parcial.

Que mediante oficio con radicado No. 2016411100300382 del 17 de marzo de 2016, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, remite el Auto de Inicio de Trámite de Concertación del proyecto de Plan Parcial La Vegas del Lili, localizado en el Corredor Cali – Jamundí, en el que establece como fecha de inicio el 06 de abril de 2016.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20..0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

Que el 5 de abril de 2016, mediante oficio con radicado No. 2016413220022991, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal le informó a la CVC, el listado de personas que asistirían por su parte, al proceso de concertación del proyecto de Plan Parcial Las Vegas del Lili.

Que en Acta de reunión del 14 de abril de 2016, dentro del proceso de concertación ambiental con la CVC, se determinó, entre otros, la necesidad de aclarar la existencia de un humedal dentro del área de planificación, y su incidencia técnica y jurídica, para lo cual se programó una visita al sitio el día 20 de abril de 2016. Así mismo se definió como fecha de concertación el 05 de mayo de 2016.

Que así mismo, en Acta de reunión del 25 de abril de 2016, dentro del proceso de concertación ambiental, la CVC consideró que debía aclararse la situación técnica de la distancia del proyecto al vertedero de Navarro y la localización del dique de protección sobre la margen izquierda del río Lili. En razón a lo anterior, se consideró, a partir de esa fecha, la suspensión del proceso de concertación, y se definió que el reinicio del proceso sería determinado por acuerdo entre las partes.

Que mediante escrito con radicación No. 201641100866892 del 19 de julio de 2016, el señor RIGOBERTO HERRERA CORREA, identificado con cédula de ciudadanía 16.690.378, en calidad de propietario del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-529495, solicitó ante la Subdirección del POT y Servicios públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal la revocatoria directa de la Resolución No. 4132.2.21-002 del 17 de febrero de 2016, por la cual se expidió el concepto de viabilidad al proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Vegas del Lili.

Que la citada solicitud de revocatoria directa se realizó en los siguientes términos:

"(...) Constituye un error superior e inexcusable el que comete la Administración Municipal -DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, Subdirección del Plan de Ordenamiento Territorial y Servicios Públicos- cuando mal calcula, mal recibe o mal considera las ÁREAS del o de los lotes de terreno vinculados al que se refleje la Resolución No. 4132.2.21-002 de 2016 (Plan Parcial de Desarrollo Vegas del Lili), tal como lo dejaré demostrado con el presente documento. (...)

La comprensión de los cálculos topográficos en materia de levantamientos plan métricos y su identidad con los correspondientes registros públicos inmobiliarios es asunto que en su base atañe a las funciones públicas que cumple el Departamento Administrativo de planeación Municipal. (...)

En efecto, al presentar y exponer ante las autoridades municipales (DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL- Subdirección del Plan de Ordenamiento Territorial y Servicios Públicos-) los documentos necesarios para el trámite de un Plan Parcial, incluyó dos documentos con información no correspondiente y en este punto presentó certificado de tradición del inmueble al que corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-892136 de la ORIP de Cali, antes No. 370-529495 de la ORIP de Cali en el que aparece un área exacta de 125.947,96 metros cuadrados y, simultáneamente, levantamientos planimétricos en los que se prueba ante la autoridad de planeación municipal que el mismo lote de terreno tiene en la realidad un área física igual a 141.083,71



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

metros cuadrados, esto es, existe una disconformidad igual a 15.135,75 metros cuadrados (diferencia de área entre los 141.083,71 metros cuadrados que existen en la realidad del lote de terreno propiedad de la sociedad CONSTRUCTORA BOLÍVAR CALI S.A. y los 125.947,96 metros cuadrados que aparecen en los títulos inmobiliarios respectivos). (...)"

Que mediante oficio dirigido al Departamento Administrativo de Planeación Municipal radicado bajo No. 2016411100888842 del 27 de julio de 2016, la Dirección Territorial de la Dirección Ambiental Regional Suroccidente de la CVC, informó que el reinicio del proceso de concertación sería el 03 de agosto de 2016, fecha en la que la Corporación expondría las observaciones y recomendaciones al proyecto de Plan Parcial Vegas del Lili.

Que mediante Resolución No. 4132.2.3.21-006 del 13 de septiembre de 2016, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, resolvió la solicitud de revocatoria directa de la Resolución No. 4132.2.21-002 del 17 de febrero de 2016, interpuesta por el señor RIGOBERTO HERRERA CORREA, en el sentido de rechazar por improcedente dicha solicitud, tal como se relaciona a continuación:

"(...) Es importante señalar que la ejecución del plan parcial debe realizarse en concordancia con las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, definidas en la formulación, que según lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, "(...) el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general".

1.2.1 Ahora bien, frente a lo argumentado por la validación de documentos, certificados de tradición, yerrores registrales en relación con las áreas declaradas en el plan parcial, como primera medida es pertinente señalar que de conformidad con el artículo 2.2.4.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la formulación de los planes parciales, deberá contener lo siguiente:

"(...)

1. Documento Técnico de Soporte que contendrá como mínimo:

1.1 Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo.

1.2 Presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados.

1.3 Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.

1.4 Cuantificación general de la edificabilidad total, según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.

2. Cartografía en escalas 1:2000 o 1.5000 que incluya como mínimo:

2.2 Planos del diagnóstico.

2.2.1 Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Matrícula Inmobiliaria. (Sublíneas fuera de texto)

(...)

De acuerdo con lo anterior, y con el objeto que la Administración Municipal pueda tener la claridad sobre el área de planificación de los predios ubicados en el Área de Expansión Urbana, la cual sólo se puede desarrollar a través del instrumento de planificación de plan parcial, se solicita a los formuladores que expliquen la historia de los predios iniciales, incluyendo un plano indicativo, relacionando su área, dado el caso las particiones o divisiones prediales que se hayan realizado. Razón por la cual, la información aportada debe relacionarse con la actualidad predial que se propone para el área de planificación.

Es así como, la Subdirección del POT y Servicios Públicos procede en el marco de la revisión a la formulación a corroborar la información de las áreas con identificación predial reportada en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria, información de Catastro y el levantamiento topográfico. En consecuencia, se solicitan todas las aclaraciones a que haya lugar, con el objeto que se verifique el área propuesta en la Formulación con el área resultante del levantamiento topográfico.

Es decir, el área de planificación de los planes parciales al momento de la formulación se estudia con el área reportada en el levantamiento topográfico, por cuanto, es el área tomada directamente en el sitio por un técnico o profesional idóneo, y definida en un plano conforme a las especificaciones señaladas por la autoridad catastral, y con base en dicha área es que se procede a calcular y verificar las áreas del proyecto (zonas de cesión, las áreas útiles, etc.).

En este sentido, es importante precisar que la Subdirección del POT y Servicios Públicos, en el marco de su competencia, no valida información de los folios de matrícula inmobiliaria, por cuanto dicha actividad es competencia de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y a su vez, no valida la información que para la finalidad aporta la Subdirección de Catastro, toda vez que no es su función legal.

Sin embargo, debe indicarse que la información del trámite se presume legal y las actividades respecto a la verificación de área se realiza precisamente para tener el dato actualizado y cercano a la realidad para el cálculo de las áreas a las cuales se les dará norma a través del instrumento de plan parcial.(...)

En conclusión, si al momento de la revisión de la formulación de plan parcial se evidencia que el área del levantamiento topográfico reporta un área mayor a la del folio de matrícula inmobiliaria, se procede a incorporar el predio al instrumento de planificación con su área identificada en dicho levantamiento. Lo anterior, en procura de realizar el cálculo de área reales para el urbanismo del predio. Motivo por el cual, no se evidencia que dentro del procedimiento de revisión a la formulación del plan parcial Vegas del Lili, por haberse basado su cálculo en el área de levantamiento topográfico sea contrario a la Ley, o se cause daño alguno. Toda vez, que es una de las exigencias del Decreto Nacional 1077 de 2015 (...).

Que la Resolución No. 4132.2.3.21-006 del 13 de septiembre de 2016, fue notificada al señor RIGOBERTO HERRERA CORREA, mediante aviso con radicación No. 2016413220067531 del 03 de octubre de 2016.

Que mediante oficio No. 2016413220068741 del 07 de octubre de 2016, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, consultó a la CVC sobre el estado del trámite de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

la concertación ambiental cuya última reunión había sido realizada el 03 de agosto de 2016.

Que por otra parte, la señora OFELIA TENORIO DE LOURIDO, en calidad de representante legal de la Sociedad Severo Tenorio y Cía. S. en C.S., y el señor GUSTAVO ADOLFO SILVA, en calidad de representante legal de COMFENALCO VALLE DE LA GENTE, en escrito con radicación No. 2016411101221182 del 27 de octubre de 2016, solicitaron concepto para subdividir el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-902545, correspondiente al Cinturón Ecológico incorporado en el área de planificación del plan parcial con el objeto de realizar la configuración predial que permitiera la cesión de los tramos de las Carreras 86 y 94 entre las Calles 50 y 53, al igual que la entrega de una porción de terreno del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-529496, que también hace parte del Cinturón Ecológico, con el fin de obtener licencia urbanística para la subdivisión predial solicitada.

Que mediante oficio No. 2016411101224392 del 27 de octubre de 2016, la CVC informó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, que el proceso de concertación del plan parcial Vegas del Lili se encontraba en curso y a consideración del alcance de los aspectos ambientales objeto de análisis, evaluación y concertación, para lo cual adjuntó el Concepto Técnico CVC No. 637-2016 del 04 de octubre de 2016.

Que el 02 de noviembre de 2016, por medio de oficio No. 2016413220074941 la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos del DAPM, trasladó al señor MAURICIO AFANADOR GARCÉS, gerente de la Constructora Bolívar S.A, el Concepto Técnico CVC No. 637-2016 del 04 de octubre de 2016, para que realizara los ajustes técnicos a la formulación del plan parcial.

Que el 21 de noviembre de 2016 se realizó reunión entre los profesionales de la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y el señor MAURICIO AFANADOR GARCÉS, gerente de la Constructora Bolívar S.A, como consta en el listado de asistencia, para aclarar las observaciones a la concertación ambiental del plan parcial Vegas del Lili.

Que mediante oficio de respuesta radicado bajo No. 2016413220079181 del 21 de noviembre de 2016, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, contestó a la petición presentada con radicación No. 2016411101221182 del 27 de octubre de 2016 en la que se solicitó concepto sobre la posibilidad de subdividir el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-902545, indicando su inviabilidad, por cuanto la subdivisión predial sólo podría darse después de la adopción del plan parcial, acorde con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015.

Que mediante oficio No. 2016413220083881 del 05 de diciembre de 2016, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos, informó a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca CVC, del traslado del Concepto Técnico al Formulator y señaló que una vez llegaran los ajustes solicitados, estos serían remitidos a la Corporación.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20..0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

Que mediante oficio de respuesta con radicación No. 2016413220088131 del 26 de diciembre de 2016, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en respuesta a la reiteración de la solicitud No. 2016413220088131 del 13 de diciembre de 2016, de la sociedad Severo Tenorio y Cía., respecto a la subdivisión predial señaló lo siguiente:

"(...) se reitera a los propietarios lo mencionado en el oficio con radicado No. 2016413220079181 del 21 de noviembre de 2016, que el objeto de la realización del plan parcial no es en sí mismo la subdivisión de los predios, sino el desarrollo urbanístico armónico de los mismos. Por lo tanto, la subdivisión material, es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normativa aplicable a esta clase de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

Todo desarrollo deberá ejecutarse bajo el marco del citado plan parcial como instrumento de planeación; y en este sentido, las disposiciones de ordenamiento territorial serán exigibles a los predios matrices y resultantes.

Este Departamento Administrativo aclara que la responsabilidad por los negocios jurídicos y comerciales realizados entre particulares, por tratarse de actos jurídicos privados, no son de competencia de esta entidad.

En este orden de ideas, los propietarios de los predios dentro del trámite de plan parcial después de la subdivisión material, deberán dar cumplimiento a los previsto en la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015 y las demás normas concordantes con el desarrollo y ejecución del instrumento de ordenamiento requerido.

En conclusión, se encuentra que la subdivisión de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-529496 y 370-902545, planteada por los propietarios-promotores, es viable siempre y cuando se realice teniendo en cuenta que el área de intervención está sujeta a un plan parcial, como instrumento de planeación necesario para su desarrollo y no por otra razón, siendo exclusivamente dada para el cumplimiento de las obras de servicios públicos para el sector. Sin embargo, dicho acto deberá ser analizado en los aspectos de su competencia por el Curador Urbano. (...)"

Que el señor MAURICIO AFANADOR GARCÉS; gerente de la Constructora Bolívar S.A., mediante escrito con radicación No. 20174173010024812 del 16 de enero de 2017, allegó el "Documento Técnico Ejecutivo", con las respuestas a los aspectos técnicos ambientales solicitados por la CVC a la formulación del plan parcial.

Que el 31 de enero de 2017, se realizó reunión entre profesionales de la Subdirección de Planificación del Territorio y el arquitecto OSCAR VÁSQUEZ, integrante del equipo estructurador del plan parcial, tal como consta en el Acta de reunión que reposa en el expediente, con el objeto de realizar el seguimiento al cumplimiento a la concertación ambiental, tratando, entre otros, los siguientes aspectos en relación con la formulación: i) ÁREA DE AISLAMIENTO DE NAVARRO, ii) HUMEDAL y iii) ESTUDIO DE VULNERABILIDAD DEL ACUÍFERO, estableciendo tareas de ajuste, a cargo del Formulator del plan parcial.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Que el 13 de febrero de 2017 la Subdirección de Planificación del Territorio, como resultado de la revisión y análisis del “Documento Técnico Ejecutivo”, solicitó al Formulador el ajuste de dicho documento mediante oficio No. 20174132050000611.

Que a su vez, mediante oficio No. 201741320500018241 del 03 de marzo de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio informó a la Corporación del estado y los ajustes respectivos a la formulación del plan parcial Vegas del Lili en relación con el Concepto Técnico CVC No. 637-2016.

Que mediante oficio con radicación No. 201741730100414782 del 25 de abril de 2017, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC, de conformidad con el informe anterior, señaló lo siguiente:

“(…) Considerando que el perímetro de expansión del Corredor Cali- Jamundí fue concertado entre el Municipio de Cali y la CVC en el Acuerdo 0373 de 2014, por medio del cual se adopta la revisión ordinaria del contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali y que adicionalmente se corroboró con el grupo de recurso hídrico de la CVC que son suficientes los estudios realizados sobre la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos en la zona de influencia del plan parcial, solicitamos al Departamento Administrativo de Planeación Municipal remitir a esta Corporación el proyecto del plan parcial ajustado, previa viabilidad por parte de su dependencia, a fin de continuar con el proceso”.

Que el 15 de septiembre de 2017, mediante escrito con radicación No. 201741730101158912, la Constructora Bolívar S.A; formuladora del plan parcial Vegas del Lili, entregó la documentación que contiene los ajustes y planos del mismo.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio, comunicó al formulador que en el marco de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se pronunciaría sobre los aspectos técnicos del plan parcial a más tardar el 30 de octubre de 2017.

Que a continuación se relacionan las comunicaciones enviadas vía email, entre profesionales de la Subdirección de Planificación del Territorio y los formuladores del plan parcial, durante la vigencia año 2017, que se requirieron para conseguir el ajuste técnico del proyecto a las exigencias de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca:

Tabla 3. REGISTRO DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS AÑO 2017

FECHA	ASUNTO	REMITENTE	DESTINATARIO	CONTENIDO
31/01/2017	Información Vegas del Lili vs concertación ambiental	carolina.vanderhuck@cali.gov.co	cesar.londono@cali.gov.co	Cuadro paralelo entre lo exigido por la CVC y lo entregado por los formuladores.
28/04/2017	Plan Parcial Las Vegas del Lili- Comunicación CVC	mafianador@cbolivar.com gsilva@comfenalcovalle.com.co	cesar.londono@cali.gov.co, carolina.vanderhuck@cali.gov.co	Los formuladores solicitan reunión para concretar la información que debe llevarse a CVC



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

FECHA	ASUNTO	REMITENTE	DESTINATARIO	CONTENIDO
02/05/2017	Plan Parcial Vegas del Lili	Oscarvasquezgestionurbana@gmail.com	carolina.vanderhuck@cali.gov.co	Aceptación de reunión para el día jueves 04 de mayo de 2017 a las 4pm, en la Subdirección de Planificación del Territorio
26/10/2017	Concertación Ambiental Plan Parcial Las Vegas del Lili	Oscarvasquezgestionurbana@gmail.com	cesar.londono@cali.gov.co, carolina.vanderhuck@cali.gov.co	Los formuladores solicitaron reunión para conocer el estado del proceso de concertación del plan parcial
27/10/2017	Concertación Ambiental Plan Parcial Las Vegas del Lili	edwin.segura@cali.gov.co	diana-esmeralda.loaizacvc.gov.co martha.bolanos@cali.gov.co alvaro.diaz.var@cali.gov.co carolina.vanderhuck@cali.gov.co	Remisión de los estudios ambientales aportados por el formulador con todos los anexos, de conformidad con la reunión que sostuvo la CVC con los profesionales de la Subdirección de Planificación del Territorio, el día 26 de octubre de 2017- Pendiente por confirmar reunión entre entidades, para el 17 de noviembre de 2018.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio con fundamento en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, prorrogó el plazo para pronunciarse técnicamente hasta el 14 de diciembre de 2017.

Que mediante oficio radicado bajo No. 201741320500113991 del 15 de diciembre de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio, con el objeto de continuar con la concertación ambiental requirió al Formulator, indicando que “(...) en el marco del proceso previo a la concertación ambiental, deben realizarse los respectivos ajustes urbanísticos y técnicos que ello implica al documento técnico de soporte. (...) para entregar las observaciones que deben ser subsanadas con la urgencia del caso (...)”, en dicho oficio constan las observaciones en los diferentes componentes respecto a la integralidad de la propuesta, movilidad, obligaciones urbanísticas y afectaciones, simulación urbano/financiera, cartografía y cuadros de áreas.

Que el día 16 de enero de 2018 se llevó a cabo una reunión entre el equipo de profesionales de planes parciales de la Subdirección de Planificación del Territorio y el Arquitecto ÓSCAR VÁSQUEZ, tal como consta en el Acta de reunión que reposa en el expediente, donde se aclararon los ajustes técnicos de la formulación del plan parcial en relación con la cartografía, el desplazamiento del posicionamiento geográfico de las entidades geométricas que representan los contenidos del plan parcial, la simulación urbanística – financiera, el reparto de cargas y beneficios y la estructura urbana.

Que mediante oficio con radicación No. 201841320500011271 del 15 de febrero de 2018, la Subdirección de Planificación del Territorio hizo “devolución del AZ de la formulación del plan parcial Las Vegas del Lili”, con el fin de que el formulador actualizara los ajustes derivados de la concertación ambiental, en especial de los dos AZ, Tomo I y Tomo II, del documento Técnico del Diagnóstico Componente Ambiental.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

Que mediante escrito con radicación No. 201841730100188572 del 16 de febrero de 2018, el señor MAURICIO AFANADOR GARCÉS; gerente de la Constructora Bolívar S.A, radicó ante la Subdirección de Planificación del Territorio los ajustes de la formulación del plan parcial Las Vegas del Lili.

Que a continuación se relacionan las comunicaciones enviadas vía email, entre los formuladores del plan parcial y los profesionales de la Subdirección de Planificación del Territorio, con el objeto de dejar constancia de la realización de las actuaciones previo al cumplimiento de los ajustes técnicos requeridos:

Tabla 4. REGISTRO DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS AÑO 2018

FECHA	ASUNTO	REMITENTE	DESTINATARIO	CONTENIDO
14/02/2018	Plan Parcial Las Vegas del Lili- Cuadros de Áreas Ajustados	oscarvasquezgestionurbana@gmail.com	alvaro.diaz.var@cali.gov.co, angela.ortega@cali.gov.co, isabel.leyes@cali.gov.co	Cuadro de Áreas con correcciones.
15/02/2018	Observaciones Cartografía PP- Las Vegas del Lili	angela.ortega@cali.gov.co	alvaro.diaz.var@cali.gov.co, oscarvasquezgestionurbana@gmail.com	Observaciones a la cartografía del plan parcial
15/02/2018	Plan Parcial Las Vegas del Lili- Ajustes	oscarvasquezgestionurbana@gmail.com	carolina.vanderhuck@cali.gov.co o alvaro.diaz.var@cali.gov.co angela.ortega@cali.gov.co isabel.leyes@cali.gov.co	
16/02/2018	Radicación Ajustes Plan Parcial Vegas del Lili	oscarvasquezgestionurbana@gmail.com	carolina.vanderhuck@cali.gov.co o alvaro.diaz.var@cali.gov.co angela.ortega@cali.gov.co isabel.leyes@cali.gov.co martha.bolanos@cali.gov.co	Se remite el oficio de radicación oficial con el documento ajustado.

Que el 08 de marzo de 2018, la Subdirección de Planificación del Territorio, solicitó al formulador del plan parcial, copia de los documentos técnicos del 16 de febrero de 2018, para ser radicados ante la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca-CVC.

Que en respuesta a la solicitud anterior, el formulador entregó el día 16 de marzo de 2018, con comunicación No. 201841730100321802, copia física de la formulación del plan parcial Las Vegas del Lili.

Que si bien el trámite del plan parcial continuaba suspendido, mediante oficio radicado bajo No. 201841320500024111 del 22 de marzo de 2018, la Subdirección de Planificación del Territorio, remitió a la CVC, la formulación del plan parcial Vegas del Lili, que contiene los ajustes técnicos ambientales requeridos por dicha Corporación e indicó en relación con los ajustes solicitados en el Concepto Técnico CVC No. 637-2016 del 04



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20..0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

de octubre de 2016, que se acataron las 3 principales observaciones técnicas ambientales, así:

"(...)

Durante este periodo de tiempo, se evaluaron cada una de las observaciones emitidas por la CVC, las cuales fueron, algunas subsanadas y otras discutidas en reuniones con la corporación, para así precisar el alcance y dimensionamiento de las modificaciones totales a las que tenía que acogerse el plan parcial. Las observaciones se catalogaron en tres (3) grandes componentes; Zonas de Protección Ambiental, Servicios Públicos Domiciliarios y Vulnerabilidad y Riesgo. A continuación entonces, se hace una descripción muy general de las temáticas abordadas en el ajuste del plan parcial.

ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

1. Uno de los elementos estructurales encontrados en el proceso de concertación ambiental por parte de la corporación, fue la presencia de un humedal en el área de planificación del plan parcial. Esta información fue corroborada con trabajo de campo y el estudio de aerofotografías históricas en las que se pudo determinar la presencia del mismo. Sobre el particular, la CVC en el Concepto Técnico CVC No. 637-2016 manifestó; "(...) El desarrollo del Plan Parcial deberá acoger establecidos en el Acuerdo CD 042 de 2010 y deberá establecer las medidas que garanticen la infiltración de agua en el suelo.

Con base en lo anterior, se hace necesario replantear la propuesta urbanística del Plan Parcial con el fin de incorporar los suelos de protección existentes en el área y sus restricciones de uso y ocupación (...)"

Frente a esta observación, el formulador del plan parcial hizo un replanteamiento general del urbanismo del plan parcial, en busca de lograr que la presencia del humedal, así como su zona de protección ambiental quedarán resguardadas en un área con destinación a espacio público, de tal forma que se conservara integralmente y se articulará con la propuesta urbana del proyecto.

Esta modificación fue evaluada integralmente frente a la estructura urbana general, en el sentido de subsanar las complejidades y problemáticas subyacentes a la modificación en cada una de las temáticas, para así efectuar una armonización integral del nuevo planteamiento, con los diagnósticos y propuestas la disposiciones referidas al área de recarga y vulnerabilidad de acuíferos en los demás sistemas. Como resultado de esto, la nueva propuesta urbana considera dentro de su estructura el humedal y su zona de protección ambiental totalmente integrados y relacionados con el espacio público, dando así cumplimiento a la observación llevada a cabo por la corporación.

2. Otro de los elementos importantes mencionados en el Concepto Técnico de la Corporación fue el de la zona de aislamiento del antiguo Vertedero de Navarro, la cual aparentemente se superponía con el extremo nor-oriental del plan parcial. El municipio tanto en la reunión de concertación, como en reuniones posteriores manifestó que el área de expansión fue establecida y concertada con la Corporación, teniendo en cuenta la zona de aislamiento establecida para el vertedero de Navarro, por lo cual no consideraba procedente dicha observación. No obstante, como parte de los compromisos discutidos en la reunión de Concertación, esta Dependencia aceptó efectuar las verificaciones correspondientes con base en la información con la cual se concertó y adoptó el Plan de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

Ordenamiento Territorial que sirve de marco jurídico para el presente (Acuerdo Municipal 069 del 2000), encontrando que, el Plan Parcial Vegas del Lili no se encontraba afectado por la zona de aislamiento definida para el Vertedero de Navarro.

Este análisis fue puesto en conocimiento de la corporación, quien aceptó dicha constatación, tal y como figura en el oficio No. 7112-203992017 (radicado DAP – 201741730100414782), donde además se menciona por parte de la Corporación, que los elementos asociados a la vulnerabilidad del acuífero ha sido suficientemente estudiado, y que por tanto el plan parcial puede hacer uso de información secundaria para plantear las recomendaciones específicas para éste.

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

1. En el componente de servicios públicos domiciliarios, la CVC en el Concepto Técnico CVC No. 637-2016 manifestó que; "(...) El sistema de drenaje pluvial, deberá acatar lo dispuesto en el artículo 163. Manejos de las Aguas de Escorrentía por Lluvias, del POT vigente adoptado mediante Acuerdo 373 de 2014. De igual forma se hace necesario que se solicite una actualización de los parámetros generales y condiciones para el diseño del sistema de drenaje pluvial de que trata el oficio 311-DIAA-pd-224-07 expedido por EMCALI el 22 de junio de 2007. Una vez ajustado deberá ser presentado a la Corporación para su revisión (...)". En este punto y a manera de contexto general, cabe precisar que el Plan Parcial Vegas del Lili en cuanto al componente de servicios públicos forma parte del Fideicomiso Las Vegas – Ciudad Meléndez – Valle del Lili Oriental, el cual tuvo a su cargo todas las obras de infraestructura de parte del suelo urbano contenido en Valle del Lili, así como de los Planes Parciales Las Vegas, Ciudad Meléndez y Vegas del Lili, las cuales en su mayoría se encuentran ejecutadas tanto para acueducto, como para alcantarillado en manejo pluvial y sanitario, y algunas incluso ya se encuentran recibidas por EMCALI ESP.

En este sentido, el Plan Parcial Vegas del Lili constituye un vacío urbano dentro de una zona ampliamente desarrollada de la ciudad, cuyas infraestructuras generales ya se encuentran en su mayoría ejecutadas y, por tanto, el desarrollo del Plan Parcial Vegas del Lili se articuló con dichas infraestructuras ya existentes y ejecutadas.

En línea con lo anterior, se puntualiza además que los permisos ambientales que se pidieron por parte del Fideicomiso Las Vegas – Ciudad Meléndez – Valle del Lili Oriental fueron aprobados por la misma Corporación, contenidos que fueron descritos por los formuladores y consignados en los documentos técnicos, donde además se aportó lo siguiente:

- "Acta de compromiso suscrita entre Emcali EICE ESP y el Fideicomiso las Vegas – Ciudad Meléndez – Valle del Lili oriental".
- Contrato Fiduciario para la construcción de las redes matrices de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario.
- Aprobación de los diseños de la infraestructura de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial.
- Cartografía de los planos aprobados, de acuerdo a lo anteriormente expresado.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

2. También en el componente de servicios públicos domiciliarios, la CVC manifestó que; "(...) Respecto a las obras de protección, se deberá complementar el esquema general propuesto que permita habilitar el área para el desarrollo urbano, es decir el trazado completo de las obras necesarias para evitar inundaciones por el río Lili (...)". También planteó que "(...) Se deberá ajustar el alineamiento de los diques, dando cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo CD 052 de 2011, adoptado por la CVC y la propuesta urbanística deberá incorporar los determinantes establecidos por la Resolución 0100 No. 0500-0574 del 2 de septiembre de 2015, especialmente en lo definido en el numeral 4.2.1.2. (...)". En este punto, tal y como se aclaró en las reuniones de trabajo y como se registró en el actual documento técnico aportado, el diseño total de las obras de infraestructura del Río Lili se encuentran aprobadas por la Corporación mediante Resolución 0710 No. 0711-000162 de 2010, y a su vez ejecutadas por los urbanizadores, de conformidad con dicha aprobación.

Actualmente sobre la zona del Plan Parcial Vegas del Lili existe una franja que apenas está en proceso de preparación, debido a problemas de tipo predial que habían impedido la ejecución continua de la obra. No obstante, el plan parcial debe acoger integralmente dicho acto administrativo, toda vez que éste se encuentra en firme, está vigente y constituye una infraestructura indispensable para la viabilidad de los desarrollos que se lleven a cabo en dicha zona.

Esta claridad fue dada en las reuniones de trabajo y, precisada de igual forma en los documentos técnicos aportados, donde además se entregó copia de la Resolución 0710 No. 0711-000162 del 25 de febrero de 2010 "POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN UNOS DISEÑOS PARA EL CONTROL DE INUNDACIONES DEL RÍO LILI, UBICADO EN EL SECTOR VALLE DEL LILI, CORREGIMIENTO DEL HORMIGUERO".

3. En cuanto a la factibilidad de servicios públicos, la Corporación planteó lo siguiente; "(...) Revisando los documentos de EMCALI EICE ESP, oficio con No. 310-DT 329 del 25 de julio de 2014, referente a la factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado y los condicionantes de esta factibilidad para llevar a cabo la concertación del plan parcial Las Vegas del Lili es necesario que incluyan lo siguiente:

- Entre los suelos de protección está la franja forestal protectora del río Lili y considerando que las áreas entre el río y los diques margen derecha e izquierda del río Lili son áreas inundables, no se debe proyectar el trazado de redes en estas áreas, con el fin de garantizar la operación y mantenimiento del sistema.
- Se debe proyectar el límite máximo de viviendas para una población proyectada y así garantizar con el diseño de las estructuras de las redes, una adecuada prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado (...) (Sic).

En cuanto a esta observación, el municipio aclaró que las especificaciones y proyecciones generales de la infraestructura de servicios públicos fueron elaboradas por el Fideicomiso mencionado y aprobadas por EMCALI. De igual forma, los aspectos de detalle en infraestructura interna para la ejecución de los proyectos, será definida en el marco de la expedición de las correspondientes licencias, con la debida aprobación de EMCALI. De conformidad con los alcances del instrumento, el plan parcial involucra la proyección general de expectativa de viviendas, para la conformación general de las propuestas de los sistemas, lo cual fue aportado en los documentos técnicos radicados por los promotores.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

4. Como último punto en lo correspondiente a servicios públicos, la corporación planteó que, "(...) Se requiere que el sistema de alcantarillado sanitario del Plan Parcial Las Vegas del Lili sea incluido dentro de la actualización del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos respectivo (...). De otro lado también se solicitó que "(...) El proyecto deberá contar con el correspondiente plan de contingencia para prevenir contaminación del acuífero por obras, fugas o daños en la red de alcantarillado, igualmente unidades de respaldo cuando se requiera bombeo, o cuando fallen algunas unidades que utilizan energía eléctrica o por falta de combustible (...)". Frente a este punto en las correspondientes reuniones al igual que en los documentos técnicos se aclara que la solicitud de inclusión del sistema de alcantarillado sanitario del plan parcial en el PSMV le corresponde a EMCALI ESP, toda vez que esta zona cuenta con cobertura de alcantarillado en cuyo caso este mismo es el prestador y operador de la infraestructura de servicios públicos de esta zona.

VULNERABILIDAD Y RIESGO

1. En el componente de vulnerabilidad y riesgo, la CVC en el Concepto Técnico CVC No. 637-2016 manifestó que

2. "(...)"

- Se debe presentar el informe definitivo de la evaluación de la vulnerabilidad a la contaminación del acuífero que contenga la siguiente información: localización de los sondeos realizados en coordenadas planas Colombia Magna Oeste, la columnas litológicas, los niveles de agua medidos es una misma fecha en época de invierno, los planos de tipo acuífero, predominio litológico, profundidad del agua, características texturales del suelo, y la zonificación de la vulnerabilidad en el predio que debe salir de la superposición de los planos mencionados en el presente párrafo.

- Para la evaluación del riesgo de contaminación del acuífero, además del plano de vulnerabilidad, se requiere del inventario y localización de las potenciales fuentes de contaminación ubicadas en el área del proyecto, con su respectivo índice de contaminación potencial de acuerdo con la metodología del centro Cepis 1991.

- Es necesario que se realice la evaluación del sistema de flujo en el área donde se desarrollara el proyecto, en la que se analice en época de invierno la conexión entre el sistema acuífero y el humedal identificado al interior del predio (...) (Sic).

En este caso, a partir de las discusiones surtidas entre el municipio y la corporación, sobre la base de la información disponible, la CVC en oficio No. 712-203992017 del 20 de abril de 2017 manifestó, entre otros, que "se corroboró con el grupo de recurso hídrico de la CVC que son suficientes los estudios realizados sobre la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos en la zona de influencia del plan parcial", por lo tanto, este requerimiento se considera superado. De igual forma, en el informe de diagnóstico ambiental se desarrolló a nivel complementario los elementos del componente de vulnerabilidad del acuífero y las acciones para su abordaje.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018
(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS
DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Tal como se ilustró anteriormente, los formuladores y promotores del plan parcial llevaron a cabo todos los ajustes, precisiones y complementaciones necesarias para cumplir con las observaciones contenidas en el Concepto Técnico CVC No. 637-2016 del 04 de octubre de 2016 emitido por la corporación; modificaciones que además fueron armonizadas con los contenidos temáticos de los sistemas estructurantes, aspectos normativos y financieros propios de éste, con el propósito de consolidar una versión completa y actualizada de todo el proyecto.

Como bien es sabido por todos, actualmente el proceso de concertación ambiental del Plan Parcial Vegas del Lili se encuentra suspendido, debido a las complejidades subyacentes del Concepto Técnico CVC No. 637-2016 emitido por la corporación, pues, el proceso para subsanar, precisar y complementar los aspectos antes enunciados implicó modificaciones sustanciales al proyecto, las cuales fueron evaluadas integralmente con todos los componentes hasta poder establecer alternativas finales que cumplieran, no solo con los elementos ambientales emitidos por la corporación, sino también con las condiciones técnicas, normativas y urbanísticas requeridas por el municipio para este tipo de proyectos.

Por lo anterior, y dado que se ha cumplido con todos los elementos señalados en el concepto técnico emitido por la corporación, y una vez consolidada dicha versión, este despacho se permite solicitar el levantamiento de la suspensión del proceso, y poder dar reinicio a la concertación ambiental del plan parcial del asunto, para lo cual se permite remitir para su estudio un total de siete (7) carpetas AZ, las cuales contienen los siguientes documentos: (...)”

Que si bien la formulación del plan parcial Las Vegas del Lili fue viabilizada el día 17 de febrero de 2016 por la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos del DAPM mediante la Resolución No. 4132.2.21-002; “Por medio de la cual se expide el concepto de viabilidad al proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Vegas del Lili, localizado en el área de expansión Corredor Cali – Jamundí”, y remitida al proceso de concertación ambiental ante la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca-CVC, debido a los requerimientos y ajustes en materia ambiental realizados por la autoridad ambiental, en especial, la incorporación de algunos suelos de protección existentes en el área y sus restricciones de uso y ocupación, se modificó integralmente el planteamiento urbanístico, lo que generó cambios estructurales en los aprovechamientos, la simulación urbano financiera y la cartografía del proyecto de plan parcial.

Que en este orden de ideas, la formulación presentada para la culminación del trámite de concertación ambiental a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca-CVC., fue la entregada por el formulador al Departamento administrativo de Planeación Municipal mediante comunicación No. 201841730100321802 del 16 de marzo de 2018, que es el mismo soporte documental radicado ante la CVC el día 22 de marzo de 2018, mediante oficio No. 201841320500024111.

Que debido a que el levantamiento topográfico aportado en la formulación del Plan parcial es el resultado de la integración de diversas fuentes de datos cuyo sistema de coordenadas es CMT origen San Antonio <sistema de coordenadas que presenta inconsistencias a nivel de calidad posicional en la zona de expansión de la ciudad>, el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

formulador del plan parcial realizó una transformación geométrica del sistema de coordenadas de los contenidos cartográficos del plan parcial, pasando de CMT origen San Antonio, a coordenadas cartesianas Magna Sirgas origen Valle del Cauca Cali 2009, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto Municipal 411.0.20.0728 del 29 de septiembre de 2015.

Que por lo anterior, en el momento de licenciamiento se deberá realizar un levantamiento topográfico detallado y amarrado directamente a la nueva Red de Control Geodésico en coordenadas Magnas cartesianas origen Valle del Cauca Cali 2009.

Que el Formulator en la propuesta del proyecto de Plan Parcial determinó que el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-892136, no se urbanizará y por lo tanto, se destinará para la conformación del Área Forestal Protectora del río Lili, en lo que corresponde a la Unidad de Actuación Urbanística 2, En este sentido, dicho predio tiene destinación de zona de protección ambiental y queda excluido del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Que por otra parte, la Constructora Bolívar S.A., mediante oficio radicado bajo No. 201841730101088042 del 26 de julio de 2018, informó a la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, que el arquitecto ÓSCAR VÁSQUEZ; gerente de la firma "ÓSCAR VÁSQUEZ GESTIÓN URBANA S.A.S, oficia como Estructurador del proyecto de plan parcial Las Vegas del Lili.

Que la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones, se formuló con base en el oficio 310-DT-433/2014 del 23 de octubre de 2014; emitido por EMCALI E.I.C.E. E.S.P para acueducto y alcantarillado, el oficio 550.4-DP-0904-14 del 18 de septiembre de 2014; emitido por EMCALI E.I.C.E. E.S.P para energía eléctrica, el oficio 421.3-DP-0559/014 del 20 de agosto de 2014; emitido por EMCALI E.I.C.E. E.S.P para telecomunicaciones, el oficio PQR-70006 del 24 de octubre de 2014; emitido por Gases de Occidente S.A para servicio de gas natural domiciliario y el oficio del 09 de octubre de 2014 emitido por Promoambiental Valle S.A. para la recolección y disposición final de residuos sólidos.

Que la propuesta de usos del suelo formulada en el proyecto de plan parcial Vegas del Lili se encuentra conforme con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial vigente para la formulación de este proyecto.

Que por lo anteriormente expuesto, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en aplicación del principio de transparencia que debe guiar todas las actuaciones administrativas, consideró pertinente actualizar y aclarar el concepto de viabilidad del Plan Parcial Vegas de Lili emitido por medio de la Resolución No. 4132.2.21-002 del 17 de febrero de 2016, únicamente con el fin de precisar el proyecto general sobre el cual se emitió la viabilidad de la formulación del Plan Parcial y sobre la cual se adelantó la concertación con la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, como autoridad ambiental competente.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

Que la mencionada actualización y aclaración se realizó mediante la Resolución No. 4132.050.21-006 del 26 de julio de 2018.

Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca CVC, por medio de oficio con radicado No. 201841730101088912 del 27 de julio de 2018, citó al señor NORMAN MAURICE ARMITAGE, para que en calidad de Alcalde Municipal se notificara personalmente de la Resolución 0100 No. 710-0529 del 13 de julio de 2018, "Por la cual se conciertan en sus aspectos ambientales del proyecto de "plan parcial Las Vegas del Lili" ubicado en el área de expansión urbana del municipio de Santiago de Cali y se toman otras determinaciones".

Que mediante oficio con radicación No. 201841320500074551 del 31 de julio de 2018, se citó al señor MAURICIO AFANADOR GARCÉS, para que en calidad de gerente de la Constructora Bolívar S.A.S, realizara la notificación personal de la Resolución No. 4132.050.21-006 del 26 de julio de 2018.

Que el 01 de agosto de 2018, el señor CARLOS ANDRÉS BARRERA RIVERA, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.144.064.643, en calidad de apoderado del señor NAYIB YABER ENCISO, identificado con cédula de ciudadanía No.94.318.730, Director del Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública del Municipio, se notificó personalmente de la Resolución 0100 No. 710-0529 del 13 de julio de 2018 en representación del municipio de Santiago de Cali.

Que el día 08 de agosto de 2018, se le notificó personalmente a la CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A, identificada con Nit No. 860.037.900-4, el contenido de la Resolución No. 4132.050.21-006 del 26 de julio de 2018, por intermedio del señor ANDRÉS FELIPE QUIJANO QUILINDO identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.298.162 expedida en Candelaria, en virtud de poder conferido el día 03 de agosto de 2018 en la Notaría Décima del Círculo de Cali, por la señora LUZ JENNEY VÁSQUEZ CORTÉS, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.898.903, representante legal judicial de la citada Constructora.

Que a partir de lo anterior, mediante oficio No. 201841320500077631 del 08 de agosto de 2018, la Subdirección de Planificación del Territorio solicitó al promotor del plan parcial, la documentación completa de la formulación del plan parcial de desarrollo urbano Vegas del Lili, debidamente armonizada con las decisiones contenidas en la Resolución 0100 No. 710-0529 del 13 de julio de 2018.

Que el día 18 de septiembre de 2018 mediante escrito con radicado No. 201841730101328172, la Constructora Bolívar S.A., radicó nuevamente la formulación del plan parcial Vegas del Lili, en los términos establecidos en el oficio del 08 de agosto de 2018.

Que en el marco de su competencia, la Alcaldía de Santiago de Cali a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, considera que el proyecto del plan parcial de desarrollo "Vegas del Lili" que contiene el documento de diagnóstico



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018
(14 de Diciembre)

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

documento técnico de soporte, 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, se encuentra acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el Acuerdo Municipal 069 de 2000.

Que, en virtud de lo anterior,

DECRETA

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

CAPÍTULO 1.
ASPECTOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El área de planificación del plan parcial de desarrollo urbano Vegas del Lili, se encuentra localizada 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 86; límite sur del Plan parcial Las Vegas entre la Calle 50 (límite occidental del área de expansión urbana corredor Cali – Jamundí) y el Río Lili;
- Por el Oriente: El Río Lili entre la Carrera 86 y el límite norte del Plan Parcial Ciudad Meléndez;
- Por el Sur: El límite norte del Plan parcial Ciudad Meléndez entre el Río Lili y la Calle 50 (límite occidental del área de expansión urbana corredor Cali – Jamundí);
- Por el Occidente: La Calle 50 (límite occidental del área de expansión urbana corredor Cali – Jamundí) entre Carrera 86 y el límite norte del plan parcial Ciudad Meléndez.

PARÁGRAFO 1: La superficie delimitada del área de planificación del plan parcial, tiene una cabida total de 563.683,78 metros cuadrados, equivalentes a 56,36 hectáreas; área que se encuentra delimitada en el plano No. D2 PREDIOS ACTUALES.

ARTÍCULO 3. COMPOSICIÓN PREDIAL. El área de planificación del plan parcial está compuesto por seis predios denominados 1, 2, 7, 8, 9 y 10, dispuestos para la gestión, ejecución e implementación del plan parcial en dos (2) Unidades de Actuación Urbanística (ver Mapas D2, F11A y F11B), de la siguiente manera (ver Tabla 5):



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018
(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”.

Tabla 5. IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS Y PROPIETARIOS POR UNIDADES DE ACTUACIÓN

UAU	No.	PROPIETARIO	No. MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA CERTIFICADO DE TRADICIÓN (m²)	ÁREA AL INTERIOR DEL PLAN PARCIAL (m²)
UAU-1	Predio 1	Caja de Compensación Familiar del valle del Cauca - COMFENALCO VALLE	370-529497	123.302,68	124.498,95
	Predio 2	Caja de Compensación Familiar del valle del Cauca - COMFENALCO VALLE	370-529496	123.302,68	127.476,98
	Predio 8*	Severo Tenorio & CIA S. en C.S.	370-902545	290.563,66	91.527,47
	Predio 9	Caja de Compensación Familiar del valle del Cauca - COMFENALCO VALLE	370-888211	10.189,63	7.140,08
	Predio 10	Caja de Compensación Familiar del valle del Cauca - COMFENALCO VALLE	370-888209	4.980,99	8.316,07
UAU-2	Predio 7	Constructora Bolívar Cali S.A.	370-892136	125.947,96	141.083,71
	Predio 8*	Severo Tenorio & CIA S. en C.S.	370-902545	290.563,66	63.640,52
TOTAL					563.683,78

(*) Según el Certificado de tradición y Libertad este predio cuenta con 290.563,66 m². De acuerdo con la información suministrada por la Subdirección de Catastro Municipal, el predio tiene una cabida de 250.848,49 m² y, de acuerdo con el levantamiento topográfico, el área del predio dentro del Plan Parcial Las Vegas del Lili es 155.167,99 m², de los cuales 91.527,47 corresponden a la UAU-1 y 63.640,52 a la UAU-2. Tomando como referencia las áreas que arroja el levantamiento topográfico, el 62.35% del área total del predio; es decir, 158.502,06 m² hacen parte del área de planificación del presente Plan Parcial y el 37.65% restante, es decir, 95.680,50 m² hacen parte del área de planificación del Plan Parcial Las Vegas.

PARÁGRAFO. En caso de presentar diferencias en las áreas contenidas en los folios de matrícula inmobiliaria y las reportadas en la Tabla 2. PREDIOS ACTUALES QUE CONFORMAN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN, corresponderá a los propietarios de los predios, realizar la rectificación de áreas de acuerdo con el levantamiento topográfico.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

pertinente, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo del artículo 41 del presente Decreto. Las áreas de que se listan en la Tabla No. 2, 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 Vegas del Lili 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 6. CARTOGRAFÍA DEL DECRETO

No.	DESCRIPCIÓN	ESCALA
F1	PROPUESTA URBANÍSTICA	1:2000
F2A	MOVILIDAD – RED VIAL	1:2000
F2B	INTERSECCIONES	1:2000
F3	MOVILIDAD – PERFILES VIALES	1:200
F4	ESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO	1:2000
F5	PLANTA GENERAL ACUEDUCTO	1:1250
F6	PLANTA GENERAL ALCANTARILLADO SANITARIO	1:1250
F7	PLANTA GENERAL ALCANTARILLADO PLUVIAL	1:1250
F8	RED ENERGÍA ELÉCTRICA	1:1000
F9	RED ENERGÍA ELÉCTRICA - DETALLES	1:1000
F10	RED TELECOMUNICACIONES	1:2000
F11A	DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (UAU-1)	1:2000
F11B	DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (UAU-2)	1:2000
F12	ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS POR UNIDADES DE ACTUACIÓN	1:2000
F13	ÁREA ÚTIL, USOS Y APROVECHAMIENTOS	1:2000
F14	VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (V.I.P.)	1:2000
F15	IDENTIFICACIÓN DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA	1:2000
F16	ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS	1:2000
F17	SUBÁREAS DE MANEJO NORMATIVO	1:2000

4. OTROS DOCUMENTOS

Forman parte del presente plan parcial, los siguientes documentos del proceso de estudio y trámite de adopción, los cuales son:

Resolución No. 4132.2.21-002 del 17 de febrero de 2016 “Por medio de la cual se expide el concepto de viabilidad al proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Vegas del Lili, localizado en el área de expansión Corredor Cali – Jamundí.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

- Resolución No. 4132.050.21-006 del 26 de julio de 2018 “Por la cual se actualiza y aclara la Resolución No. 4132.2.21-002 del 17 de febrero de 2016 “Por medio de la cual se expide el concepto de viabilidad al proyecto de plan parcial de desarrollo Vegas del Lili, localizado en el área de expansión corredor Cali – Jamundí””.
- Resolución 0100 No. 710-0529 del 13 de julio de 2018, “Por la cual se conciertan en sus aspectos ambientales del proyecto de “plan parcial Las Vegas del Lili” ubicado en el área de expansión urbana del municipio de Santiago de Cali y se toman otras determinaciones”, de la cual forma parte el concepto técnico CVC No. 637-2016 y las actas No 1, 2, y 3 y el Acta de Concertación firmada el 23 de mayo de 2018 por la Corporación Autónoma Regional del Valle de Cauca -CVC- y la Subdirectora de Planificación del Territorio.
- Análisis técnico normativo para la determinación de hechos generadores de plusvalía.

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:

Tabla 7. CUADRO GENERAL DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	%
ÁREA BRUTA	563.683,78	100
Predio M.I. 370-902545 (Cinturón ecológico)	155.167,99	
Predio M.I. 370-892136 (Área Forestal Protectora río Lili- UAU2)**	15.135,75	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	393.380,04	69,79%
Sistema Vial Principal	57.718,31	
Infraestructura de Servicios públicos	28.845,20	
Área Forestal Protectora del Río Lili	15.495,04	
Humedal	1.487,70	
ÁREA NETA URBANIZABLE	289.833,79	51,42%
Sistema vial local	29.807,74	
Obligación zona verde (18%)*	70.808,41	
Zona verde localizada (incluye AFP Humedal)	72.266,85	
Obligación equipamiento (3%)*	11.801,40	
Área para equipamientos localizada	11.802,08	
ÁREA ÚTIL TOTAL	175.957,12	31,22%
Sistema vial local a compensar en zonas verdes por fuera del área del Plan parcial	4.761,93	

* Se calculan sobre el Área Generadora de Cesiones; entendida ésta, como el área base para el cálculo de las obligaciones urbanísticas, la cual se genera a partir de descontar del área bruta, el área correspondiente al cinturón ecológico y el área forestal protectora de la UAU2.

** De acuerdo con la propuesta del formulador, el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-892136 tiene destinación de Área Forestal Protectora del río Lili, en este sentido, dicho predio queda excluido del reparto equitativo de cargas y beneficios.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLÁN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

El predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 370-902545 correspondiente al Cinturón Ecológico, el cual presenta un área bruta total de 155.167,99 m2, alberga áreas destinadas a la conformación del sistema vial principal, así como elementos de infraestructura de servicios públicos y zonas de protección ambiental, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 8. DISTRIBUCIÓN GENERAL CINTURÓN ECOLÓGICO

CINTURÓN ECOLÓGICO*	
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)
ÁREA BRUTA	155.167,99
Sistema vial principal	10.892,71*
Infraestructura de Servicios Públicos	4.206,49
Humedal	1.108,28

**El Cinturón ecológico se desarrollará mediante la aplicación de las disposiciones definidas en los Acuerdos Municipales 017 de 1986, 120 de 1987, 017 de 1993 y 069 de 2000.

PARÁGRAFO 1. Las áreas descritas en las tablas anteriores se calcularon con base en los planos topográficos presentados en el proyecto, los cuales se incorporan a la cartografía oficial.

PARÁGRAFO 2. El cuadro de áreas del presente artículo podrá ser objeto de precisiones por ajustes topográficos en las licencias urbanísticas respectivas. Corresponde al Curador Urbano la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas, conforme a lo señalado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma vigente. En todo caso, se deberá garantizar la dimensión y localización de las obligaciones urbanísticas definidas en el plan parcial, así como la continuidad, dimensiones a eje y la sección de la infraestructura vial del plan parcial, las infraestructuras de servicios públicos y el humedal con su respectiva área forestal protectora.

PARÁGRAFO 3. El predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-892136 establecido como Área Forestal Protectora de la UAU2, no forma parte del reparto equitativo de cargas y beneficios y por lo tanto, no es objeto de desarrollo ni podrá ser destinado para incremento de densidades.

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.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018
(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

- Contribuir a la disminución del déficit cuantitativo y necesidades habitacionales existentes en el Municipio, a través de proporcionar suelo útil para un desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario – VIP, de acuerdo con las normas.
- Incorporar efectivamente al Sistema de Espacio Público los elementos ambientales existentes y los Suelos de Protección.

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 No. 0100-0710-0529 del 13 de julio de 2018 “POR LA CUAL SE CONCIERTAN ASPECTOS AMBIENTALES DEL PROYECTO “PLAN PARCIAL LAS VEGAS DEL LILI” UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI Y SE TOMAN OTRAS DETERMINACIONES”, el sistema ambiental del plan parcial está conformado por los suelos de protección, recursos hídricos superficiales y subterráneos, los elementos de 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. CORREDOR AMBIENTAL RÍO LILI. Se deberá respetar, como parte de las áreas de estructura ecológica principal del municipio de Santiago de Cali, el corredor ambiental del río Lili, de acuerdo con lo delimitado en el planteamiento urbanístico del plan parcial y la concertación ambiental consignada en la Resolución de la CVC No. 0100-0710-0529 del 13 de julio de 2018.

ARTÍCULO 9. PARQUE NATURAL, EDUCACIONAL Y RECREATIVO DENOMINADO CINTURÓN ECOLÓGICO. Se deberá respetar, como parte de las áreas de especial importancia ecosistémica, el cinturón ecológico de acuerdo con lo delimitado en el planteamiento urbanístico del plan parcial y la concertación ambiental consignada en la Resolución de la CVC No. 0100-0710-0529 del 13 de julio de 2018, en consonancia con lo dispuesto en los Acuerdos Municipales 017 de 1986, 120 de 1987 y 017 de 1993.

ARTÍCULO 10. USOS DEL PARQUE NATURAL, EDUCACIONAL Y RECREATIVO DENOMINADO CINTURÓN ECOLÓGICO. Los usos del suelo aplicables al Cinturón Ecológico, son los dispuestos en los Acuerdos Municipales 017 de 1986, 120 de 1987, 017 de 1993 y 069 de 2000.

ARTÍCULO 11. ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS. De conformidad con lo contenido en la Resolución No. 0100-0710-0529 del 13 de julio de 2018 expedida por la CVC, se deberán respetar las áreas forestales del río Lili y del humedal, correspondientes a treinta (30) metros, atendiendo los usos que para ellas están reglamentados.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

ARTÍCULO 12. 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 13. MANEJO DE LAS ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS De conformidad con lo contenido en la Resolución No. 0100-0710-0529 del 13 de julio de 2018 expedida por la CVC, se deben seguir las siguientes lineamientos para el manejo de las Áreas Forestales presentes en el plan parcial:

- a) Para el desarrollo de las obras viales de la carrera 94 y calle 53, es necesario que los diseños a ejecutar garanticen la continuidad del área humedal así como la del área forestal protectora del mismo.
- b) Los canales de manejo de aguas lluvias, vías, puentes elevados y pasos dirigidos deberán respetar la integralidad del humedal y las franjas forestales protectoras del mismo, así como se deberá garantizar la conectividad del ecosistema al interior del predio y en contexto con los planes parciales colindantes.

ARTÍCULO 14. ZONA DE AISLAMIENTO DEL VERTEDERO DE NAVARRO. El ámbito del plan parcial en el sector Nor-Oriental contiene la zona de aislamiento del vertedero de Navarro, conforme con lo establecido en el Decreto Nacional 838 de 2005 y en el Reglamento Técnico de Agua Potable y Saneamiento Básico, en consecuencia, esto determina el manejo diferenciado de la Manzana 7 localizada en la Unidad de Actuación Urbanística 1 del plan parcial, en consonancia con las disposiciones emitidas por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC en el marco del proceso de concertación ambiental.

ARTÍCULO 15. MANEJO DE SUELOS DE RESERVA POR LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO PÚBLICOS. El área de restricción del vertedero de Navarro debe:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

- a) Garantizar que para el sector denominado manzana siete (M7), el tipo de equipamiento planteado consolide (en conjunto con el área forestal protectora del río Lili), la reducción de los impactos causados por efectos del área de influencia del antiguo vertedero.
- b) Los tipos de equipamiento permitidos para la manzana siete (M7) son recreativos, deportivos y de atención a la flora y la fauna.
- c) La manzana siete (M7) tendrá un ocupación no mayor al 15% y un 85 % de zonas blandas destinadas a plantaciones de especies de porte medio y alto, definidas previamente por parte de la Autoridad Ambiental.

ARTÍCULO 16. RECURSO HÍDRICO SUBTERRÁNEO. De conformidad con lo contenido en la Resolución No. 0100-0710-0529 del 13 de julio de 2018 expedida por la CVC, "(...) El Plan Parcial Vegas del Lili se ubica dentro de zona de recarga de acuíferos, lo cual implica que las obras de infraestructura que allí se desarrollen deben tener en consideración la ejecución de estudios complementarios a que haya lugar, y las limitaciones propias de esta condición, entre las cuales se encuentra la restricción para la construcción de pozos establecida en el Acuerdo 042 de 2010 (...)".

ARTÍCULO 17. GESTIÓN DE LA AMENAZA NATURAL. De conformidad con lo contenido en la Resolución No. 0100-0710-0529 del 13 de julio de 2018 expedida por la CVC "(...) en el marco de las disposiciones relacionadas con la Gestión del Riesgo en el ordenamiento de los territorios; en especial a lo establecido en la ley 388, el Decreto 879 de 1998, la ley 1523 de 2012 y el decreto 1807 de 2014, así como a la circular No. 3 del 25 de abril de 2018 emitida por la Procuraduría General de la Nación; se determina que previo a la ejecución de los desarrollos habitacionales del plan parcial, se deberán ejecutar y recibir por parte de las entidades competentes, las obras de infraestructura que garanticen la mitigación de las amenazas relacionadas con: i) el manejo de aguas de escorrentía por lluvias (canales pluviales primarios y obras de regulación o complementarias establecidas en el POT y/o planes maestros) y ii) inundaciones generadas por los cauces naturales de los ríos localizados en el área de influencia del plan parcial (...)".

ARTÍCULO 18. 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 19. COMPENSACIÓN FORESTAL. Dado que el área para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial, corresponde en su totalidad al Ecosistema de Bosque cálido seco en piedemonte aluvial - BOCSEPA, en la etapa de desarrollo y de expedición de los respectivos permisos ambientales, las compensaciones se establecerán por parte de la autoridad ambiental competente, de acuerdo con lo establecido en el Manual para la asignación de compensaciones por pérdida de la biodiversidad del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018
(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

ARTÍCULO 20. 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.

ARTÍCULO 21. 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 22. SISTEMA DE PATRIMONIO. En el área de influencia inmediata del Plan Parcial no se localizan inmuebles considerados de Interés Patrimonial que generen restricciones por uso, alturas o cualquier otro concepto para este Plan Parcial.

PARÁGRAFO. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 172 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, forman parte del patrimonio paisajístico las ceibas y samanes identificados en el inventario de flora realizado dentro de la caracterización ambiental del predio, cuyo manejo se deberá realizar de conformidad con lo establecido en la Concertación Ambiental.

ARTÍCULO 23. 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 F2A MOVILIDAD RED VIAL, F2B INTERSECCIONES y F3 MOVILIDAD PERFILES VIALES, las cuales se describen a continuación:

Tabla 9. DESCRIPCIÓN GENERAL VÍAS PLAN PARCIAL VEGAS DEL LILI

SISTEMA VIAL	NOMENCLATURA	SECCIÓN VIAL (metros)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Vía Arteria Secundaria	Carrera 86	40,00	Calle 50	Vía marginal Río Lili (Calle 55)
Vías Colectoras	Calle 53 (1)	28,00	Carrera 86	Límite norte del plan parcial Ciudad Meléndez
	Carrera 94	32,00	Calle 50	Vía marginal Río Lili (Calle 55)
	Vía marginal Río Lili	10,80	Carrera 86	Límite norte del plan parcial Ciudad Meléndez
Vías Locales		12,00		

(1) Se mantiene la sección transversal establecida en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y su distribución interna se modifica para dar continuidad a la sección transversal de los planes parciales colindantes (Plano F3 MOVILIDAD PERFILES VIALES)



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018
(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

PARÁGRAFO 1. Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas, deberán ser construidas por el urbanizador de la Unidad de Actuación Urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 334 y demás disposiciones que para tal efecto se establecen en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, así como en el reparto equitativo de cargas y beneficios dispuesto en el presente decreto municipal.

PARÁGRAFO 2. De conformidad con lo dispuesto en la Resolución CVC 0100 No. 0710-0529 del 13 de julio de 2018 “POR EL CUAL SE CONCIERTAN EN SUS ASPECTOS AMBIENTALES EL PROYECTO “PLAN PARCIAL LAS VEGAS DEL LILI”, UBICADO EN ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI Y SE TOMAN OTRAS DETERMINACIONES”, para el desarrollo de las obras viales de la Carrera 94 y Calle 53, los diseños a ejecutar deben garantizar la continuidad del área humedal, así como del área forestal protectora del humedal.

ARTÍCULO 24. 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 F2A MOVILIDAD RED VIAL, F2B INTERSECCIONES y F3 MOVILIDAD PERFILES VIALES:

Tabla 10. LOCALIZACIÓN CICLO-INFRAESTRUCTURA PLAN PARCIAL VEGAS DEL LILI

NOMENCLATURA	SECCIÓN (m)	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Carrera 86	1,20	Calle 50	Vía marginal Río Lili
Carrera 94	1,20 (Ambos costados)	Calle 50	Vía marginal Río Lili
Calle 53	1,20	Carrera 86	Carrera 97 (Plan Parcial Ciudad Meléndez)
Vía Marginal Río Lili (en zona verde)	1,20	Carrera 86	Carrera 97 (Plan Parcial Ciudad Meléndez)

ARTÍCULO 25. ESTACIONAMIENTOS Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE. El desarrollo de nuevas construcciones deberá cumplir con los requisitos de estacionamientos señalados en los artículos 101, 103 y 366 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

ARTÍCULO 26. 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, 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 27. ÁREA DE RESERVA EN INTERSECCIONES VIALES. Para las intersecciones de las vías del Sistema Vial, se aplica 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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

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 interceptan, tendrán como mínimo trescientos (300) metros”.

PARÁGRAFO. Al interior de esta área de reserva, sólo podrá construirse edificaciones hasta de dos (2) pisos y un (1) sótano y se aplicará a zonas por desarrollar o con tratamiento de redesarrollo”.

ARTÍCULO 28. 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 generadora de cesiones, el 3% del área generadora de cesiones 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 supermanzanas. Estas áreas de cesión se identifican en los planos F1. PROPUESTA URBANÍSTICA y F4. ESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO y se presentan en los siguientes cuadros:

Tabla 11. DISTRIBUCIÓN DE CESIONES OBLIGATORIAS POR UAU

UNIDAD DE ACTUACIÓN	ÁREA GENERADORA DE CESIONES	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	CESIONES LOCALIZADAS	LOCALIZACIÓN
CESIONES PARA ZONAS VERDES 18%				
UAU1	267.432,08	48.137,77	48.587,61	ZV1-A, ZV2-A, ZV3-A, ZV4-A, área de protección Humedal
UAU2	125.947,96	22.670,63	23.679,24	ZV1-B, ZV2-B
TOTAL	393.380,04	70.808,4	72.266,85	
CESIONES PARA EQUIPAMIENTO 3%				
UAU1	267.432,08	8.022,96	8.022,96	EC 1-A
UAU2	125.947,96	3.778,44	3.779,12	EC 1-B
TOTAL	393.380,04	82.609,81	84.068,93	

ARTÍCULO 29. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. De conformidad con los estándares de equipamientos establecidos en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 en su artículo 158, la Administración Municipal definirá el tipo de equipamiento colectivo de ámbito comunitario que podrá construirse en las cesiones para equipamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

PARÁGRAFO 1. De conformidad con lo dispuesto en la Resolución CVC 0100 No 0710-0529 del 13 de julio de 2018 “POR LA CUAL SE CONCIERTAN EN SUS ASPECTOS AMBIENTALES DEL PROYECTO “PLAN PARCIAL LAS VEGAS DEL LILI” UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI Y SE TOMAN OTRAS DISPOSICIONES”, el suelo correspondiente a la Manzana 7 (EC1-A) destinada para el desarrollo de equipamientos colectivos, únicamente podrá destinarse



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018
(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

para el desarrollo de equipamientos de recreación, equipamientos deportivos o equipamientos de atención a la flora y la fauna, en concordancia con el concepto técnico 637-2016 emitido por la Corporación Autónoma Regional en el marco del proceso de concertación ambiental, y el artículo 15 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 2. El equipamiento que se implante en la Manzana 7 antes mencionada, tendrá un índice de ocupación no mayor al 15% y un 85% de zonas blandas destinadas a plantaciones de especies de porte medio y alto, definidas previamente por parte de la Autoridad Ambiental.

ARTÍCULO 30. 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.

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 que se adoptó mediante Decreto Municipal 4112.010.20.0888 del 25 de diciembre de 2017.

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

ARTÍCULO 31. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, ALUMBRADO PÚBLICO Y TICS. De conformidad con lo señalado por las empresas prestadoras de servicios públicos mediante oficios No. 550.4 -DP-0904 – 14 del 18 de septiembre de 2014 de la Gerencia de la Unidad Estratégica del Negocio de Energía de EMCALI EICE E.S.P, No. 421.3-DP-0559/014 del 20 de agosto de 2014 de la Gerencia de Unidad Estratégica del Negocio de Telecomunicaciones de EMCALI EICE E.S.P, No. 310-DT – 433/ 2014 del 23 de octubre de 2014 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P, PQR – 70006 del 24 de octubre de 2014 de Gases de Occidente S.A E.S.P y el oficio de octubre 9 de 2014 emitido por la empresa PROMOAMBIENTAL VALLE S.A. E.S.P., para prestación del servicio de aseo en sus actividades de recolección y transporte de residuos sólidos, el área objeto de intervención del plan parcial cuenta con factibilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios por parte de las mismas, conforme a los requisitos establecidos por el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Los sistemas de Servicios Públicos Domiciliarios y de TIC's 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 PLANTA GENERAL ACUEDUCTO
- Plano F6 PLANTA GENERAL ALCANTARILLADO SANITARIO



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

- Plano F7 PLANTA GENERAL ALCANTARILLADO PLUVIAL
- Plano F8 RED ENERGÍA ELÉCTRICA (plantas)
- Plano F9 RED ENERGÍA ELÉCTRICA (detalles)
- Plano F10 RED TELECOMUNICACIONES

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. La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial serán asumidas por los propietarios de los predios mediante aportes al Fideicomiso LAS VEGAS-CIUDAD MELÉNDEZ- VALLE DEL LILI ORIENTAL, los cuales se liquidarán por metro cuadrado de área bruta, acorde a lo establecido en el Fideicomiso. Quiere decir esto que 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 4. Toda la infraestructura requerida por el proyecto en lo correspondiente a redes de servicios públicos de energía, telecomunicaciones y gas, deben 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 5. El diseño del sistema de alumbrado público deberá cumplir con lo establecido en el RETILAP y el RETIE, las demás normas concordantes, vigentes y aplicables en la materia, y acoger las recomendaciones técnicas sobre el tipo de iluminación que determine la Administración Municipal.

PARÁGRAFO 6. El Plan Parcial deberá cumplir con las políticas establecidas por el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS de Cali, adoptado mediante 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 32. SISTEMA DE ACUEDUCTO. De conformidad con el oficio No. 310-DT – 433/ 2014 del 23 de octubre de 2014 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:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

"(...) Los estudios elaborados para la prestación de los servicios en el Área de Expansión Corredor Cali – Jamundí:

- "Estudios de alternativas de dotación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y complementario de alcantarillado en la zona de expansión de la ciudad de Cali denominada Corredor Cali – Jamundí ", realizado por Hidro-Occidente S.A. en el año 2006.
- "Infraestructura de Servicios Públicos Fideicomiso Las Vegas – Ciudad Meléndez – Valle del Lili oriental", elaborado por Hidro-Occidente S.A. en el año 2008. (...)

(...) La prestación del servicio de Acueducto está condicionada a la construcción y puesta en operación del sistema integral de Alcantarillado pluvial y sanitario, definidas en los diseños presentados por el Fideicomiso y aprobados por EMCALI."

ARTÍCULO 33. SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO. De conformidad con el oficio No. 310-DT – 433/ 2014 del 23 de octubre de 2014 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P, la prestación del servicio de Drenaje Sanitario está condicionado a:

"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:

Colector Sanitario Las Vegas

Estación de Bombeo de Aguas Residuales. EBAR Las Vegas

Tubería de impulsión diámetro 20" desde la EBAR Las Vegas hasta el Colector Ciudad Jardín."

ARTÍCULO 34. 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 prediseños de la macro-infraestructura.
- Se deberán respetar y considerar los corredores definidos en los prediseños antes mencionados, o, dado el caso, en los diseños de detalle que como resultado del anterior se definan, para la instalación de colectores y canales.
- 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, la prestación del servicio de Alcantarillado pluvial está condicionado, entre otros, a:

"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 Pluvial:

Canal Calle 53 hasta su entrega al Canal Sur



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Lagunas de regulación definidas en los diseños

Dique de protección margen derecha del Río Lili. (...)

(...) Reservar los predios necesarios para la construcción de las áreas de regulación, previas a la entrega al Canal Interceptor Sur”.

CAPÍTULO 3.

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

ARTÍCULO 35. SUBÁREAS DE MANEJO NORMATIVO. Para efectos de la correcta aplicación de la norma, y de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, el presente plan parcial se encuentra conformado por tres (3) Subáreas de manejo, cuyas particularidades se precisan a continuación (ver Tabla 12 y Mapa F17 – Subáreas de Manejo Normativo):

Tabla 12. CONFORMACIÓN DE SUBÁREAS DE MANEJO NORMATIVO

SUBÁREAS DE MANEJO NORMATIVO	ÁREA SUBÁREA NORMATIVA (M2)	ÁREA BASE PARA LA APLICACIÓN DE NORMA DE USOS DEL SUELO (M2)	ÁREA BASE PARA APLICACIÓN DE EDIFICABILIDAD (M2)	UAU	ÁREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	CONDICIONES PARA EL DESARROLLO
Subárea 1	155.167,99	91.527,47	91.527,47	Parte de la UAU-01	N.A.	Desarrollo	La norma que le corresponde a la Subárea 1, se encuentra contenida en los Acuerdos Municipales 017 de 1986, 120 de 1987, 017 de 1993 y 069 del 2000
		63.640,52	63.640,52	Parte de la UAU-02			
Subárea 2	383.754,35	213.186,99	158.538,20	Parte de la UAU-01	Residencial predominante	Desarrollo	Tiene derecho a desarrollarse de conformidad con las disposiciones normativas contenidas en el presente Decreto.
		141.083,71	90.955,80	Parte de la UAU-02			
Subárea 3	24.761,44	54.245,09	40.339,79	Parte de la UAU-01	Mixto	Desarrollo	

ARTÍCULO 36. USOS DEL SUELO. El presente plan parcial contiene 2 áreas de actividad, RESIDENCIAL PREDOMINANTE y MIXTO, tal y como se muestra en el Plano F13 ÁREA ÚTIL, USOS Y APROVECHAMIENTOS, el cual forma parte integral del presente Decreto. La definición y normas generales para cada una de ellas están contenidas respectivamente en los artículos 258, 259, 260 y 261 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 (POT).



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

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 y Mixto, así como las normas contenidas en los artículos 367, 368, 369, 370, 371 y 373 relacionadas con la urbanización en áreas de actividad residencial.

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 Acuerdo Municipal 069 de 2000) 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 a 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 F2A MOVILIDAD – RED VIAL.

ARTÍCULO 37. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. El área útil total del plan parcial corresponde a 326.880,95 m². La estructura de espacios privados se expresa en los planos F1 PROPUESTA URBANÍSTICA, F4 ESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO y F16 ETAPAS DE DESARROLLO, tal y como se encuentra contenida en la Tabla 13:

Tabla 13. ÁREA ÚTIL DEL PLAN PARCIAL

UNIDAD	ÁREA ÚTIL (m ²)	ÁREA A COMPENSAR POR VÍAS LOCALES (m ²)
UAU 1	122.075,63	4.761,93
UAU 2	53.881,49	-
TOTAL	175.957,12	4.761,93

PARÁGRAFO. La compensación de zonas verdes por vías locales no cedidas constituye una obligación urbanística que debe señalarse expresamente en la licencia de urbanización. La entrega y adecuación de dicha zona verde, se realizará de conformidad con el procedimiento que determine la Unidad Administrativa de Bienes y Servicios. Para este efecto, se aplicará lo dispuesto en el artículo 281 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, así como la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 38. MODALIDADES DE URBANIZACIÓN. En concordancia con lo establecido en el artículo 367 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, las áreas útiles 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.



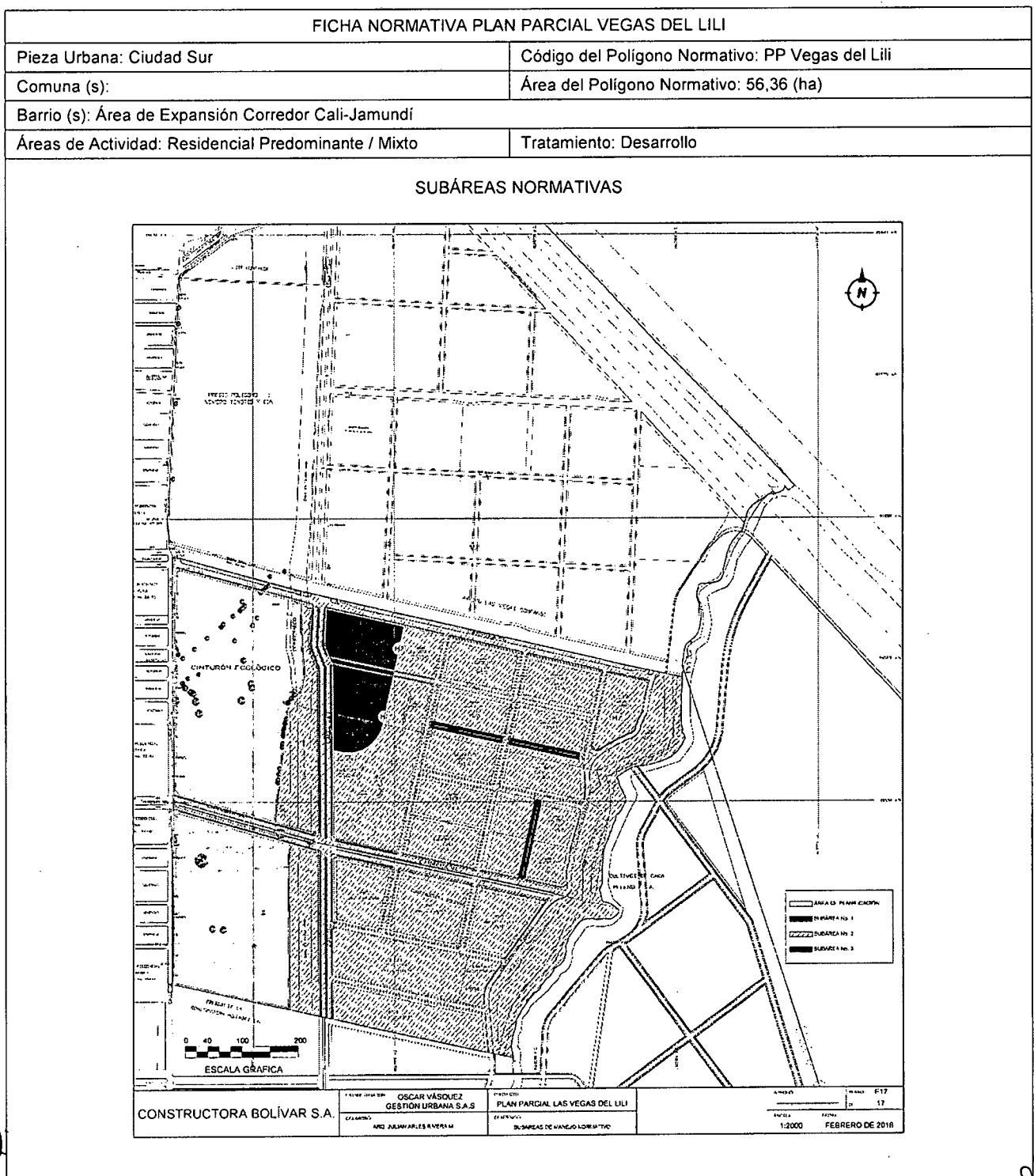
ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

ARTÍCULO 39. FICHA NORMATIVA. El polígono correspondiente al área de planificación del plan parcial Vegas del Lili 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.





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018
(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS
DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS							
1.1 ÁREAS DE ACTIVIDAD							
*Áreas de Actividad Residencial Predominante (Subárea 2) y Área de Actividad mixta. (Subárea 3) Arts. 258, 259 y 260 POT.							
1.2 USOS							
Los usos del suelo de este Plan Parcial para cada Sub-área se regirán por lo dispuesto en el POT y en este Plan Parcial para cada Área de Actividad.							
* Se aplicará la matriz de clasificación y jerarquización de usos (Art. 247 y 417) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de diciembre de 2000.							
**La asignación de usos de los predios con frente al sistema vial se hará con base a la Matriz desagregada de Usos del suelo del Decreto 1151 de 2000, en la columna correspondiente a "Vías Arterias Secundarias y colectoras en residencial predominante (Rp)" teniendo en cuenta la jerarquización vial que se determina en el plan de ordenamiento territorial en el anexo 4, para las vías principales de este plan parcial.							
***Se permite la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masivo							
II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN							
2.1 TRATAMIENTO Y SUBÁREAS DE MANEJO							
Tratamiento: Desarrollo - D - De conformidad con lo dispuesto en el Plan Parcial, este polígono normativo presenta tres (3) Sub-áreas de Manejo:							
Sub-Área 1. Correspondiente al CINTURÓN ECOLÓGICO "PARQUE NATURAL, EDUCACIONAL Y RECREATIVO", el cual está presente en las dos (2) Unidades de Actuación Urbanística que componen el Plan Parcial y cuya reglamentación se encuentra establecida en los Acuerdos Municipales 017 de 1986, 120 de 1987, 017 de 1993 y 069 de 2000.							
Sub-Área 2 y Sub-Área 3. Correspondiente a la zona destinada para usos de vivienda, comercio y servicios, la cual está presente en las dos (2) Unidades de Actuación Urbanística que componen el Plan Parcial.							
2.2 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 aplicarán de conformidad con la reglamentación establecida en este decreto.							
SUBÁREA 1: Le corresponden los aprovechamientos establecidos en los Acuerdos Municipales 017 de 1986, 120 de 1987, 017 de 1993 y 069 de 2000.							
VARIABLES	SUBÁREA 2						
	AGRUPACIONES (1)				NO AGRUPACIONES (VIS / NO VIS)		
	UNIF-BIF	UNIF-BIF	MULTIF	MULTIF	UNIF	BIFAM	MULTIF
	VIS	NO VIS	VIS	NO VIS			
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (I.O)	0.70	0.65	0.30	0.24	-	-	-
ÍNDICE MAX DE CONSTRUCCIÓN (I.C)	-	-	1.40	1.40	-	-	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)	3	3	12	12	3	3	5
FRENTE MÍNIMO (ML)	-	-	-	-	6	7	12
ÁREA LOTE MÍNIMO (M2)	-	-	-	-	72	105	252
AISLAMIENTOS LATERALES	A partir del 6to piso 5.00 mts						
AISLAMIENTOS POSTERIORES	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros Del 9o. al 12o. piso = 8,50 metros						
(1) – Índices sobre Área Neta Urbanizable							



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. *0762*) DE 2018
(*14 de Diciembre*)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

VARIABLES	SUBÁREA 3		
	MULTIF MIXTO	MULTIF MIXTO	MULTIF MIXTO
	VIS	NO VIS	
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (I.O)	0.30	0.24	-
ÍNDICE MAX DE CONSTRUCCIÓN (I.C)	1.40	1.40	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)	12	12	5
FRENTE MÍNIMO (ML)	-	-	12
ÁREA LOTE MÍNIMO (M2)	-	-	252
AISLAMIENTOS LATERALES	A partir del 6to piso 5.00 mts		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros Del 9o. al 12o. piso = 8,50 metros		
(1) – Índices sobre Área Neta Urbanizable			

2.3 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Extraordinario No.411.0.20.0259 de 2015, la presente decisión administrativa configura una acción urbanística que SI presenta hechos generadores de plusvalía por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, elevando el índice de ocupación y el de construcción, según el análisis técnico – normativo para la determinación de hechos generadores de plusvalía realizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

2.4 GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

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

2.5 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.

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 40. DENSIDADES DE VIVIENDA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 343 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, a continuación se muestra el número de viviendas habilitadas por cada Unidad de Actuación, de acuerdo a las obligaciones urbanísticas definidas en el plan parcial (ver Tabla 14).

Tabla 14. DENSIDADES MÁXIMAS PERMITIDAS

UAU	ANU (Metros cuadrados)	Total Viviendas Permitidas (120 Viv/Ha)	Densidad
UAU-1	198.877,99	2387	120 Vi/Ha
UAU-2	90.955,8	1091	120 Vi/Ha
TOTAL	289.833,79	3478	120 Vi/Ha

PARÁGRAFO 1. Según lo establecido en el artículo 343 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, cada Unidad de Actuación Urbanística podrá efectuar aumento de densidades de vivienda y habilitar un número mayor de viviendas a las mostradas en la Tabla 14 del presente artículo, cuando realice cesiones de espacio público adicionales, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Actuación que las genere.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018
(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

PARÁGRAFO 2. 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 certificación de viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, que para la finalidad establezca el prestador de servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 41. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS POR UNIDADES DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. A continuación se relaciona la distribución general de áreas para cada Unidad de Actuación Urbanística, así:

Tabla 15. DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	%
ÁREA BRUTA	358.959,55	100%
Predio M.I. 370-902545 (Cinturón ecológico)	91.527,47	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	267.432,08	
Sistema Vial Principal	37.302,20	
Infraestructura de Servicios públicos	14.269,15	
Área Forestal Protectora del Río Lili	15.495,04	
Humedal	1.487,70	
ÁREA NETA URBANIZABLE	198.877,99	55,40%
Sistema vial local	20.191,79	
Obligación zona verde (18%)*	48.137,77	
Zona verde localizada (incluye AFP Humedal)	48.587,61	
Obligación equipamiento (3%)*	8.022,96	
Área para equipamientos localizada	8.022,96	
ÁREA ÚTIL	122.075,63	45,65%
Sistema vial local a compensar en zonas verdes por fuera del área del Plan parcial	4.761,93	

*Sobre el Área Generadora de Cesiones

Tabla 16. DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS DEL CINTURÓN ECOLÓGICO LOCALIZADO EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1

CINTURÓN ECOLÓGICO UAU-1**	
DESCRIPCIÓN	ÁREA
ÁREA BRUTA	91.527,47
Sistema Vial Principal	8.955,92
Infraestructura de Servicios públicos	4.206,49

**El Cinturón ecológico se desarrollará mediante la aplicación de las disposiciones definidas en los Acuerdos Municipales 017 de 1986, 120 de 1987, 017 de 1993 y 069 de 2000.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

Tabla 17. DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	%
ÁREA BRUTA	204.724,23	100
Pedio M.I. 370-892136 (Área Forestal Protectora río Lili – UAU2)	15.135,75	
Pedio M.I. 370-902545 (Cinturón ecológico)	63.640,52	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	125.947,96	
Sistema Vial Principal	20.416,11	
Infraestructura de Servicios públicos	14.576,05	
ÁREA NETA URBANIZABLE	90.955,80	44,43%
Sistema vial local	9.615,95	
Obligación zona verde (18%)*	22.670,63	
Zona verde localizada (incluye AFP Humedal)	23.679,24	
Obligación equipamiento (3%)*	3.778,44	
Área para equipamientos localizada	3.779,12	
ÁREA ÚTIL	53.881,49	26,32%

*Sobre el Área Generadora de Cesiones

Tabla 18. DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS DEL CINTURÓN ECOLÓGICO LOCALIZADO EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2

CINTURÓN ECOLÓGICO UAU-2**	
DESCRIPCIÓN	ÁREA
ÁREA BRUTA	63.640,52
Sistema Vial Principal	1.936,79
Infraestructura de Servicios públicos	1.108,28

**El Cinturón ecológico se desarrollará mediante la aplicación de las disposiciones definidas en los Acuerdos Municipales 017 de 1986, 120 de 1987, 017 de 1993 y 069 de 2000.

Tabla 19. ÁREA DE ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL UAU - 2

PREDIO M.I. 370-892136 (ÁREA FORESTAL PROTECTORA RÍO LILI – UAU2)	15.135,75 m2
---	--------------

PARÁGRAFO. Las áreas correspondientes a las cesiones obligatorias contenidas en la Tabla 7 del Artículo 5 del presente Decreto y las Tablas 15 Y 17 del presente artículo, tienen destinación al uso público, motivo por el cual no podrán ser variadas en sus dimensiones ni localización al momento del licenciamiento.

ARTÍCULO 42. OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO – VIP. En concordancia en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en este Plan Parcial se destinará como mínimo el 20% del área útil de los predios a la construcción de Vivienda de Interés Prioritario, que corresponde a 30.512,64 m2. Esta obligación se distribuye conforme la siguiente tabla y se muestra en el Plano F14 LOCALIZACIÓN VIP (ver Tabla 20).



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Tabla 20. OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO POR UAU

UNIDAD	ÁREA ÚTIL VIVIENDA	OBLIGACIÓN DE VIP M2	ÁREA VIP LOCALIZADA M2
UAU 1	98.681,71	19.736,34	20.444,53
UAU 2	53.881,49	10.776,30	10.871,13
TOTAL	152.563,19	30.512,64	31.315,65

PARÁGRAFO 1. El plan parcial Las-Vegas del Lili tiene una obligación de destinar un total de 30.512,64 m2 para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario, no obstante, dentro de su planteamiento urbanístico propuso un área de suelo adicional de 803.01 m2 y, para un total de 31.315,65 m2 para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario.

PARÁGRAFO 2. Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este Plan Parcial para Vivienda de Interés Social y Prioritaria, 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 3. Los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario podrán acogerse a los tamaños unidades prediales establecidos en las Normas Nacionales que las regulan, siempre y cuando cedan las zonas verdes de conformidad con lo dispuesto en el presente decreto, y conserven el sistema vial que se aprueba en el presente Decreto. Lo anterior, no constituye modificación del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 4. El área determinada en la Tabla 20. OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO POR UAU para Vivienda de Interés Prioritario son mínimos y estos podrán incrementarse sin que esto implique la modificación del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 5. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la obligación de destinación de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario – VIP puede cumplirse mediante tres alternativas; 1. En el mismo proyecto, 2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito, o 3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

ARTÍCULO 43. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Las Unidades de Actuación Urbanística se encuentran identificadas en los planos F11A y F11B DELIMITACIÓN DE UAU 1 y DELIMITACIÓN DE UAU 2, respectivamente.

ARTÍCULO 44. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos determinados en este Plan Parcial, a continuación, se muestra el reparto de cargas y beneficios para cada Unidad de Actuación Urbanística, cuya delimitación se encuentra en los planos F12 ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS POR UNIDADES DE ACTUACIÓN y F13 ÁREA ÚTIL, USOS Y APROVECHAMIENTOS.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1						
DELIMITACIÓN						
Norte: Carrera 86 Oriente: Río Lili Sur: Carrera 94 Occidente: Calle 50						
ÁREA BRUTA		358.959,55 m ²				
ÁREA GENERADORA DE CESIONES		267.432,08 m ²				
ÁREA NETA URBANIZABLE		198.877,99 m ² (Sin cinturón ecológico)				
PREDIOS		M.I.: 370-529497, 370-529496, 370-888209, 370-888211, 370-902545				
RESUMEN DE ÁREAS UAU 1		ÁREA	ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD		CESIONES OBLIGATORIAS	
		m ²	m ²	%	m ²	%
ÁREA BRUTA		358.959,55				
Predio M.I. 370-902545 (Cinturón ecológico)		91.527,47				
ÁREA GENERADORA DE CESIONES		267.432,08				
AFECTACIONES	Carrera 86	13.875,45	68.554,09			
	Carrera 94	7.311,51				
	Calle 53	11.389,13				
	Vía Marginal Río Lili	4.726,11				
	Infraestructura de Servicios Públicos	14.269,15				
	Área Forestal Protectora del Río Lili	15.495,04				
	Humedal	1.487,70				
ÁREA NETA URBANIZABLE		198.877,99				
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	ZV1-A	3.069,20	48.587,65	18,16	48.137,77
		ZV2-A	9.972,74			
		ZV3-A	5.567,05			
		ZV4-A	10.159,43			
		AFP Humedal	19.819,23			
	Equipamiento 1 - A		8.022,96	8.022,96	3,00	8.022,96
	Vías Locales	Carrera 90	5.390,01	20.191,79		
		Carrera 92	3.369,62			
		Calle 54	4.680,48			
		Calle 55	4.660,93			
		Calle 56	2.090,74			
ÁREA DESARROLLABLE	Manzana 1-A		12.925,06	122.075,63		
	Manzana 2-A		10.468,52			
	Manzana 3-A		9.972,25			
	Manzana 4-A		8.941,65			
	Manzana 5-A		10.506,69			
	Manzana 6-A		9.121,73			
	Manzana 7-A		9.088,81			
	Manzana 8-A		10.211,29			
	Manzana 9-A		10.233,22			
	Manzana 10-A		11.533,83			
	Manzana 11-A		9.130,23			
	Manzana 12-A		9.941,95			
COMPENSACIÓN VÍAS LOCALES	Manzanas 4-A y 5-A		1.565,33	4.761,64		
	Manzanas 8-A y 9-A		1.521,58			
	Manzanas 10-A y 11-A		1.675,02			



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS		
5	Debe ceder y adecuar para zonas verdes y ceder para equipamientos el 21% calculado sobre el área generadora de cesiones distribuido así: OBLIGACIÓN: 48.137,77 m ² para zonas verdes y 8.022,96 m ² para equipamientos. LOCALIZADA: 48.587,61 m ² para zonas verdes y 8.022,96 m ² para equipamientos.	
SISTEMA VIAL	Carrera 86	Ceder el área afectada (18.588,79 m ²) y construir porción de la calzada sur y medio separador.
	Carrera 94	Ceder y construir 11.554,08 m ² entre Calle 50 y la vía Marginal Río Lili (Calle 55).
	Calle 53	Ceder y construir la calzada completa entre la Carrera 86 y 94
	Vía marginal Río Lili	Ceder y construir sección completa entre la Carrera 86 y 94
	Ciclo-infraestructura	Construir, adecuar o demarcar, según corresponda, la ciclo-infraestructura de la Carrera 86, Carrera 94, Calle 53 y la vía marginal Río Lili (Calle 55)
SERVICIOS PÚBLICOS		
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Las Vegas – Ciudad Meléndez- Valle del Lili Oriental.	
	Construcción de la red interna de acueducto.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Las Vegas – Ciudad Meléndez- Valle del Lili Oriental.	
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Las Vegas – Ciudad Meléndez- Valle del Lili Oriental.	
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.	
ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIÓN	Construcción de redes eléctricas generales subterráneas de media tensión y extensión de redes aéreas.	
	Construcción de red de alumbrado público.	
	Canalización de telecomunicaciones.	
SISTEMA AMBIENTAL	Siembra de árboles en zonas de recreación pasiva y antejardines	
VIP	Destinar 20.444,52 m ² para Vivienda de interés Prioritario, localizada en las manzanas 8-A y 9-A	
USOS DEL SUELO. APROVECHAMIENTOS		
MANZANA	1-A. 2-A. 3-A, 4-A, 5-A, 6-A, 7-A. 8-A, 9-A. 10-A, 11-A y 12-A.	
USO DEL SUELO	Residencial predominante	
ÁREA ÚTIL	122.075,63 m ²	
(1) De esta Unidad de Actuación Urbanística se descuenta del área bruta el área del predio con M.I. 370-902545 correspondiente al Cinturón Ecológico		



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018
(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2							
DELIMITACIÓN Norte: Carrera 94 Oriente: Río Lili Sur: Carrera 9 Occidente: Calle 50							
			ÁREA BRUTA				
			204.724,23 m²				
			ÁREA GENERADORA DE CESIONES				
			125.947,96 m²				
ÁREA NETA URBANIZABLE			90.955,80 m²				
PREDIOS			M.I.: 370-892136, 370-902545				
RESUMEN DE ÁREAS UAU 2			ÁREA	ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD		CESIONES OBLIGATORIAS	
			m²	m²	%	m²	%
ÁREA BRUTA			204.724,23				
Predio M.I. 370-902545 (Cinturón ecológico)			63.640,52				
Predio M.I. 370-892136 (Área Forestal Protectora río Lili – UAU2)			15.135,75				
ÁREA GENERADORA DE CESIONES			125.947,96				
AFECTACIONES	Carrera 94		8.821,26	34.992,16			
	Calle 53		8.059,10				
	Vía Marginal Río Lili		3.535,75				
	Infraestructura de Servicios Públicos		14.576,05				
ÁREA NETA URBANIZABLE			90.955,80				
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	ZV 1-B	18.886,55	23.679,24	18,80%	22.670,63	18,00
		ZV 2-B	4.792,69				
	Equipamiento 1 - B		3.779,12	3.779,12	3,00%	3.778,44	3,00
	Vías Locales	Carrera 95	3.672,51	9.615,53			
		Carrera 96	3.255,49				
		Calle 54	1.344,22				
		Calle 55	1.343,31				
	ÁREA DESARROLLABLE	Manzana 1-B		10.616,45	53.881,17		
Manzana 2-B		14.617,82					
Manzana 3-B		10.871,13					
Manzana 4-B		17.775,77					



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS
DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS		
ZONA VERDE Y EQUIPAMIENTO	Debe ceder y adecuar para zonas verdes y equipamientos el 21% sobre área bruta para desarrollar (1) distribuidos así: OBLIGACIÓN: 22.670,63 m² para zonas verdes y 3.778,44 m² para equipamientos. LOCALIZADA: 23.679,24 m² para zonas verdes y 3.779,12 m² para equipamientos.	
SISTEMA VIAL	Carrera 94	Ceder y construir 10.758,05 m² entre calle 50 y la vía Marginal Río Lili (Calle 55).
	Calle 53	Ceder y construir la calzada completa entre la Carrera 94 y el límite norte del Plan Parcial Ciudad Meléndez.
	Via marginal Río Lili	Ceder y construir sección completa entre la Carrera 94 y el límite norte del Plan Parcial Ciudad Meléndez.
	Ciclo-infraestructura	Construir, adecuar o demarcar, según corresponda, la ciclo-infraestructura de la Carrera 94, Calle 53 y la vía marginal Río Lili (Calle 55)
SERVICIOS PÚBLICOS		
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Las Vegas – Ciudad Meléndez- Valle del Lili Oriental.	
	Construcción de la red interna de acueducto.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Las Vegas – Ciudad Meléndez- Valle del Lili Oriental.	
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Las Vegas – Ciudad Meléndez- Valle del Lili Oriental.	
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.	
ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIÓN	Construcción de redes eléctricas generales subterráneas de media tensión y extensión de redes aéreas.	
	Construcción de red de alumbrado público.	
	Canalización de telecomunicaciones.	
SISTEMA AMBIENTAL	Siembra de árboles en zonas de recreación pasiva y antejardines	
VIP	Destinar 10.871,13 m² para Vivienda de interés Prioritario, localizada en las Manzana 3-B	
USOS DEL SUELO. APROVECHAMIENTOS		
MANZANA	1-B, 2-B, 3-B y 4-B.	
USO DEL SUELO	Residencial predominante	
ÁREA ÚTIL	53.881,49 m²	
(1) De esta Unidad de Actuación Urbanística se descuenta del área bruta, el área de los predios con M.I. 370-902545 (correspondiente al Cinturón Ecológico) y M.I. 370-892136 (Predio M.I. 370-892136 - Área Forestal Protectora Río Lili)		



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Como parte de lo anterior, las Unidades de Actuación Urbanística se encuentran conformadas cada una por dos propietarios, los cuales, a su vez, tienen sus correspondientes obligaciones urbanísticas en el marco de cada unidad. Para efectos de precisar lo anterior, a continuación se muestra la conformación de propietarios por cada Unidad de Actuación Urbanística, así como las obligaciones para cada uno (ver Tablas 21 y 22).

Tabla 21. CONFORMACIÓN DE PROPIETARIOS POR CADA UAU

UAU	PROPIETARIO	No. MATRÍCULA INMOBILIARIA
UAU-1	Propietario 1	370-529497
		370-529496
		370-888209
		370-888211
	Propietario 2 (parte)	370-902545
UAU-2	Propietario 3	370-892136
	Propietario 2 (parte)	370-902545

Tabla 22. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS POR PROPIETARIO EN CADA UAU

SISTEMAS GENERALES			CARGAS URBANÍSTICAS		UAU 1		UAU 2	
					Propiet. 1	Propiet. 2	Propiet. 3	Propiet. 2
SISTEMA VIAL	ARTERIAL SECUNDARIA (1)	Carrera 86	Cesión del área afectada desde la Calle 50 hasta el límite occidental del predio con matrícula 370-529497, con una sección vial de 40 metros correspondiente a 4.713,34 m ²			X		
			Cesión del área afectada desde el límite oriental del predio con matrícula 370-902545 hasta Vía marginal Río Lili, con una sección vial de 40 metros correspondiente a 13.875,44 m ²	X				
			Construcción de la calzada sur con medio separador central desde la Calle 50 hasta Vía marginal Río Lili (Calle 55), con una sección vial de 40 metros correspondiente a 18.588,78 m ²	X				
	COLECTORAS (1)	Carrera 94	Cesión del área afectada desde la Calle 50 hasta el límite occidental del predio con matrícula 370-529496, con una sección vial de 32 metros correspondiente a 4.242,57 m ²			X		
			Cesión del área afectada desde el límite oriental del predio con matrícula 370-902545 hasta Vía marginal Río Lili, con una sección vial de 32 metros correspondiente a 7.311,51 m ²	X				
			Construcción desde la Calle 50 hasta Vía marginal Río Lili (Calle 55), con una sección vial de 32 metros	X				
		Calle 53	Cesión del área afectada desde la Calle 50 hasta el límite occidental del predio con matrícula 370-892136, con una sección vial de 32 metros correspondiente a 1.936,78 m ²					X
			Cesión del área afectada desde el límite oriental del predio con matrícula 370-902545 hasta Vía marginal Río Lili, con una sección vial de 32 metros correspondiente a 7.311,51 m ²			X		
			Construcción desde la Calle 50 hasta Vía marginal Río Lili (Calle 55), con una sección vial de 32 metros			X		
		Calle 53	Cesión del área afectada desde la Carrera 86 hasta la Carrera 94, con una sección vial de 28 metros correspondiente a 11.389,14 m ²	X				
			Construcción desde la Carrera 86 hasta la Carrera 94, con una sección vial de 28 metros	X				
			Cesión del área afectada desde la Carrera 94 hasta el límite con el Plan Parcial Ciudad Meléndez con una sección vial de 28 metros correspondiente a 8.059,1 m ²				X	
			Construcción desde la Carrera 94 hasta el límite con el Plan Parcial Ciudad Meléndez con una sección vial de 28 metros				X	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

SISTEMAS GENERALES			CARGAS URBANÍSTICAS		UAU 1		UAU 2	
					Propietario 1	Propietario 2	Propietario 3	Propietario 2
SISTEMA VIAL	ARTERIAL SECUNNDARIA (1)	Via marginal Río Lili	Cesión del área afectada desde la Carrera 86 hasta la Carrera 94, con una sección vial de 28 metros correspondiente a 4.726,11 m ²	X				
			Construcción desde la Carrera 86 hasta la Carrera 94, con una sección vial de 28 metros	X				
			Cesión del área afectada desde la Carrera 94 hasta el límite norte con el Plan Parcial Ciudad Meléndez con una sección vial de 28 metros correspondiente a 3.535,75 m ²				X	
			Construcción desde la Carrera 94 hasta el límite con el Plan Parcial Ciudad Meléndez con una sección vial de 28 metros				X	
	LOCAL	Carrera 90	Cesión y construcción desde la Calle 53 hasta la Calle 56 con un área de 5.390,01 m ² y un perfil vial de 12 metros	X				
		Carrera 92	Cesión y construcción desde la Calle 54 hasta la Vía marginal río Lili con un área de 3.369,62 m ² y un perfil vial de 12 metros	X				
		Calle 54	Cesión y construcción desde la carrera 86 hasta la carrera 94 con un área de 4.680,48 m ² y un perfil vial de 12 metros	X				
		Calle 55	Cesión y construcción desde la carrera 86 hasta la carrera 94 con un área de 4.660,93 m ² y un perfil vial de 12 metros	X				
		Calle 56	Cesión y construcción desde la carrera 86 hasta la Vía marginal río Lili con un área de 2.090,74 m ² y un perfil vial de 12 metros	X				
			Compensación de 4.781,93 m ² derivado del sistema vial local	X				
		Calle 54	Cesión y construcción desde la carrera 94 hasta la carrera 95 con un área de 1.344,22 m ² y un perfil vial de 12 metros				X	
		Calle 55	Cesión y construcción desde la carrera 94 hasta la carrera 95 con un área de 1.343,31 m ² y un perfil vial de 12 metros				X	
		Carrera 95	Cesión y construcción desde la Calle 53 hasta la Vía marginal río Lili con un área de 3.672,51 m ² y un perfil vial de 12 metros				X	
		Carrera 96	Cesión y construcción desde la Calle 53 hasta la Vía marginal río Lili con un área de 3.255,49 m ² y un perfil vial de 12 metros				X	
SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS	Zonas Verdes		Cesión y adecuación del 18% del área generadora de cesiones para zonas verde localizado en las ZV1-A, ZV2-A, ZV3-A, ZV4-A y área de protección Humedal, equivalente a 48.587,65 metros	X				
			Cesión y adecuación del 18% del área generadora de cesiones para zonas verde localizado en las ZV1-B, ZV2-B, equivalente a 23.679,24				X	
	Equipamientos		Cesión para equipamiento localizado en E.C. 1 – A , con un área de 8.022,96 mts2	X				
			Cesión para equipamiento localizado en E.C. 1 – B , con un área de 3.779,12 mts2				X	
SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS (2)	Acueducto		Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Las Vegas – Ciudad Meléndez- Valle del Lili Oriental.	X			X	
			Construcción de la red interna de acueducto.	X	X		X	X
	Alcantarillado Sanitario		Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Las Vegas – Ciudad Meléndez- Valle del Lili Oriental.	X			X	
			Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.	X	X		X	X
	Alcantarillado		Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Las Vegas – Ciudad Meléndez- Valle del Lili Oriental.	X			X	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

SISTEMAS GENERALES		CARGAS URBANÍSTICAS	UAU 1		UAU 2	
			Propietario 1	Propietario 2	Propietario 3	Propietario 2
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS (2)	Pluvial	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.	X	X	X	X
	Energía y Telecomunicaciones	Construcción de redes eléctricas generales subterráneas de media tensión y extensión de redes aéreas.	X	X	X	X
		Construcción de la red subterránea de alumbrado público.	X	X	X	X
		Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.	X	X	X	X
	Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio	X	X	X	X
VIVIENDA	Vivienda de Interés Prioritario	Destinación de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario - VIP en las Manzana M 8 – A y M 9 - A con un área de 20.444,52 m2	X			
		Destinación de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario - VIP en la Manzana M 3 – B con un área de 10.871,13 mts2			X	
(1) Se mantiene la sección transversal establecida en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y su distribución interna se modifica para albergar la ciclo-infraestructura (Plano F3 MOVILIDAD PERFILES VIALES).						
(2) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Las Vegas – Ciudad Meléndez-Valle del Lili Oriental., donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta.						

ARTÍCULO 45. 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.
- Cada Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión, deberá contar con una única licencia de urbanización o proyecto urbanístico general que cubra todos los predios que correspondan a 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.
- Será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización, contar con la certificación de viabilidad y 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.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

- 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. 710-0529 del 13 de julio de 2018, "Por la cual se conciertan en sus aspectos ambientales del proyecto de "plan parcial Las Vegas del Lili" ubicado en el área de expansión urbana del municipio de Santiago de Cali y se toman otras determinaciones", así como lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en lo concerniente a licencias urbanísticas.
- El urbanizador al momento de las licencias, deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Movilidad respecto del 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.
- 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 4.

MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 46. ESQUEMA BÁSICO. En cumplimiento del artículo 395 del Acuerdo 069 de 2000, en el trámite de estudio y viabilidad del presente plan parcial se proyectaron todas las vías, parámetros de estructura urbana y determinantes para la localización de las zonas de cesión necesarias para el proyecto, motivo por el cual, la cartografía adoptada en este Decreto constituye el Esquema Básico que se requiere para el trámite de obtención de las licencias urbanísticas correspondientes.

ARTÍCULO 47. 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 tramitar el respectivo Esquema Básico de Implantación y Regularización, o el instrumento que aplique o lo sustituya, previo a la expedición de la respectiva licencia urbanística.

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

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, ampliaciones de perfiles viales, ampliación de andenes y demás requerimientos técnicos establecidos por el presente Decreto.

ARTÍCULO 48. GESTIÓN ASOCIADA. El presente plan parcial define todos los elementos estructurantes del territorio y contiene el conjunto de decisiones urbanas



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VEGAS DEL LILI, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

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.

PARÁGRAFO. El presente plan parcial consideró dos (2) Unidades de Actuación Urbanísticas, las cuales, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, dado el caso, pueden convertirse en Unidad de Gestión, pudiendo así ir directamente a la solicitud de expedición de las licencias de urbanismo o proyecto urbanístico general.

ARTÍCULO 49. 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 todos 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.

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 definirán 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 numeral 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, acerca de la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos, y así mismo, el total cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes.

ARTÍCULO 50. ETAPAS DE DESARROLLO. Las etapas de desarrollo mediante las cuales se ejecute el plan parcial, deberán garantizar la accesibilidad y el pleno disfrute de las zonas de cesión de espacio público que se definan para cada una de ellas, en virtud de lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 51. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Para la obtención de la licencia única de urbanización o del único proyecto urbanístico general para cada una de las Unidades de Actuación urbanísticas (UAU-1 y UAU-2), 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 de la Unidad de Actuación Urbanística y su respectivo procedimiento.

PARÁGRAFO 1. En cada Unidad de Actuación Urbanística se debe garantizar el cumplimiento de las cargas urbanísticas asignadas por el plan parcial, independientemente de la cantidad de metros cuadrados de edificabilidad que desarrolle.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0762) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

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 52. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL ENTE TERRITORIAL. Será responsabilidad de la Administración ejecutar las obras del sistema vial correspondientes a cargas generales comprendidas en el área del presente Plan Parcial, que según el Acuerdo 069 de 2000 y lo dispuesto en este Decreto, no correspondan al urbanizador.

ARTÍCULO 53. PARTICIPACIÓN DEL ENTE TERRITORIAL EN PLUSVALÍA. Para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0259 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 Municipal 0434 de 2017, lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y en el Decreto Extraordinario 411.0.20.0516 de septiembre 28 de 2016, el Departamento Administrativo de Planeación remitirá al Departamento Administrativo de Hacienda, el análisis con la identificación de las áreas presumiblemente beneficiarias de los hechos generadores de la participación en plusvalía para la liquidación respectiva.

CAPÍTULO 5.
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 54. PLAZO DE EJECUCIÓN. El presente Plan Parcial, tendrá una vigencia de veinte (20) años contados a partir de la publicación del presente Decreto, siendo prorrogable antes de su vencimiento, por solicitud del interesado presentada en los treinta (30) días calendarios anteriores a la fecha de su vencimiento. La solicitud de prórroga deberá exponer y sustentar los motivos técnicos, legales y financieros que la originan.

ARTÍCULO 55. 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 56. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto, se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo 069 de 2000 (POT) y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen, además de lo establecido en la Ley 388 de 1997 y los decretos que regulan la formulación y adopción de los planes parciales.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0962) DE 2018

(14 de Diciembre)

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

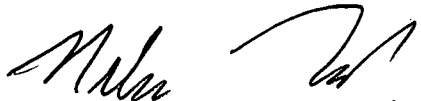
ARTÍCULO 57. INTERPRETACIÓN NORMATIVA. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal ejercer la facultad de interpretación en los casos de ausencia normativa o contradicciones que surjan de la aplicación del presente Decreto, en concordancia con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 58. 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 14 días del mes de Dic de 2018


MAURICE ARMITAGE CADAVID
Alcalde de Santiago de Cali.


ELENA LONDOÑO GÓMEZ
Directora

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Publicado en el Boletín Oficial No. 200 Fecha: Dic - 17 - 2018

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