



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21. 0004 DE 2022

(junio 17)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL GUAYACÁN, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO No. 411.0.20.0468 DE 2015 Y MODIFICADO INTEGRALMENTE PARA ACOGERSE AL ACUERDO 0373 DE 2014 POR EL DECRETO No. 4112.010.20.0868 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017”.

El Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de la Alcaldía de Santiago de Cali, en ejercicio de las atribuciones legales establecidas en la Ley 388 de 1997, Ley 2079 de 2021, el Decreto Nacional 019 de 2012, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y en especial las conferidas en el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, y

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0516¹ del 28 de septiembre de 2016, la estructura del Departamento Administrativo de Planeación Municipal- DAPM., es la siguiente:

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

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

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

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*, compiló los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y se armonizó con el artículo 180 del Decreto Nacional 0019

¹ “Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias”



RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0004 DE 2022

(JUNIO 17)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL GUAYACÁN, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO No. 411.0.20.0468 DE 2015 Y MODIFICADO INTEGRALMENTE PARA ACOGERSE AL ACUERDO 0373 DE 2014 POR EL DECRETO No. 4112.010.20.0868 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017”.

de 2012; todos reglamentarios del procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que de conformidad con lo estipulado en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 *“El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse. Se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”*.

Que el artículo 509 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial de Cali, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que los planes parciales son *“(…) el instrumento de planeación y gestión mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en el Artículo 4 del Decreto Nacional 4065 de 2008, el Decreto Nacional 3050 de 2013 y la Ley 388 de 1997 y las normas que la reglamentan, así como aquellas que las sustituyan, modifiquen o adicionen”*.

Que a través del Decreto Municipal 411.0.20.0468 de 2015 *“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de renovación urbana Guayacán, ubicado entre las Calles 26 y 33 y las Carreras 7 y 8 del Barrio Industrial de la Comuna 8”*, se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana Guayacán bajo el marco normativo del Acuerdo Municipal 069 de 2000, anterior Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali.

Que al área de planificación del Plan Parcial adoptado por medio del Decreto Municipal 411.0.20.0468 de 2015 en el marco del Acuerdo 069 de 2000, citado anteriormente, se le asignó el tratamiento de Renovación Urbana con Cambio de Patrón (R-3) conforme a lo dispuesto por el Acuerdo 0373 de 2014, actual Plan de Ordenamiento Territorial, y por lo tanto, cuenta con la posibilidad de desarrollo bajo la figura de dicho instrumento de planificación, el cual debe concordar con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que mediante escrito radicado bajo No. 2016411101297192 del 16 de noviembre de 2016, la señora LILIANA BONILLA OTOYA, identificada con cédula de ciudadanía No. 21.069.376, en calidad de autorizada por la señora MARGOT MARÍA DEL TORO, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.533.796 expedida en Bogotá, D.C.; apoderada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del FIDEICOMISO, denominado FIDEICOMISO GUAYACÁN (Antes Patrimonio Autónomo Centro Comercial Guayacán), identificado con Nit. No. 830.054.539-0 del cual hacen



RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0004 DE 2022

(junio 17)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL GUAYACÁN, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO No. 411.0.20.0468 DE 2015 Y MODIFICADO INTEGRALMENTE PARA ACOGERSE AL ACUERDO 0373 DE 2014 POR EL DECRETO No. 4112.010.20.0868 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017”.

parte los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-74853 y 370-85566, solicitó la primera modificación del plan parcial de renovación urbana Guayacán adoptado mediante Decreto Municipal 411.0.20.0468 de 2015; lo anterior, con el propósito de acogerse a las disposiciones establecidas en el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial vigente, tal como lo posibilitan las normas nacionales que rigen la materia y el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que por medio de la Resolución No. 4132.010.21.006 del 27 de septiembre de 2017, “*Por la cual se expide el concepto de viabilidad de la modificación del plan parcial de renovación urbana Guayacán, adoptado mediante el Decreto Municipal 411.0.20.0468 de 2015, localizado en un sector del Barrio Industrial de la Comuna 8*”, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el marco competencial emitió concepto favorable de la modificación del citado plan parcial para acogerse en su totalidad al Acuerdo Municipal 0373 de 2014.

Que mediante Decreto No. 4112.010.20.0868 del 21 de diciembre de 2017, “*Por el cual se adopta la modificación integral del plan parcial de renovación urbana “Guayacán” ubicado en el barrio Industrial de la Comuna 8 de Santiago de Cali, para acogerse al Acuerdo Municipal 0373 de 2014 y se dictan otras disposiciones*”, se adoptó la modificación solicitada del instrumento de planificación.

Que en documento privado del 23 de septiembre de 2021 suscrito por la señora Margot María del Toro Osorio Apoderada General de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, quien actúa EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. GUAYACAN NIT. 830.054.539-0, certificó que:

- I. El 21 de marzo de 2014 mediante documento privado, fue celebrado el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos, entre PEDRO GOMEZ Y CIA S.A., y Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, el cual ha sido modificado mediante los Otrosíes 1, 2 y 3, a través de los cuales hoy el Fideicomiso fue transformado integralmente para convertirse en un Fideicomiso Inmobiliario de Administración y Pagos.
- II. El 22 de septiembre de 2021, la Fiduciaria emitió aceptación sobre la cesión de derechos Fiduciarios solicitada por las sociedades: AVENIDA CAPITAL DE COLOMBIA S.A.S., VALORES MENSULA S.A.S., MENSULA S.A., y AVENIDA COLOMBIA MANAGEMENT COMPANY S.A.S en calidad de Cedentes; y JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A., en calidad de Cesionario.
- III. Producto de la cesión de derechos fiduciarios antes mencionada, a la fecha de la presente certificación, la Sociedad Jaramillo Mora Constructora S.A., identificada



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0004 DE 2022

(junio 17)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL GUAYACÁN, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO No. 411.0.20.0468 DE 2015 Y MODIFICADO INTEGRALMENTE PARA ACOGERSE AL ACUERDO 0373 DE 2014 POR EL DECRETO No. 4112.010.20.0868 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017”.

con NIT. 800.094.968-9, tiene calidad de Fideicomitente con una participación del 98.84% de los derechos fiduciarios.

Que el día 22 de diciembre de 2021, en comunicación No. 202141730103030032 el señor JORGE DARÍO ARENAS en calidad de Representante Legal Suplente de Jaramillo Mora Constructora S.A identificada con Nit. No. 800.094.989-9, autorizado por Fiduciaria Bancolombia S.A., Vocera y Administradora del Fideicomiso Guayacán, del cual hacen parte los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-74853 y 370-85566, radicó la solicitud de ajuste al plan parcial Guayacán, ante del Departamento Administrativo de Planeación.

Que a continuación se relacionan los antecedentes que se tienen como base para la presente solicitud de modificación del plan parcial Guayacán: *(DTS -modificación Plan parcial de Renovación Urbana Guayacán 2022)*

- Con base en el Decreto 868 del 2017 antes citado, Avenida Capital SAS, solicitó a la Curaduría Urbana 3 la expedición de Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo para el Proyecto “Terracentro”, licencia otorgada mediante la Resolución CU3- 011713 del 13 de noviembre de 2018 y prorrogada mediante la Resolución CU3-760013210626 del 2 de septiembre de 2021.
- En diciembre de 2019 el Ministerio de Defensa - Fuerza Aérea Colombiana - Comando Aéreo de Combate N°7, interpuso Acción Popular (Juzgado Noveno Administrativo Oral del Circuito de Cali - Radicado No. 76001-33-33-009-2019-00016-00) contra el Municipio) de Cali - Concejo Municipal - Curador Urbano n°2 y solicitó una serie de medidas cautelares con el fin de que previo a la expedición de las licencias urbanísticas para edificaciones localizadas en el área de influencia de la pista de aterrizaje consistente en 4 kilómetros medidos a partir de cualquier lado de la pista de la Base Aérea Marco Fidel Suárez, presenten el concepto técnico relacionado con la evaluación de obstáculos. Dicho concepto, por tratarse de un aeropuerto militar, debe ser expedido por la Fuerza Aérea Colombiana FAC, entidad designada como Autoridad Aeronáutica de Aviación del Estado, mediante el decreto 2937 del 5 de agosto de 2010.
- El 11 de marzo de 2019, el Juzgado Noveno Administrativo Oral del Circuito de Cali, expidió el Auto Interlocutorio N°148 concediendo las medidas cautelares solicitadas por la FAC, en especial, ordenó a las Curadurías Urbanas la suspensión provisional de las licencias de construcción que han sido otorgadas para levantar edificaciones de más de doce metros de altura en el área de influencia del aeródromo -Base Aérea Marco Fidel Suárez (CACOM 7), así como abstenerse de aprobar las licencias que no cuenten previamente con el concepto citado.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21. 0004 DE 2022

(Junio 17)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL GUAYACÁN, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO No. 411.0.20.0468 DE 2015 Y MODIFICADO INTEGRALMENTE PARA ACOGERSE AL ACUERDO 0373 DE 2014 POR EL DECRETO No. 4112.010.20.0868 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017”.

- El 15 de abril de 2019, Avenida Capital SAS, mediante la comunicación con radicado 201915020059572 solicitó a la FAC, expedir el concepto técnico sobre evaluación de obstáculos para las edificaciones del Proyecto Terracentro, concepto que fue expedido el 30 de abril con el No. de control 46-2019 en el cual se determinó una altura máxima permitida de 29 metros a partir de la cota media del terreno para las edificaciones al interior del Plan Parcial “Guayacán”.
- De acuerdo con lo anterior, el Índice de Ocupación (IO) es 0.5 asignado para proyectos mixtos en lotes mayores a 5.000 m² (art 352 POT) y un Índice de Construcción de 6.1. Éste último, es el resultante de sumar el Índice de Construcción Base: 2.1 (art 346) establecido para Renovación Urbana tipo 3 según el mapa 45 del POT más el Índice de Construcción adicional de 4.0 por hallarse en una Centralidad (art 347 y Mapa 46 POT) y considerando la localización por fuera del área delimitada en dichos planos como “Cono de Aproximación a la Base Aérea Marco Fidel Suárez”. (...)
- Con estos Índices se determinaron unos aprovechamientos equivalentes a 212.469,6 m² para el Partícipe 1 y 81.920,26 m² para el Partícipe 2. Como se mencionó, posterior a la adopción del Plan Parcial, la Fuerza Aérea Colombiana en su calidad de Autoridad Aeronáutica de Aviación del Estado, interpuso una Acción Popular por la forma de determinar el cono de aproximación al aeródromo de la Base Aérea que se muestra en el Mapa 45 y al cual se hace alusión en el parágrafo 4 del artículo 347, y con el fin de que se exija, previo a la solicitud de la Licencia de Construcción, la evaluación de obstáculos para las edificaciones que se pretendan levantar en el área de influencia de la pista de aterrizaje de 4 kilómetros medidos a cada lado de la misma.
- Se efectuaron varios ejercicios que se muestran en el anexo 3.1 “Modelaciones Urbanísticas” para encontrar un Índice de Construcción que permita cumplir con el índice de ocupación, aislamientos, alturas y demás requerimientos urbanísticos, garantizando la factibilidad económica del proyecto. Se determinó que el Índice de Construcción se debe establecer en 4.5.
- Mediante comunicación radicada el 16 de julio de 2020 con el No. 202041730100840142 el representante Legal de Avenida Capital de Colombia SAS, solicitó a la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación, aclarar mediante concepto, que para los usos comerciales y de servicios en el Plan Parcial Guayacán en el cual se desarrollará un Proyecto Mixto, se aplica artículo 320 del Acuerdo 373 de 2014 con las aclaraciones contenidas en el numeral 10 de la Circular para la interpretación de las normas contenidas en el Acuerdo 373 de 2014 No 4132.050.22.1.1019.008146 expedida el 5 de octubre de 2015, en razón a que es en el artículo 320 es en el que se establecen las “Normas Generales para



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0004 DE 2022

(Junio 17)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL GUAYACÁN, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO No. 411.0.20.0468 DE 2015 Y MODIFICADO INTEGRALMENTE PARA ACOGERSE AL ACUERDO 0373 DE 2014 POR EL DECRETO No. 4112.010.20.0868 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017”.

Planes Parciales de Renovación Urbana”, clasificación que le corresponde al Plan parcial Guayacán y no el artículo 319 como se menciona en la parte final del artículo 18 del decreto 0868 del 21 de diciembre de 2017 .

- La Subdirección de Planificación del Territorio mediante comunicación con radicado 202041320500036591 de fecha 20 de agosto de 2020 indicó que la aclaración solicitada no se podía hacer mediante concepto por no tener el alcance jurídico para modificar las determinaciones contenidas en un decreto municipal y que en caso de requerirse dicha aclaración, el interesado puede solicitar de manera formal la aclaración del Decreto Municipal 0868 del 21 de diciembre de 2017, para lo cual se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que en oficio No. 202141320500084681 del 29 de diciembre de 2021 la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación informó que en los términos del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se pronunciaría de manera oficial inicialmente el 03 de febrero de 2022 respecto a la viabilidad de la citada modificación y este término fue prorrogado hasta día 17 de marzo de 2022 en oficio No. 202241320500004581 del 02 de febrero de 2022.

Que mediante oficio No. 202241320500015031 del 14 de marzo de 2022 la Subdirección de Planificación del Territorio emitió las observaciones a la formulación de la modificación del plan parcial de renovación urbana Guayacán.

Que el día 06 de mayo de 2022, en comunicación No. 202241730100725972 el señor PEDRO ALEJANDRO MARTÍNEZ en calidad de Representante Legal Jaramillo Mora Constructora S.A, autorizado por Alianza Fiduciaria Vocera y Administradora del Fideicomiso Guayacán, radicó la respuesta a observaciones del ajuste al plan parcial Guayacán, ante del Departamento Administrativo de Planeación.

Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, durante el trámite se realizó la Convocatoria Pública a vecinos y terceros interesados en la modificación del Plan Parcial Guayacán.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación mediante oficio con radicado 202241320500037191 del 08 de junio de 2022, le informó a Jaramillo Mora Constructora S.A que en los términos del artículo 29 de la Ley 2079, se pronunciaría sobre la modificación a la formulación del plan parcial a más tardar el día 21 de junio de 2022.

Que la modificación solicitada no altera ninguna de las condiciones definidas en la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones, manteniendo los lineamientos definidos en los oficios 360.4-DP-368



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21. 0004 DE 2022

(Junio 17)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL GUAYACÁN, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO No. 411.0.20.0468 DE 2015 Y MODIFICADO INTEGRALMENTE PARA ACOGERSE AL ACUERDO 0373 DE 2014 POR EL DECRETO No. 4112.010.20.0868 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017”.

del 22 de mayo de 2017 emitido por EMCALI EICE ESP para acueducto y alcantarillado; 421.3-DP-0246/017 del 21 de abril de 2017, emitido por EMCALI EICE ESP para telecomunicaciones; 550.4-DP-0482 del 21 de abril de 2017, emitido por EMCALI EICE ESP para energía eléctrica; PQR-77029 del 31 de mayo de 2016, emitido por GASES DE OCCIDENTE S.A. para gas natural y; el oficio del 10 de noviembre de 2016 emitido por PROAMBIENTAL CALI S.A. para recolección de residuos sólidos, conforme a lo dispuesto en el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 que indica que, “(...) el ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan (...)”.

Que, revisada la propuesta de formulación, la respuesta a las observaciones presentadas y los ajustes realizados, la Subdirección de Planificación del Territorio considera que el proyecto de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Guayacán, que contiene el Documento Técnico de Soporte y la Cartografía completa, se encuentra acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 0373 de 2014.

Que, conforme a lo anterior,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Emitir concepto de VIABILIDAD FAVORABLE a la formulación de modificación del plan parcial Guayacán, adoptado mediante Decreto No. 4112.010.20.0468 de 2015 y modificado integralmente mediante Decreto No. 4112.010.20.0868 de 2017, cuya localización está dada de la siguiente forma:

Por el Norte: Eje de la vía férrea existente en la Carrera 7, entre Calles 26 y 33
Por el Oriente: Calle 33 entre Carreras 7 y 8
Por el Sur: Carrera 8 entre Calles 26 y 33
Por el Occidente: Calle 26 entre Carreras 7 y 8

PARÁGRAFO: Los documentos del Plan Parcial de renovación urbana Guayacán que sirvieron de base para la determinación de su viabilidad y se ajustan al artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, son:

- Documento Técnico de Soporte y anexos de la modificación del plan parcial.
- La Cartografía a escala 1:2000



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0004 DE 2022

(junio 17)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL GUAYACÁN, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO No. 411.0.20.0468 DE 2015 Y MODIFICADO INTEGRALMENTE PARA ACOGERSE AL ACUERDO 0373 DE 2014 POR EL DECRETO No. 4112.010.20.0868 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017".

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese la presente Resolución en los términos del Código Contencioso Administrativo, al señor PEDRO ALEJADRO MARTÍNEZ en calidad de Representante Legal Jaramillo Mora Constructora S.A identificada con Nit. No. 800.094.989-9, o a quien haga sus veces.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los diecisiete (17) días del mes de (junio) de dos mil veintidós (2022).

ROY ALEJANDRO BARRERAS CORTÉS
Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Proyectó: Profesionales Universitarios; Andrés Prieto Ramirez, Fernando Martínez Arámbula, Victoria Eugenia Muñoz
Contratistas: Álvaro Hernán Díaz Vargas, Edwin Segura Guerrero, Martha Isabel Bolaños Mesa, Ángela María Ortega, Diana Carolina Mazo, María Elena Domínguez, Elsa Johanna Rincón, Diego Perlaza, Nelson Noel Londoño.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 003 DE 2015

(09 de Febrero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA GUAYACÁN, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8”

EL SUBDIRECTOR DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en ejercicio de sus facultades conferidas por los Decretos Nacionales No. 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 019 de 2012, el Acuerdo Municipal No. 069 de 2000, el Decreto Municipal No. 0203 de 2001 y la Resolución No. 4132.0.21-110 de 2013, y

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección del Plan de Ordenamiento Territorial y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de conformidad con el Decreto Extraordinario 0203 de 2001 y la Resolución No. 4132.0.21.110 de 2013, tiene a su cargo la formulación de políticas institucionales y adopción de planes, programas y proyectos de planeación del Municipio, referidos al Plan de Ordenamiento Territorial, que se ejecutan, entre otros, a través de los planes parciales establecidos en la Ley 388 de 1997.

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

Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y el artículo 180 del Decreto Nacional 0019 de 2012, reglamentan el procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que el Acuerdo 069 de 2000 *“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”*, es la norma vigente y aplicable al proyecto de plan parcial de desarrollo Guayacán, por cuanto la solicitud de determinantes del citado plan parcial, se radicó en legal y debida forma durante la vigencia del citado POT.

Que el artículo 493 del Acuerdo Municipal 069 del 26 de octubre de 2000, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19° de la Ley 388 de 1997, consagra que *“el*

concluye



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 003 DE 2015
(09 de febrero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA GUAYACÁN, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8”

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

Que el Decreto Nacional 2181 de 2006 en su artículo 9¹, establece el concepto de Viabilidad como un requisito para la adopción del Plan Parcial.

Que el Acuerdo Municipal 069 de 2000, en sus artículos 296 al 299, establece el conjunto de normas urbanísticas generales aplicables al Tratamiento de Renovación mediante plan parcial que deberán ser complementadas en desarrollo del artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que mediante oficio radicado bajo No. 2013-41110-094550-2 del 29 de noviembre de 2013, el señor FELIPE BERNAL ANGEL, identificado con cédula de ciudadanía 10.134.335 expedida en la ciudad de Pereira (Risaralda), en calidad de representante legal de la sociedad PEDRO GOMEZ Y CIA, quien obra como apoderado especial de la sociedad BAVARIA S.A., propietaria del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-74853, para adelantar los trámites inherentes al proceso de formulación del proyecto de plan parcial Guayacán, presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, solicitud de determinantes para la formulación de un plan parcial de renovación urbana en el precitado predio.

Que recibida dicha solicitud, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5-A del Decreto Nacional 4300 de 2007, y en el marco de la Coordinación Interinstitucional, mediante los oficios N° 2013413220019694 del 12 de abril de 2013, 2013413220019724 del 12 de abril de 2013, 2013413220019734 del 12 de abril de 2013 y 2013413220019744 del 12 de abril de 2013, solicitó a Metrocali S.A., a Emcali E.I.C.E. (Acueducto, Alcantarillado, Energía y Telecomunicaciones), a Gases de Occidente, al DAGMA, a la Secretaría de Infraestructura y Valorización y a la Secretaría de Tránsito y Transporte, el pronunciamiento sobre aspectos y temas que tengan

¹ Artículo 9° “(...) El acto administrativo mediante el cual se expida el concepto favorable de viabilidad indicará que sobre los predios incluidos en el proyecto de plan parcial sobre el cual se rinde el concepto no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta de plan parcial, caso en el cual deberá radicarse la nueva propuesta de formulación (...)”.

CS/2014



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 003 DE 2015
(09 de febrero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA GUAYACÁN, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8”

incidencia o responsabilidad en el desarrollo del plan parcial y que se deban considerar como determinantes para su formulación.

Que cumplido el término establecido en el artículo 5-A del Decreto Nacional 4300 de 2007, se recibieron los conceptos de las siguientes entidades: DAGMA mediante el oficio con radicado No. 2013413300075644; EMCALI – Gerencia Unidad Estratégica de Negocio de Telecomunicaciones mediante oficio con radicado No. 2013-41110-098136-2; Secretaría de Infraestructura y Valorización mediante oficio con radicado No. 2013415110034234; EMCALI – Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado mediante oficio con radicado No. 2013-41110-101259-2; Metrocali S.A. mediante oficio con radicado No. 2013-41110-101775-2; Secretaría de Tránsito y Transporte mediante oficio con radicado No. 2013415200055704 y EMCALI – Gerencia de la Unidad Estratégica del negocio de Energía, mediante oficio con radicado No. 2014411100003922.

Que por medio de la Resolución No. 4132.2.3.15-083 del 15 de enero de 2014, la Subdirección del POT y Servicios Públicos definió las determinantes para la formulación del proyecto de plan parcial de renovación urbana ubicado en un sector del barrio El Porvenir denominado “Unicentro Occidente”. El día 21 de enero de 2014, la doctora LILIANA BONILLA OTOYA, en calidad de apoderada de la sociedad BAVARIA S.A., se notificó acerca del contenido de la precitada Resolución.

El día 02 de abril de 2014, la doctora LILIANA BONILLA OTOYA, en calidad de apoderada de la sociedad BAVARIA S.A., solicitó la corrección de la Resolución 4132.2.3.15-083 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA AL FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE, UBICADA EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8”, en su Artículo 3, en el sentido de excluir el predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 370-7906, por cuanto este predio no se encuentra en las inmediaciones del área de planificación.

Que el día 25 de abril de 2014, la Subdirección del POT y Servicios Públicos expidió la Resolución 4132.2.3.15-105 “POR MEDIO DE LA CUAL SE CORRIGE LA RESOLUCIÓN 4132.2.3.15-105 DE 2014”, acerca de los predios que conforman el área de planificación. Por medio del oficio No. 2014413220032431 se le informó a la doctora LILIANA BONILLA OTOYA, promotora autorizada del proyecto de plan parcial Unicentro Occidente acerca de la precitada Resolución.

Cruz

El



RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 003 DE 2015
(09 de febrero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA GUAYACÁN, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8”

Que mediante los oficios Nos. 2014413220040881, 2014413220040901, 2014413220040891, 2014413220040911 del 22 de mayo de 2014 se efectuó la comunicación a HEREDEROS DE JOSEFINA CARVAJAL, CENTRAL DE METALES S.A., SOCIEDAD BAVARIA S.A. y GILBERTO VELÁSQUEZ BARRERA respectivamente, en calidad de propietarios de los predios que conforman el área de planificación del plan parcial, acerca del inicio del trámite de plan parcial.

Que el día 14 de octubre de 2014, la doctora LILIANA BONILLA en calidad de apoderada especial, radicó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal la totalidad de los contenidos de la formulación del proyecto de plan parcial Guayacán². En consecuencia, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal a través del oficio No. 2014413220083331 del 22 de octubre de 2014, solicitó a los promotores del proyecto de plan parcial, la respectiva publicación y citación a vecinos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006.

En desarrollo de lo anterior, mediante los oficios Nos. 2014413220090531, 2014413220090521, 2014413220090541 y 2014413220090551 del 13 de noviembre de 2014, la Subdirección del POT y Servicios Públicos comunicó a HEREDEROS DE JOSEFINA CARVAJAL, CENTRAL DE METALES S.A., SOCIEDAD BAVARIA S.A. y GILBERTO VELÁSQUEZ BARRERA respectivamente, acerca de la radicación del proyecto de plan parcial de renovación urbana Guayacán.

Que el día 27 de noviembre de 2014, la Subdirección del POT y Servicios Públicos mediante oficio No. 2014413220094311, se pronunció al respecto de los contenidos de la formulación del proyecto de plan parcial Guayacán, documento en el cual se consignaron los requerimientos y observaciones necesarios de efectuar, de cara al proceso de viabilidad del Plan.

Que como resultado de lo anterior, el día 24 de diciembre de 2014 mediante oficio con número de radicado 201441110115690-2, la doctora LILIANA BONILLA radicó los ajustes del proyecto de plan parcial Guayacán, ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones, se formuló con base en los oficios 310-DT-078-2014 y 311.3-DI-2453 emitidos por EMCALI EICE ESP para energía acueducto y alcantarillado, el oficio 421.3DP-0621-013 emitido por EMCALI EICE ESP para telecomunicaciones, oficio

² En esta radicación, los promotores del plan parcial a través de la doctora LILIANA BONILLA en calidad de apoderada especial, resolvieron cambiar el nombre del proyecto de plan parcial, que en etapa de determinantes se llamó *Unicontra Occidente*, y que para efectos de la radicación de la formulación, lo denominaron Guayacán.

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 003 DE 2015
(09 de febrero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA GUAYACÁN, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8”

550.4-DP-0752-14 emitido por EMCALI EICE ESP para energía eléctrica, el oficio PQR-56161 emitido por GASES DE OCCIDENTE S.A. para gas natural, el oficio del 10 de marzo de 2010 emitido por PROAMBIENTAL CALI S.A. para recolección de residuos sólidos y el oficio del 14 de octubre de 2014 emitido por PROMOAMBIENTAL CALI S.A. para la recolección y transporte de residuos biológicos y/o peligrosos.

Que la propuesta de usos del suelo formulada en el plan parcial Guayacán, está de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el POT (Acuerdo 069 de 2000).

Que por lo anteriormente expuesto, la Subdirección del POT y Servicios Públicos considera que el proyecto del plan parcial de renovación urbana Guayacán, que contiene el documento técnico de soporte, diagnóstico y formulación, la cartografía completa a escala 1:300, 1:800, 1:1000, 1:2500, 1:4000, 1:5000, 1:10000 y 1: 20000, así como las factibilidades de servicios públicos, una vez realizada la revisión y ajustes se encuentra de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 2181 de 2006 y el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000).

En virtud de lo anterior,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: VIABILIDAD. Emitir concepto favorable de viabilidad a la formulación del proyecto del plan parcial de renovación urbana Guayacán, cuya área de planificación se encuentra delimitada así: al Norte por el eje de la vía férrea existente en la Carrera 7 entre Calles 26 y 33; al Oriente por la Calle 33 entre las Carreras 7 y 8; al Sur por la Carrera 8 entre Calles 26 y 33 y en el Occidente, por la Calle 26 entre las Carreras 7 y 8.

PARÁGRAFO 1: Sobre los predios incluidos en el plan parcial de renovación urbana Guayacán, no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta del plan parcial, caso en el cual deberá cumplirse con lo establecido en el artículo 9 del Decreto Nacional 4300 de 2007 y el artículo 27° del Decreto Nacional 019 de 2012.

PARAGRAFO 2: Será obligación de los propietarios de los predios realizar la rectificación de áreas de acuerdo a levantamiento realizado para este fin, frente a la Subdirección de Catastro Municipal o la entidad que haga sus veces.

Ortiz H

el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 003 DE 2015
(09 de febrero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA GUAYACÁN, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8”

PARÁGRAFO 3: Los documentos del plan parcial de renovación urbana Guayacán, que sirvieron de base para la determinación de su viabilidad y se ajustan al artículo 7 del Decreto Nacional 2181 de 2006, son:

- Documento Técnico de Soporte. Diagnóstico y Formulación.
- La Cartografía completa a escala 1:300, 1:800, 1:1000, 1:2500, 1:4000, 1:5000, 1:10000 y 1: 20000.
- La factibilidad para la dotación de redes de Servicios Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO: Dado que el plan parcial de renovación urbana Guayacán no presenta algunas de las situaciones mencionadas en el artículo 10 del Decreto Nacional 2181 de 2006, no requiere concertación con la autoridad ambiental.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar de conformidad con el artículo 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el contenido de la presente Resolución, a la doctora LILIANA BONILLA OTOYA, apoderada especial de la sociedad PEDRO GOMEZ Y CIA S.A., o a quien haga sus veces.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente Resolución proceden los recursos de reposición y apelación de conformidad con el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *Nueve* (09) días del mes de (*Febrero*) de dos mil quince (2015).

FRANCISCO JAVIER BONILLA HURTADO

Subdirector del Plan de Ordenamiento Territorial y Servicios Públicos
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Proyectó: Equipo de Planes Parciales: Arq. María Elssy Burgos, Arq. Victoria Eugenia Muñoz, Ing. Fernando Martínez, Geo. Andrés Prieto, Econ. Lorena Niño, Ing. isabel Cristina Parra, Arq. Sonia Cristina Enríquez, Arq. Álvaro Díaz, Arq. Edwin Segura, Abog. Martha Isabel Bolaños Mesa.

173



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: 2015413220008841
Fecha: 12-02-2015
TRD: 4132.2.3.15.187.000884
Rad. Padre: 2015413220008841

Doctora
LILIANA BONILLA OTOYA
Autorizada de Pedro Gómez y Cía S.A.
Avenida 6ª AN No. 26N-23
Teléfono: 660 4496
Ciudad

Asunto: Citación para Notificación Personal de la Resolución No. 4132.2.21.-003 del 9 de febrero de 2015.

Por medio del presente se le solicita acudir al Departamento Administrativo de Planeación Municipal Torre Alcaldía Piso 10, a **NOTIFICARSE PERSONALMENTE** del contenido de la Resolución No. 4132.2.21.-003 del 9 de febrero de 2015 *"Por medio de la cual se expide concepto de viabilidad al proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana Guayacán, localizado en un sector del barrio Industrial de la comuna 8"*.

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

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

Cordialmente,

FRANCISCO JAVIER BONILLA HURTADO
Subdirector del POT y Servicios Públicos
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Elaboró. Isabel Cristina Parra (Ing. Topográfica. Contratista- Subdirección del POT y Servicios Públicos.

ICP4

Recibido | _____

CC 21069376
12 Feb 2015



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En la ciudad de Santiago de Cali (Valle), siendo las 3:03 p.m., del doce (12) de febrero del año dos mil quince (2015), se le notificó personalmente a la doctora LILIANA BONILLA OTOYA, identificada con la cédula de ciudadanía número 21.069.376 expedida en Bogotá, D.C., en calidad de autorizada de la Sociedad PEDRO GÓMEZ y CÍA S.A, identificada con Nit. No. 800.222.763-6, el contenido de la Resolución 4132.2.21.-003 de febrero 9 de 2015, *"Por medio de la cual se expide concepto de viabilidad al proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana Guayacán, localizado en un sector del barrio Industrial de la Comuna 8"*.

La citada Autorización fue otorgada por el doctor FELIPE BERNAL ÁNGEL identificado con cédula de ciudadanía No. 10.134.335 expedida en Pereira (Risaralda), obrando como representante legal de la Sociedad PEDRO GÓMEZ y CIA S.A, identificada con Nit. No. 800.222.763-6, quien a su vez, actúa en calidad de apoderada de la Sociedad BAVARIA S.A., de conformidad con poder otorgado en la Notaría 38 del Circulo de Bogotá, D.C., el 2 de febrero de 2014.

Contra la presente Resolución de conformidad con la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo proceden los recursos en vía administrativa.

A la persona notificada se le hace entrega de una copia de la referida Resolución, en tres folios (3) folios.

EL NOTIFICADO,

Firma

EL NOTIFICADOR,

MB

FRANCISCO JAVIER BONILLA HURTADO

Subdirector del POT y Servicios Públicos

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 10

Teléfono: 6689100 Fax 8895630

www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 105 DE 2014

(25 de Abril.)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE CORRIGE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.3.15-083 DE ENERO 15 de 2014”

EL SUBDIRECTOR DEL POT Y SERVICIOS PÚBLICOS DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en ejercicio de sus facultades conferidas por el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y los Decretos Nacionales No. 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, el artículo 180 del Decreto 0019 de 2012, y en especial el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011, y

CONSIDERANDO:

Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 y el artículo 180 del Decreto 0019 de 2012, reglamentan el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 493 Acuerdo Municipal 069 del 26 de Octubre de 2000, *“Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali” - POT-*, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que el planeamiento de todas las áreas del suelo de expansión que vayan a ser desarrolladas o incorporadas a los usos urbanos, las porciones del suelo urbano que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, Macroproyectos u Operaciones Urbanas Especiales y aquellas para las cuales se disponga expresamente en el Plan de Ordenamiento Territorial, deberá definirse de manera obligatoria a través de Planes Parciales, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley. Los Planes Parciales en suelo urbano de renovación o rehabilitación podrán ser de iniciativa pública, mixta o privada.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali (Acuerdo Municipal 069 de Octubre del 2000), en sus artículos 494 al 505 define los Planes Parciales como instrumentos de gestión urbana.

Que mediante Resolución No. 4132.2.3.15-083 de enero 15 de 2014, *“Por medio de la cual se definen las determinantes para la formulación del plan parcial de renovación urbana denominado Unicentro Occidente, en un sector del barrio industrial”*, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal estableció las determinantes para el plan parcial Unicentro Occidente.

Que en el artículo 3° de la mencionada Resolución dispuso que el área de planificación del plan parcial en comento, comprendía los siguientes predios:

“(...)

ARTÍCULO 3. ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y PREDIOS QUE LA CONFORMAN.
Para la formulación del proyecto urbanístico del Plan Parcial de Renovación Urbana UNICENTRO OCCIDENTE, se establece la siguiente identificación predial:



RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 105 DE 2014

(25 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE CORRIGE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.3.15-083 DE ENERO 15 de 2014”

CUADRO No. 2

| Nº. PREDIAL | IDENTIFICACIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA | PROPIETARIO | DIRECCIÓN |
|--------------------|---|---------------------------------------|--|
| X000200030 00 | 370-74853 | SOCIEDAD BAVARIA S.A | Carrera 8 N°. 31-49 |
| X000200010 00 | 370-7906 | GILBERTO VELASQUEZ BARRERA | Calle 33 entre carreras 7 y 8 esquina nororiental |
| X000200070 00 | 370-863933 | CENTRAL DE METALES LTDA | Carrera 8 N°. 32-55 |
| X000200040 01 | 370-85566 | HEREDEROS DE JOSEFINA CARVAJAL S.A | Calle 33 entre carreras 8 y 7 |

(...)

Que el 21 de enero de 2014, la Resolución 4132.2.3.15-083 de enero 15 de 2014, fue notificada personalmente a la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA¹, identificada con la cédula de ciudadanía No. 21.069.376 expedida en la ciudad de Bogotá, D.C.

Que el día 02 de abril de 2014, mediante oficio con radicación No. 2014-41110-030365-2, la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA, solicitó que: “(...) De manera comedido solicito corregir el ARTÍCULO 3 AREA (sic) DE PLAN PARCIAL Y PREDIOS QUE LA CONFORMAN, de la Resolución citada en la referencia mediante el cual se redelimita el área del Plan Parcial y se incluyen tres predios adicionales.

Lo anterior por cuanto la información correspondiente al predio identificado con el número catastral X0020001000, con matrícula inmobiliaria 370-7906 a nombre del Señor Gilberto Velázquez(sic) Barrera, corresponde a una casa de habitación localizada en la carrera 70 N° 10 bis-30 del Barrio el Limonar(...)

Que como resultado del estudio de la referida solicitud, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, encontró que de acuerdo con la información reportada en la Sicatweb - el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-7906, tiene asignado dos números catastrales: K013000090000 y X00200070000.

Que el predio ubicado en el área de planificación del presente plan parcial corresponde al identificado con el número catastral No. X00200070000.

Que así mismo, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal verificó los números catastrales que

¹ La arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA, identificada con cédula de ciudadanía No. 21.069.376 actúa de conformidad con poder otorgado en la Notaría 38 del Circulo de Bogotá, D.C., por el doctor FELIPE BERNAL ÁNGEL, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.134.335 expedida en Pereira, representante legal de PEDRO GÓMEZ Y CÍA S.A., apoderado de BAVARIA S.A., para adelantar los trámites del presente plan parcial.

de



RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 105 DE 2014

(25 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE CORRIGE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.3.15-083 DE ENERO 15 de 2014”

identifican los predios que comprenden el área de planificación encontrando que los identificadores correctos son los que se relacionan a continuación y que además, se encontraron como predios colindantes al predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-86393, los identificados con los números catastrales X000200050000 y X000200060000, que se ubican en la manzana X0002, que es la correspondiente al área de planificación del plan parcial en comento.

| N° PREDIAL | MATRÍCULA INMOBILIARIA |
|---------------|------------------------|
| X000200010000 | 370-85566 |
| X000200030000 | 370-74853 |
| X000200040000 | 370-863933 |
| X000200050000 | |
| X000200060000 | |
| X000200070000 | 370-7906 |

Que de conformidad con el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011, la administración tiene la facultad de corregir los errores formales en cualquier tiempo: **“artículo 45. Corrección de errores formales.** En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda.”

Que por lo anteriormente expuesto, es dado en el marco del artículo 45 de la Ley 1437 de 2011, realizar la respectiva corrección en el sentido de precisar la identificación predial respecto de los terrenos que conforman el área de planificación del proyecto de plan parcial Unicentro Occidente de la ciudad de Santiago de Cali.

Que en virtud de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. Corregir el artículo 3° de la Resolución No. 4132.2.3.15-083 de enero 15 de 2014, el cual quedará así:

ARTÍCULO 3. ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y PREDIOS QUE LA CONFORMAN. Para la formulación del proyecto urbanístico del Plan Parcial de Renovación Urbana UNICENTRO OCCIDENTE, se establece la siguiente identificación predial:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 105 DE 2014
(25 de Abril)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE CORRIGE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.3.15-083 DE ENERO 15 de 2014"

CUADRO No. 2

| N° EN EL PLANO | N° PREDIAL | MATRÍCULA INMOBILIARIA | PROPIETARIO | DIRECCIÓN |
|----------------|---------------|------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| A | X000200010000 | 370-85566 | HEREDEROS DE JOSEFINA CARVAJAL S.A. | CARRERA 8 N° 27-29/43 |
| B | X000200030000 | 370-74853 | SOC. BAVARIA S.A | CARRERA 8 N° 31-49 |
| C | X000200040000 | 370-863933 | CENTRAL DE METALES LTDA | CARRERA 8 N° 32-15 |
| D | X000200050000 | | CENTRAL DE METALES LTDA | CALLE 33 N° 7-178 |
| E | X000200060000 | | CENTRAL DE METALES LTDA | CALLE 33 N° 7-186 |
| F | X000200070000 | | GILBERTO VELASQUEZ BARRERA | CALLE 33 CON CARRERA 7 |

Parágrafo: En todo caso el área de planificación del plan parcial Unicentro de Occidente es la que comprende los predios que conforman la manzana catastral No. X0002, tal como se relaciona en el Plano No.1 que hace parte integral de esta Resolución.

ARTÍCULO 2: Comuníquese la presente Resolución a la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA en calidad de autorizada de la Empresa PEDRO GÓMEZ Y CÍA S.A., Promotora del plan parcial Unicentro de Occidente, o a quien haga sus veces.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *Ventidós* (25) días del mes de abril de dos mil catorce (2014).

FRANCISCO JAVIER BONILLA HURTADO
Subdirector del POT y Servicios Públicos
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Proyectó: Equipo de Planes Parciales: Álvaro Díaz, Edwin Segura, Isabel Cristina Parra, Sonia Cristina, Martha Isabel Bolaños.

MB

AD

PP

SC



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

SUBDIRECCION DE P.O.T. Y SERVICIOS PUBLICOS

Subsector: **ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE**

Escala: 1:5000

Proyecto: Ing. Isabel Celina Porto

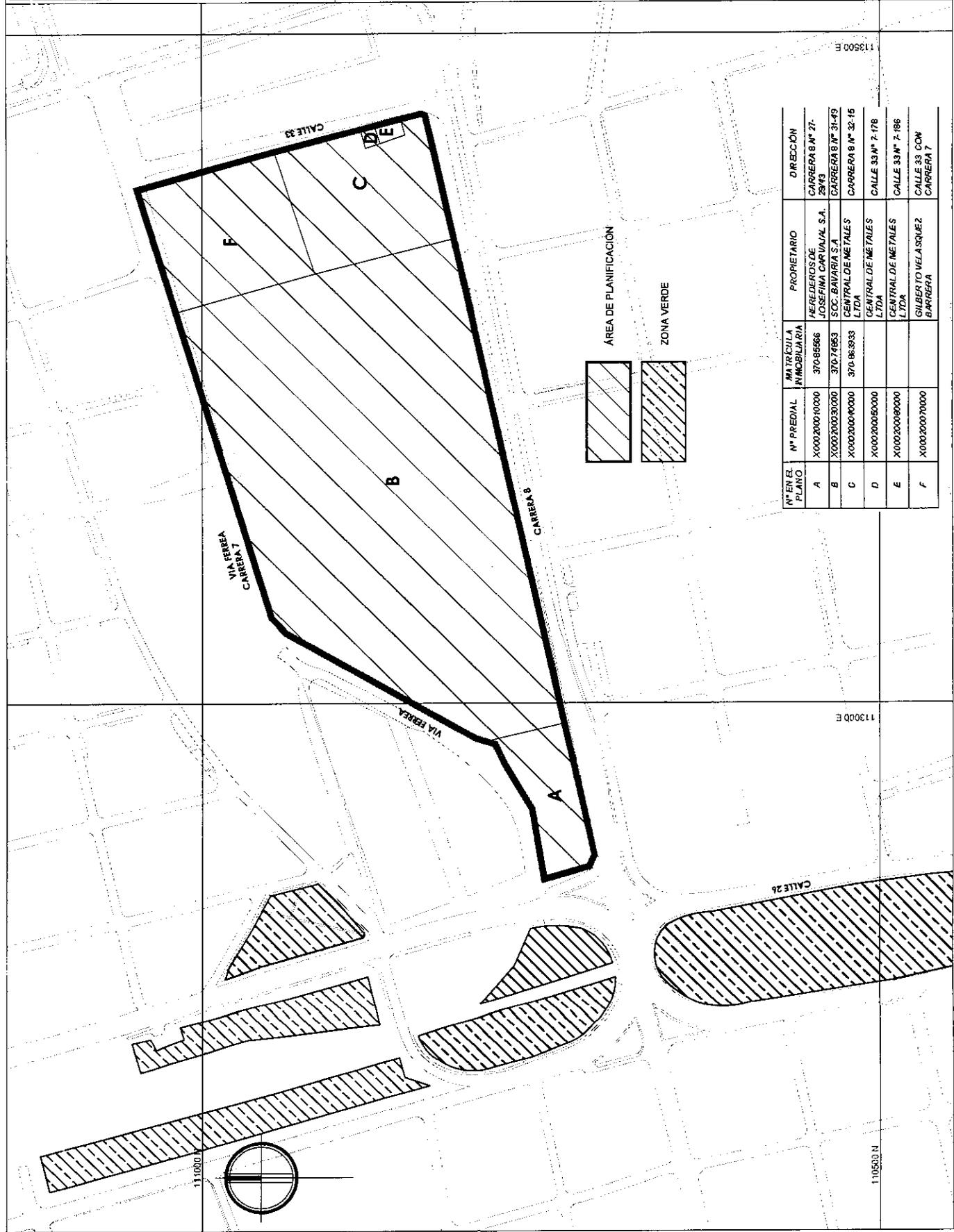
Elaboró: Ing. Francisco Javier Ballea Sub. Dir. POT y SPP

Fecha: DAFN

delimitación de marcos municipales

Fecha: ABRIL DE 2014

Hoja: 1 / 1



| N° EN EL PLANO | N° PREDIAL | MATRÍCULA INMOBILIARIA | PROPIETARIO | DIRECCIÓN |
|----------------|---------------|------------------------|------------------------------------|------------------------|
| A | X000200010000 | 370-86586 | HEREDEROS DE JOSEFINA CARUVAL S.A. | CARRERA 8 N° 27-2943 |
| B | X000200030000 | 370-74853 | SOC. BAVARIA S.A | CARRERA 8 N° 31-49 |
| C | X000200040000 | 370-86393 | CENTRAL DE METALES LTDA | CARRERA 8 N° 32-15 |
| D | X000200050000 | | CENTRAL DE METALES LTDA | CALLE 33 N° 7-178 |
| E | X000200060000 | | CENTRAL DE METALES LTDA | CALLE 33 N° 7-186 |
| F | X000200070000 | | GILBERTO VELASQUEZ BARRERA | CALLE 33 CON CARRERA 7 |



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

NOTIFICACIÓN PERSONAL

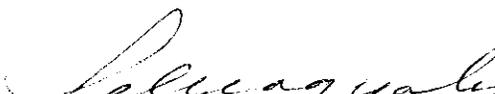
Compareció el día 21 de enero de 2014, a las 11:30 a.m., la Arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA, identificado como aparece al pie de su firma, en su calidad de apoderada de la Sociedad BAVARIA S.A., con el fin de notificarse personalmente del contenido de la resolución N°4132.2.3.15-083 de fecha 15 de enero de 2014, " Por medio de la cual se definen las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Unicentro Occidente, ubicada en el barrio Industrial de la Comuna 8".

Lo anterior, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 67 de la Ley 1437 de 2011 (notificación personal).

Contra la presente resolución procede el recurso de reposición, de conformidad con el Artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal o por aviso según sea el caso.

Para efectos de lo anterior se hace entrega a los notificados de copia íntegra, auténtica y gratuita de la resolución que se notifica.

**FIRMAS
NOTIFICADOR**


CARMÉN ELISA GONZÁLEZ PÉREZ
C.C. 31.275.296 de Cali

EL NOTIFICADO


LILIANA BONILLA OTOYA
C.C. 21.069.376 de Bogotá

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 083 DE 2014

(15 Enero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE, UBICADA EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8.”

EL SUBDIRECTOR (E) DEL POT Y SERVICIOS PÚBLICOS DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en ejercicio de sus facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 069 de 2000, por los Decretos Nacionales Nos. 2181 de 2006 y 4300 de 2007, del artículo 180 del Decreto 019 de 2012, los Decretos Municipales Nos. 0203 de 2001, 411.20-0062 de 2007, 411.0.20.910 del 2011, 411.0.20-0803 del 2013; la Resolución No. 4132.0.21-110 de 2013 y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección del Plan de Ordenamiento Territorial y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de conformidad con los Decretos Municipales 0203 de 2001 y 411.20.0062 de 2007 y en especial la Resolución No. 4132.0.21.110 de 2013, tiene a su cargo como propósito principal la formulación de políticas institucionales y adopción de planes, programas y proyectos de planeación del Municipio, referidos al Plan de Ordenamiento Territorial, que se ejecuta a través de los planes parciales establecidos en la Ley 388 de 1997.

Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 y 0019 de 2012, reglamentan el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 493 Acuerdo Municipal 069 del 26 de Octubre de 2000, *“Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali”* - POT-, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que el planeamiento de todas las áreas del suelo de expansión que vayan a ser desarrolladas o incorporadas a los usos urbanos, las porciones del suelo urbano que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, Macroproyectos u Operaciones Urbanas Especiales y aquellas para las cuales se disponga expresamente en el Plan de Ordenamiento Territorial, deberá definirse de manera obligatoria a través de Planes Parciales, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley. Los Planes Parciales en suelo urbano de renovación o rehabilitación podrán ser de iniciativa pública, mixta o privada.

Que para el desarrollo y aplicación de la norma general del Plan de Ordenamiento Territorial, se dispone del instrumento de Fichas Normativas, que traducen sus directrices a la norma complementaria. Para el sector donde se emplaza el proyecto de plan parcial le corresponde la sub-área 3 del Polígono Normativo PUR-PN-62 I, adoptada mediante Acuerdo 193 de 2006, dentro de la Pieza de la Ciudad Urbano Regional.

Que la Ficha Normativa PUR-PN-62 I, estableció que en las Sub-Áreas ubicadas dentro del área de influencia de los Corredores Troncales y Pretroncales del S.I.T.M., se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante el desarrollo de Planes Parciales, y estableció una (1) manzana como el lote mínimo.



RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 083 DE 2014
(15 Enero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE, UBICADA EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8.”

Que el señor Felipe Bernal Ángel identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.134.335 expedida en Pereira (Risaralda), en calidad de representante legal de la firma Pedro Gómez y Cia S.A. [1], identificada con Nit No. 800222763-6, radicó mediante oficio No. 2013-41110-094550-2 del 29 de noviembre de 2013, solicitud de determinantes del Plan Parcial Unicentro Occidente, en el antiguo lote de la industria Bavaria S.A., identificada con Nit No. 860005224-6 propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-74853, ubicado en la carrera 8 con calle 26 del barrio Industrial, adjuntando los documentos requeridos por el artículo 5 del Decreto Nacional 2181 de 2006.

Que tal como lo establece el artículo 5-A del Decreto 4300 de 2007, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, solicitó al DAGMA, a la Secretaría de Infraestructura y Valorización, a la Secretaría de Tránsito y Transporte, a Metrocali S.A, a EMCALI (Energía, Acueducto y Alcantarillado y Telecomunicaciones) y a Gases de Occidente S.A ESP, el pronunciamiento sobre aspectos y temas que tengan incidencia o responsabilidad en el desarrollo del plan parcial y que se deban considerar como determinantes para su formulación.

Que las entidades consultadas entregaron al Departamento Administrativo de Planeación Municipal el concepto de determinantes para la formulación del proyecto del plan parcial, así:

CUADRO No. 1

| ENTIDAD | OFICIO/ FECHA |
|--|---|
| DAGMA | No. 2013-413300075644, del 11 de diciembre de 2013. |
| Gerencia de Telecomunicaciones de EMCALI | No. 2013-41110-098136-2, del 12 de diciembre de 2013. |
| Gerencia de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI | No. 2013-41110-101259-2, del 24 de diciembre de 2013. |
| Gerencia de Energía de EMCALI | No. 2014-41110-000392-2, del 03 de enero de 2014. |
| Secretaría de Infraestructura y Valorización | No. 2013-41511-0034234 del 17 de diciembre de 2013. |
| METROCALI S.A. | No. 2013-41110-101775-2 del 27 de diciembre de 2013. |
| Secretaría de Tránsito y Transporte. | No. 2013-41520-005570-4, del 31 de diciembre de 2013. |

Que una vez revisados los documentos aportados en la solicitud de determinantes, para la formulación del *Plan Parcial de Renovación Urbana Unicentro Occidente*, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal considera que se encuentra radicada en legal debida forma de conformidad con lo previsto en el artículo 2 del Decreto Nacional 4300 de 2007 y en cumplimiento del artículo 6° del Decreto Nacional 2181 de 2006, por lo que procede a la definición de las determinantes para su formulación.

1 La firma Pedro Gómez y Cia S.A., actúa de conformidad con el poder especial otorgado a dicha empresa el 22 de noviembre de 2013, en la Notaría 38 del Circuito de Bogotá D.C., por el señor Adam David Swiss, identificado con cédula de extranjería No. 409.372, representante legal de Bavaria S.A., con el objeto de realizar todos los trámites en relación con el plan parcial bajo estudio.



RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 083 DE 2014
(15 Enero)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE, UBICADA EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8."

Que en virtud de lo expuesto,

RESUELVE:

**TÍTULO PRIMERO
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

ARTÍCULO 1. Defínase para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Unicentro Occidente, las siguientes determinantes, condiciones técnicas y normas aplicables.

ARTÍCULO 2. DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL. El Área de Planificación del Plan Parcial corresponde a la manzana identificada con el número X-0002, comprendida entre los Elementos Estructurantes del Sistema Vial y de Transporte definido en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de Octubre 2000), como son:

Por el Oriente: la calle 26; entre carreras 7 y 8.
Por el Occidente: la calle 33; entre carreras 7 y 8.
Por el Norte: el eje de la vía férrea existente en la carrera 7, entre calles 26 y 33.
Por el Sur: la carrera 8, entre calles 26 y 33.

ARTÍCULO 3. ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y PREDIOS QUE LA CONFORMAN. Para la formulación del proyecto urbanístico del Plan Parcial de Renovación Urbana Unicentro Occidente, se establece la siguiente identificación predial:

CUADRO No. 2

| Nº. PREDIAL | MATRÍCULA INMOBILIARIA | PROPIETARIO | DIRECCIÓN |
|--------------|------------------------|------------------------------------|---|
| X00020003000 | 370-74853 | SOCIEDAD BAVARIA S.A | Carrera 8 N°. 31-49 |
| X00020001000 | 370-7906 | GILBERTO VELASQUEZ BARRERA | Calle 33 entre carreras 7 y 8 esquina nororiental |
| X00020007000 | 370-863933 | CENTRAL DE METALES LTDA | Carrera 8 N°. 32-55 |
| X00020004001 | 370-85566 | HEREDEROS DE JOSEFINA CARVAJAL S.A | Calle 33 entre carreras 8 y 7 |

PARÁGRAFO. La información del presente artículo es de carácter indicativo y corresponde a la información catastral suministrada por la Subdirección de Catastro Municipal.

ARTÍCULO 4. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. Debe presentarse el levantamiento topográfico con la identificación predial y la delimitación del Área de Planificación del Plan Parcial, acorde con lo dispuesto por el artículo 7° del Decreto 2181 de 2006 y en concordancia con lo solicitado en el artículo 3 de la presente Resolución.

86



RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 083 DE 2014

(15 Enero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE, UBICADA EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8.”

ARTÍCULO 5. FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA. En el marco de la formulación del Plan Parcial, deberán presentarse los certificados de libertad y tradición de la totalidad de los predios que conforman el área de planificación.

TÍTULO SEGUNDO SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

CAPÍTULO PRIMERO SISTEMA AMBIENTAL

ARTÍCULO 6: ELEMENTOS AMBIENTALES O PAISAJÍSTICOS. El diagnóstico del Plan Parcial de Renovación Urbana Unicentro de Occidente, debe contemplar toda el área objeto de estudio y contener una descripción general del sitio objeto de la propuesta, denominada línea base, incluyendo:

- Las obligaciones y recomendaciones definidas por el Departamento Administrativo de Gestión de Medio Ambiente contenidas y detalladas en el oficio radicado DAP N° 2012413300075644 del 11/12/2013.
- Inventario, caracterización y evaluación de la situación actual, que incluya cada uno de los componentes ecosistémicos: flora, fauna, agua, suelo y atmosférico, identificación de su estado actual, la forma en que se afectarían con el desarrollo del Plan Parcial y cómo se incorporan en el diseño paisajístico y urbanístico con el proyecto, tanto para el área del proyecto, como para el sector de influencia.
- Los impactos y efectos que se puedan derivar por la intervención en el área con el proyecto de Plan Parcial, así como los mecanismos para compensarlos y/o mitigarlos.
- Un análisis de vientos que proporcione criterios para la posterior implantación de las edificaciones, con lo cual se logre optimización en la circulación del aire a nivel urbano.
- El tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales y el control ambiental, deben enmarcarse en lo establecido en el Estatuto Arbóreo (Resolución 0658 de 2003 expedida por el DAGMA) y en el Estatuto de Silvicultura Urbana (Acuerdo 0353 de 2013).

PARÁGRAFO 1. El manejo de los elementos ambientales incluidos en el Plan parcial debe seguir las directrices normativas de la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 99 de 1993 y el Acuerdo 069 de 2000, así como de sus normas reglamentarias y complementarias.

PARÁGRAFO 2. Para la disposición final de los escombros, se deberá consultar los lineamientos del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS.

ARTÍCULO 7. ASPECTOS GEOLÓGICOS, GEOMORFOLÓGICOS. Este plan parcial se ubica sobre la porción media del denominado Abanico Aluvial del Río Cali, depósito semiconsolidado compuesto por cantos y gravas de rocas diabásicas embebidos en una matriz areno arcillosa. Tanto en esta porción del abanico como de la porción distal, se han detectado niveles de arcillas contracto expansivas, cuyas fluctuaciones de volumen han

eb

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 083 DE 2014

(15 Enero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE, UBICADA EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8.”

generado hundimiento de vías, agrietamiento de edificaciones y ruptura de tuberías enterradas.

Por esta razón el plan parcial deberá adelantar las evaluaciones geológicas y geotécnicas pertinentes para definir la localización, las características específicas y la incidencia potencial de estas arcillas contrato expansivas. Con base en los resultados de estos análisis se definirá y presupuestará la reposición de aquellas redes de los sistemas de acueducto y alcantarillado que hayan cumplido su vida útil. Así mismo, se establecerán parámetros especiales para la concepción y el diseño de los cimientos de las edificaciones que pudieran verse expuestas al comportamiento mecánico de estos materiales del subsuelo.

**CAPÍTULO SEGUNDO
SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

ARTÍCULO 8. ELEMENTOS DEL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE. Como elementos determinantes, el proyecto debe tener en cuenta los siguientes aspectos básicos del Sistema Vial Principal definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial:

- La Carrera 7 como Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (VIR-0), como borde norte del área de planificación.
- La Calle 26, Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (VIR-0), como borde occidental del área de planificación.
- La Carrera 8 como Vía Arteria Principal, como borde sur del área de planificación.
- La Calle 33, como vía local y borde occidental del área de planificación.
- La sección transversal de las Carreras 7 y 8, de la Calle 33 y de la Calle 26.
- Las vías locales con proyectos de ampliación definidos por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, los cuales se deben consultar en la Planoteca de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, Piso 11 de la Torre Alcaldia del CAM.
- El Sistema de Ciclorutas definidas en el Plan Maestro de Ciclorutas; principalmente por la Carrera 8, como red principal.
- En todo caso, el planteamiento del Sistema Vial del proyecto, debe tener en cuenta la importancia relativa de cada uno de los siguientes aspectos establecidos en los Criterios de Diseño del Anexo 4.4 del Plan de Ordenamiento Territorial.

Es importante considerar que las dimensiones de las secciones transversales de las vías y las recomendaciones de diseño de las mismas se indican en el Anexo 4 del POT, las cuales se deben entender como mínimas y podrán ampliarse o redistribuir su sección transversal, teniendo en cuenta los requerimientos de ancho de canales, aislamientos de líneas de alta tensión, protección de arborización existente, aspectos de diseño geométrico, funcionalidad vial, requerimientos de tráfico, o integración con la malla vial existente en el sector y con relación a los usos del suelo, conforme lo define el Artículo 75 del POT. Igualmente, se deben tener en cuenta entre otras, el Artículo 85, Acceso a Predios; y el artículo 366, Estacionamientos de vehículos y zonas de cargue y descargue.



RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 083 DE 2014
(15 Enero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE, UBICADA EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8.”

El planteamiento vial del área de planificación debe considerar dentro de su análisis en caso de requerirse, la infraestructura complementaria que garantice su conectividad con el SITM, el cual puede contemplar en su desarrollo, futuras ampliaciones viales, equipamientos y elementos conexos a dichos sistemas de transporte como son: estaciones y terminales de pasajeros y de transferencia, de la manera como lo establecen los artículos 95 y 96 del POT.

PARÁGRAFO. Se debe tener en cuenta lo dispuesto en los oficios con radicados Nos. 2013-41511-0034234 del 17 de diciembre de 2013, 2013-41110-101775-2 del 27 de diciembre de 2013 y 2013-41520-005570-4 del 31 de diciembre de 2013, suscritos por la Secretaría de Infraestructura y Valorización, METROCALI S.A.y la Secretaría de Tránsito y Transporte, respectivamente.

ARTÍCULO 9. ESTUDIO DE TRÁNSITO. Realizar el estudio de tránsito que contemple el análisis riguroso de la situación actual del tránsito en la zona de influencia del proyecto, y la evaluación de escenarios futuros de la movilidad con base en pronósticos de la demanda del tránsito incluyendo todos sus componentes tanto motorizados como no motorizados. De igual manera se deberán analizar todos los escenarios tanto presentes como futuros teniendo en cuenta los flujos de tráfico generados por el proyecto con el propósito de medir los impactos urbanísticos y proponer las medidas de mitigación pertinentes. Incluye tránsito vehicular y peatonal, análisis de colas, semaforización, análisis de puntos críticos y capacidad vehicular de la malla vial arterial principal y complementaria del área de influencia del proyecto. Dicho estudio deberá además contemplar una alternativa para resolver la intersección entre la Carreras 7 y 8 con la Calle 26.

Metodología y alcance del estudio

El Estudio debe comprender el análisis de las variables operacionales que caracterizan los corredores que confluyen a la zona de influencia directa del proyecto, incluyendo volúmenes peatonales y vehiculares en las intersecciones, velocidades de operación, presencia de transporte público, análisis de la accidentalidad en los últimos cinco años.

Para lo anterior, se ejecutarán los estudios de campo de acuerdo con las técnicas establecidas por la Ingeniería de Tránsito y los registros de campo se efectuarán por lo menos para un día típico de la semana y un día atípico como el sábado.

Del análisis conjugado de información primaria y secundaria, el consultor deberá realizar un diagnóstico de la movilidad. El consultor se valdrá de la información existente en estudios anteriores y de la información acopiada a través del presente estudio, para dimensionar el tráfico que se generará al momento de la implantación del proyecto.

Los modelos de Tránsito y Transporte serán aplicados para evaluar la situación actual de la red vial con el proyecto en servicio y en los diferentes escenarios que se proyecten para el futuro teniendo en cuenta el tránsito futuro con proyecto. La modelación se debe realizar con la utilización del recurso técnico de programas computacionales especializados (TSIS – Traffic Software Integrate System y HCS- Highway Capacity Software, Synchro o similares).



RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 083 DE 2014
(15 Enero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE, UBICADA EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8.”

Actividades que comprende el estudio de tránsito

Además del trazado actual y las características de la red vial, a través de la evaluación de estudios existentes, el consultor debe tener en cuenta en sus análisis los proyectos viales en sus diferentes fases proyectados en el corto y el mediano plazo para el sector evaluado, con base en la información suministrada por el Departamento de Administrativo de Planeación Municipal y de acuerdo con la normatividad vigente.

Recopilación de Información Secundaria sobre cartografía, revisión de proyectos viales (Diagnóstico del Área del proyecto).

El plano digital de Cali (SIG Cali), posibilita el reconocimiento preliminar de los corredores viales que van a ser analizados dentro de la zona de influencia del proyecto, en escalas aproximadas a las de diseño (1:2.500, 1:5.000), con los cuales, se hace el reconocimiento y levantamiento del área a evaluar, corredores críticos, zonas de conflicto, inventario de usos del suelo, otros sitios generadores de tráfico, etc.

Con base en información secundaria acopiada en los estudios y documentos que se tomen de referencia, se debe realizar el diagnóstico de las condiciones socioeconómicas imperantes en la zona de influencia directa.

Recopilación de Información Primaria sobre variables prevalecientes de la operación del Corredor (Diagnóstico movilidad actual)

El consultor deberá realizar el diagnóstico de la situación actual evaluando las condiciones operativas de las intersecciones viales críticas de los corredores objeto del estudio y de aquellas ubicadas en su área de influencia, en términos de demanda vehicular, peatonal y cicloruta, capacidades por acceso y total de la intersección, longitudes de cola, demoras y niveles de servicio.

El desarrollo de esta etapa implica un proceso de recopilación de información existente, toma de información de campo, procesamiento de información y diagnóstico de las variables de operación del tránsito.

Para desarrollar esta actividad, es necesario en primera instancia realizar un inventario físico de la infraestructura vial y de Transporte que incluye, el dimensionamiento de la vía, puentes vehiculares y peatonales señalización, rutas de transporte público, semaforización y demás dispositivos de control de tráfico.

En esta etapa, se ejecutan los estudios de Ingeniería de tránsito para conocer los volúmenes de servicio, su densidad y su velocidad, así como el registro de puntos críticos por congestión y por demoras. Lo más relevante, es la realización de estudios de campo que permitan identificar la demanda del tránsito vehicular y peatonal actual.

Para la determinación del tránsito actual, se deben realizar conteos vehiculares y peatonales, como mínimo dos periodos pico en las intersecciones definidas como críticas en los análisis preliminares. En la planeación de esta toma de datos se deben tener en cuenta

el

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 083 DE 2014
(15 Enero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE, UBICADA EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8.”

los aforos seleccionados para el estudio con base en la información secundaria analizada en el punto anterior.

En esta etapa de recolección de información se debe prever la estructuración de la composición del tránsito, para lo cual, se deberá tener en cuenta la clasificación típica de los vehículos dada por el Ministerio de Transporte (Autos, Buses, C2P, C2G, C3, C4, C5 y mayores de C5, motocicletas y bicicletas).

Recolección de información de conteos de tránsito anteriores y estudios realizados.

Conformación de series históricas anuales de crecimiento del parque automotor para el cálculo de tasas de crecimiento en los años horizontes.

Cálculo de la capacidad y niveles de servicio de las vías principales de la red que sirve la zona de influencia del proyecto y de sus intersecciones más importantes.

En los casos donde la red vial está por desarrollarse, los estudios de campo se deben realizar en las intersecciones más cercanas en corredores viales que deberán proyectarse para servir a los nuevos flujos de tránsito.

Etapas de modelación del tráfico para el escenario base de diagnóstico y para escenarios futuros (Modelación con proyecto)

El desarrollo de las etapas anteriores se convierte en el insumo para realizar la etapa de simulación de tráfico que contempla la aplicación de modelos computarizados, basado en la red proyectada, los nuevos usos del suelo, la población esperada y su índice de motorización proyectado, así como su demanda de tránsito generada y su impacto en la movilidad. .

Los modelos de Tránsito y Transporte serán aplicados para evaluar el escenario base con los flujos actuales de la red, más el tráfico generado por la puesta en servicio del proyecto propuesto así como evaluar la movilidad en los escenarios hipotéticos con la red futura de la zona y la demanda del tránsito proyectada.

Evaluación de alternativas de solución y formulación de la propuesta para mitigar los impactos negativos generados por el proyecto (mitigación de impactos)

Después de analizados los resultados de la modelación, se procederá a soportar técnicamente el dimensionamiento vial propuesto y realizará la formulación de las acciones de mejora en el diseño del proyecto a fin de mitigar los impactos generados sobre la red vial. De igual forma, con el debido soporte técnico se podrán recomendar acciones de mejora a ser implementadas por las autoridades competentes, con el propósito de mejorar la movilidad en la zona de influencia directa del proyecto.

Productos a entregar

Como resultado del estudio, se deberán entregar los siguientes productos:



RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 083 DE 2014

(15. Enero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE, UBICADA EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8.”

- Informe final que contenga el diagnóstico de la movilidad en la zona de influencia del proyecto, el pronóstico del tránsito para los escenarios futuros, análisis de los resultados de la simulación de tráfico, análisis de impactos producidos por la implantación del proyecto y medidas de mitigación, conclusiones y recomendaciones.
- Sobre el análisis de capacidad y niveles de servicio, el consultor debe entregar los modelos para los distintos escenarios. En el capítulo sobre modelación del informe final se solicita entregar informe con la parametrización y características de la red, reportes a nivel de intersecciones, vías arterias y red total que comprenda configuración de variables en la red ancho de carriles, flujo de saturación asumido, velocidad de viaje, composición de pesados, factor de hora pico, etc., características de la red modelada.
- Reportes de evaluación del software para los distintos escenarios modelados: para intersecciones lo referente a Planes, volúmenes, demoras; para corredores lo referente a Arterial Level of Service y para la red Detailed Network MOES (medidas de eficiencia de la red).
- Diseños geométricos en planta de las intersecciones viales contempladas en el plan Vial propuesto por el proyecto, dimensionadas de acuerdo con las demandas de tráfico proyectadas y teniendo en cuenta la mejor alternativa seleccionada con base en los resultados de la etapa previa de micro simulación de la red propuesta .
- Localización y diseño de accesos al nuevo desarrollo urbano en articulación con la red vial existente y considerando las normas técnicas de diseño geométrico de vías urbanas así como y demás normas sobre seguridad vial contempladas en el manual de Señalización del Ministerio de Transporte.
- Propuesta de red peatonal y de ciclorutas acorde con los proyectos previstos por la Administración Municipal.

PARÁGRAFO. En concordancia con el artículo 74 del POT, establecer el área correspondiente al canal con una sección de 7 metros; de acuerdo al concepto emitido por EMCALI No. 2013-41110-101259-2 del 24 de diciembre de 2013, en donde se define el trazado del colector pluvial proyectado desde la calle 25 hasta su entrega al canal oriental en la calle 70 sobre la carrera 7.

ARTÍCULO 10. SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO. El plan parcial debe tener en cuenta la continuidad del Sistema Integrado de Transporte Masivo, el cual puede contemplar en su desarrollo, futuras ampliaciones viales, equipamientos y elementos conexos a dichos sistemas de transporte como son estaciones y terminales de pasajeros y de transferencia, como lo establecen los Artículos 95 y 96 del POT. La Carrera 8 y la Calle 26 se consideran como Corredores Pretroncales, por tanto debe preverse bahías de paradas para el Sistema, acorde a las indicaciones dadas por Metrocali S.A.

do

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 083 DE 2014
(15 Enero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE, UBICADA EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8.”

ARTÍCULO 11. CICLORUTAS. Se debe proponer una estructura de ciclorutas, acorde a las disposiciones del Plan Maestro de Ciclorutas (PLAMACIR). Las ciclorutas deberán localizarse prioritariamente entre el andén y las calzadas, y deben estar a nivel de la vía, separadas por delineadores de carril o tachas. Tener en cuenta las intersecciones dispuestas en el Plan Maestro de Ciclorutas (PLAMACIR), así como lo dispuesto en el artículo 229 del POT.

**CAPÍTULO CUARTO
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO**

ARTÍCULO 12. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO URBANO. El Plan Parcial se localiza en un sector desarrollado, por lo cual, las cesiones obligatorias que conforman el sistema de espacios públicos y equipamientos, se regulan por lo establecido en los artículos 344, 345, 346, 347, 352, 354, 355, 356, 357, 358, 359 y 369 del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 069 de 2000. Igualmente se debe cumplir con los requerimientos señalados en el artículo 57 del Decreto 1469 de 2010.

ARTÍCULO 13. ARTICULACIÓN SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO. La propuesta de cesión de zonas verdes y equipamientos debe desarrollarse y articularse con los espacios públicos y equipamientos existentes en los sectores aledaños, identificados previamente en el análisis de los Sistemas Estructurantes con el fin de tener una estructura integral, coherente y legible; principalmente con el espacio que conforma el separador del par vial de las Calles 25 y 26.

ARTÍCULO 14. REQUERIMIENTOS DE LOCALIZACIÓN. Las áreas a ceder como zonas verdes deben cumplir con los siguientes requisitos de localización señalados en el artículo 355 del POT, en especial:

Contigua a vías vehiculares o peatonales de uso público que tengan continuidad con la red municipal. La conformación de las áreas de cesión debe plantearse de tal manera que su frente sobre una vía pública no podrá ser inferior a 1/3 de su profundidad.

Para garantizar la accesibilidad, movilidad y transporte al espacio público, por parte de las personas con discapacidad, debe incorporar en el diseño lo establecido en la Ley 361 de 1997, el Decreto Nacional 1538 del 17 de mayo de 2005 y la Ley 1287 de 2009 “Por la cual se adiciona la Ley 361 de 1997 retoman y actualizan las definiciones de la leyes previas, complementa y precisa las disposiciones sobre accesibilidad a las bahías de estacionamiento”, haciendo referencia a la Ley 769 de 2002 de autorización de parqueo en las bahías por personas discapacitadas, ya sea en calidad de conductor o acompañante.

La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse como sistemas separados, velando por su continuidad y conectividad. Se debe cumplir con las condiciones de diseño y garantizar la continuidad de los andenes en materiales y superficies.

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 083 DE 2014
(15 Enero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE, UBICADA EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8.”

ARTÍCULO 15. REQUERIMIENTOS DE ADECUACIÓN. Tener en cuenta lo establecido en el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público MECEP del Municipio de Santiago de Cali (Decreto 4110.20.0816 de 2010).

CAPÍTULO CUARTO SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 16. LINEAMIENTOS. Se debe tener en cuenta la factibilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, gas y aseo. Para la radicación del plan parcial deben actualizarse dichas posibilidades de servicios ante las diversas empresas prestadoras del mismo.

El Plan Parcial debe incluir los aspectos contemplados en los artículos 51 al 64 del Capítulo II, Título III, Libro I, del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 069 de 2000, Del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.

ARTÍCULO 17. ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO. Para los componentes de Acueducto y Alcantarillado se debe cumplir con lo establecido en el oficio No. 2013-41110-101259-2, del 24 de diciembre de 2013 emitida por EMCALI. Así mismo, se deberá presentar de manera precisa las condiciones y requerimientos de infraestructura del servicio de acueducto que demuestren la factibilidad técnica del proyecto.

ARTÍCULO 18. ENERGÍA, TELECOMUNICACIONES Y GAS. Debe considerarse que para el caso de las redes eléctricas MT 13.2 Kv, BT y Alumbrado Público así como los servicios públicos de telecomunicaciones y gas, tanto en las áreas públicas al interior del proyecto como las áreas públicas circundantes o que requiera extensión de redes, éstas deben proveerse mediante la canalización de ductos (subterranización), incluyendo reservas y cámaras así como las posibles acometidas al usuario final en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000) y el Manual de Elementos Constitutivos del Espacio Público (MECEP).

PARÁGRAFO. Para el tratamiento y ejecución de las redes de Energía y Telecomunicaciones, se debe tener en cuenta lo dispuesto en los oficios con radicados Nos. 2014-41110-000392-2 del 03 de enero de 2014 y 2013-41110-098136-2 del 12 de diciembre de 2013, respectivamente.

CAPÍTULO QUINTO SISTEMA ESTRUCTURANTE DE PATRIMONIO

ARTÍCULO 19. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE PATRIMONIO. Aunque el proyecto no se encuentra dentro del área de influencia de un Bien de Interés Cultural, se deben considerar el impacto que el proyecto pueda tener sobre las visuales desde y hacia el Antiguo Molino Roncallo, inmueble declarado Patrimonio Urbano-Arquitectónico Municipal,

el

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 083 DE 2014
(15 Enero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE, UBICADA EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8.”

clasificado como Bien Inmueble de Interés Cultural Municipal BIC M1-2 de Conservación Tipo 3, ubicado en la carrera 7 # 25A - 20 de la actual nomenclatura de la ciudad.

ARTÍCULO 20. RECORRIDOS Y BIC. Así mismo debe considerar los bienes de interés cultural presentes en sectores aledaños, entre los cuales se encuentran:

1. Fuente Jorge Isaacs, carrera 7 con calle 26
2. Bodegas del Ferrocarril, BICM1-8. Calle 26 # 4 – 66 al 5- 50, Conservación Tipo 3

Los anteriores inmuebles deben ser considerados por el Plan como parte de la estructura patrimonial que debe ser objeto de análisis para recorridos y estructuración en la propuesta en el manejo del entorno, visuales y conexiones.

TITULO TERCERO
NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 21. NORMAS GENERALES DEL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN. En el marco normativo general asignado por el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000 y complementado en la ficha normativa PUR-PN-621, se determina que el tratamiento para el polígono es *Renovación Urbana por Redesarrollo y Rehabilitación*, (POT, Artículo 297 y 298).

Las normas aplicables a la formulación del Plan Parcial están definidas en el artículo 296 a 299 del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000.

El siguiente cuadro indica la edificabilidad prevista para el área de planificación a desarrollar por el presente Plan Parcial.

CUADRO No. 3
EDIFICABILIDAD

| ÍNDICES SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU) | |
|--|------|
| ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (IO) | 0,60 |
| ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN (IC) | 3.20 |

Artículos 296 al 299 (Acuerdo 069 de 2000)

PARÁGRAFO. Considerando que el plan parcial se ubica en proximidades a la Escuela Militar de Aviación Marco Fidel Suárez, es necesario precisar si el cono de aproximación establece algún tipo restricción al plan.

ARTÍCULO 22. USOS DEL SUELO. En concordancia con el artículo 23 del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000, donde se presentan los fundamentos y alcances del modelo de ordenamiento, el cual deberá *“evidenciar los grandes elementos*

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 083 DE 2014

(15 Enero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE, UBICADA EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8.”

físico- espaciales sobre los cuales es preciso actuar a diferentes escalas: urbano- regional, urbana, comunal y local, con el propósito de obtener ordenadamente piezas urbanas completas o integrales de ciudad, dotadas todos los usos y servicios (...). En relación con los usos del suelo, el Plan Parcial determinará los usos específicos para su área de planificación, acorde a los siguientes lineamientos:

- El Plan Parcial debe enmarcarse en lo consignado en la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos en la columna Industrial.
- Sobre la Carrera 8. (Corredor Troncal del SITM), se permitirán los usos correspondientes a la columna *“vía arteria principal con corredor de actividad”* de la *“Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos”* y de la *“Matriz Desagregada de Usos del Suelo”*, del POT- Acuerdo 0069 de 2000. Excepto los siguientes códigos: 4020 – 4560 – 5141 – 5151 – 5152 – 5161 – 5169 – 5512-A, 6010 – 6021 – 6041 – 6042 – 6043 – 6050 – 6111 – 6112 – 6120 – 6211 – 6212 – 6213 – 6214 – 6220 – 6320 – 6331 – 6332 – 6333 – 6339 – 7111 – 7112 – 7113 – 7121 – 7122 – 9303 – 9309.
- Así mismo se debe tener en cuenta lo establecido en la Ficha Normativa No. PUR-PN-62-I correspondiente al sector del plan parcial, que señala:
“Si se adelanta algún desarrollo con Plan Parcial se podrán proponer programas de vivienda donde no estén impactadas por la industria y corresponda a zonas en proceso de transformación del uso principal”

**TÍTULO CUARTO
REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y OBLIGACIONES
URBANÍSTICAS**

ARTÍCULO 23. CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES. De conformidad con lo establecido en el artículo 28 del Decreto Nacional 2181 de 2006, las cargas urbanísticas generales corresponden con el costo de la infraestructura vial principal y las redes matrices de servicios públicos, que deben ser distribuidas entre los propietarios del área beneficiada, atendiendo al principio de reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo urbano.

Se deberá tener en cuenta las cargas para la infraestructura vial principal incluye tanto el suelo como el costo de construcción, excepto de las vías de la red vial nacional, para las cuales se contabilizará como carga únicamente el suelo.

ARTÍCULO 24. CARGAS URBANÍSTICAS LOCALES. De conformidad con lo establecido en el artículo 27 del Decreto 2181 de 2006, son cargas locales asociadas a las obras urbanísticas, las cesiones y realización de obras públicas de:

- Redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos
- Parques y zonas verdes
- Vías vehiculares y peatonales locales y ciclorutas

[Firma]

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 083 DE 2014
(15 Enero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE, UBICADA EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8.”

PARÁGRAFO. Para efectos del presente plan parcial, constituyen cargas locales lo correspondiente a cesiones obligatorias por concepto de espacio público, así como la calzada del servicio correspondiente al corredor férreo de la Carrera 7.

ARTÍCULO 25. HECHOS GENERADORES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. El proyecto debe aportar el estudio donde se consigne la existencia o no de hechos generadores de la participación en plusvalía, georeferenciando las zonas susceptibles de su participación, comparando la acción urbanística conformada por el plan parcial frente a la normativa previa al POT; es decir *“Estatuto de Usos del Suelo y Normas Urbanísticas para el Municipio Santiago de Cali”* (Acuerdo 30 de 1993 y 10 de 1994). Dicho estudio debe realizarse a escala de predio a predio, señalando la aplicación o no de cada uno de los hechos generadores de la participación en Plusvalía que reconoce la Ley 388 de 1997.

El estudio de identificación, localización y valoración de los hechos generadores de plusvalía debe incluir:

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

ARTÍCULO 26. SIMULACIÓN FINANCIERA. El Plan Parcial debe cumplir con lo contemplado en los numerales 8, 9 y 10 del artículo 24 del Decreto 2181 de 2006, a saber:

- La adopción de los instrumentos legales de manejo y gestión del suelo, la participación en plusvalías y demás instrumentos que sean necesarios para la financiación y ejecución del Plan Parcial.
- La asignación de cargas y beneficios para el Plan Parcial, en los términos que se señalan tanto en el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000 y en el Decreto 2181 de 2006.

PARÁGRAFO. Para evaluar la factibilidad del plan parcial, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- La simulación debe presentarse en un archivo de Excel, formulado y sin protección de celdas u hojas electrónicas, con el fin de revisar el origen de los datos presentados.
- Deberá contener los parámetros de entrada, utilizados como base para realizar la simulación financiera, tales como: distribución de áreas, tarifas, precios, costos unitarios, salario mínimo, unidades de medida y demás que se deban tener en cuenta en la construcción de las cifras presentadas.
- La estimación de ingresos o ventas debe estar relacionada a los precios y cantidades especificadas en la simulación de acuerdo al producto inmobiliario que se vaya a ofrecer. Esto debe estar basado en un estudio de mercado o referente histórico de



RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 0 83 DE 2014
(15 Enmend)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE, UBICADA EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8.”

demanda basado en fuentes de consulta confiables.

- La estimación de las obligaciones urbanísticas debe presentar cifras desagregadas, especificando el costo unitario y unidad de medida establecida por cada carga estimada (local y general), así como su fuente de referencia.
- En caso de calcular costos de construcción y otros costos, estos deberán obedecer a algún parámetro claro de estimación (ej. % sobre ventas u otra variable).
- El estado de pérdidas y ganancias del plan parcial, el cual permita verificar la viabilidad económica del proyecto.

ARTÍCULO 27. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN. Se debe presentar un cronograma de ejecución que involucre todas las etapas del plan parcial, desde su formulación hasta su ejecución e implementación, siendo éste el principal insumo mediante el cual se definirá la vigencia que tendrá el plan parcial en el Decreto de adopción.

ARTÍCULO 28. CESIONES OBLIGATORIAS. De conformidad con lo establecido por el artículo 352 del Acuerdo 069 de 2000, la cesión urbanística obligatoria por concepto de zonas verdes no podrá ser inferior al 15% del Área Bruta de los predios actuales.

El plan parcial debe ceder y adecuar el suelo correspondiente al sistema vial que está al interior de su área de planificación de la siguiente manera:

CUADRO No. 4

| VÍA | TIPO | OBLIGACIÓN |
|-----------|--|--|
| Carrera 7 | Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (VIR-0) | Ceder el área que se encuentra del Corredor Inter-Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (VIR-0). Adecuación de la calzada lateral sur incluida la construcción del andén y del separador lateral que dé frente al globo de terreno a desarrollar (artículos 73 y 334 del POT). |
| Carrera 8 | Vía Arteria Principal | Ceder y adecuar la calzada de servicio norte (artículo 334 del POT) |
| Calle 26 | Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (VIR-0) | Debe considerarse la totalidad del área requerida para la integración de la Calle 26 con los corredores de la Carrera 7 – Carrera 8. |
| Calle 33 | Vía Local | Adecuación de la media calzada que da frente al proyecto, de acuerdo con el Anexo 4 del POT o el diseño propuesto en el sector, si es del caso. |

Para la revisión de las áreas correspondientes a las cesiones urbanísticas obligatorias, el Promotor debe presentar un plano a escala 1: 5000 en el cual se puedan corroborar los

el

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 083 DE 2014
(15 Enero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE, UBICADA EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8.”

porcentajes planteados, áreas, localización, dimensiones (para verificar la conformación de las áreas de cesión). El plano debe incluir:

- Cuadros de áreas con la identificación de las zonas verdes y vías a ceder, los porcentajes de cesión y dimensiones de las mismas, con su respectivo amojonamiento.
- Identificar y verificar los componentes del espacio público en el entorno inmediato.

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 29. PRESENTACIÓN. La información correspondiente a la Formulación del Plan Parcial deberá ser entregada acorde a lo señalada en los artículos 6 y 7 del Decreto 2181 de 2006, en formatos físico y digital, de tal manera que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal pueda confirmar los cálculos de áreas y la información consignada.

Tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Señalar en las condiciones de partida la justificación del porqué y para qué se desarrolla el plan parcial.
- Respecto a los usos de suelo y los equipamientos existentes en el área de influencia, se deberá establecer la relación que se tiene con el proyecto a fin de articular la propuesta del plan parcial con el territorio en general.
- Representar gráficamente cómo el plan parcial hace parte de la Pieza de Ciudad y sus relaciones con los Sistemas Estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial. Así mismo, se solicita que los planos en general incluyan un cuadro de áreas, leyenda y convenciones correspondientes al contenido de cada uno, para obtener una lectura clara y concisa del contenido, con una localización respecto a la ciudad.
- Se debe establecer en el diagnóstico, el estado y manejo del espacio público en el área de influencia del plan parcial, determinando su tipología, su grado de ocupación y su incidencia en el proyecto.
- Por cada componente que se genere en el diagnóstico determinar conclusiones que se articulen con la propuesta que se vaya a plantear, es decir a partir del problema encontrado, el plan deberá señalar la solución a ese problema.
- Se debe incluir los impactos negativos encontrados al interior del área de planificación del plan parcial y que pueden hacer referencia a: usos de suelo, espacio público y vías principalmente, lo anterior con el fin de encontrar aquellos puntos susceptibles de ser mejorados con la formulación. De acuerdo a los impactos urbanos negativos que se puedan concluir en el diagnóstico, establecer la manera en que el plan parcial abordará y mejorará los mismos.

ARTÍCULO 30. PLANIMETRÍA. La información que se suministre en medio digital podrá estar en formato “*dwg*”. De igual manera se sugiere que cada una de las capas (layers) propias ilustradas en los planos (delimitación, unidades de actuación o gestión, usos,



RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 083 DE 2014
(15 Enero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA UNICENTRO OCCIDENTE, UBICADA EN EL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8.”

alturas, etc.), sean entregadas en formato “*shapefile*” georeferenciadas con las siguientes características:

- Características según sea el caso (Id, Uso, Altura, Área o Longitud, Perímetro)
- Proyección cartográfica = Transversa de Mercator
- Elipsoide internacional 1924
- Datum San Antonio
- Meridiano central 76°32'49.3872 O
- Paralelo central 3°26'58.5312 N
- Plano de proyección 1000 msnm
- Falso Norte 110000 N
- Falso Este 110000 E

ARTÍCULO 31. VIGENCIA. Las determinantes definidas en la presente Resolución tendrán una vigencia de doce (12) meses contados a partir de la notificación del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 32. RECURSOS. Contra la presente Resolución proceden los recursos en vía administrativa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *Quince* (15) días del mes de enero de dos mil catorce (2014).



FRANCISCO JAVIER BONILLA HURTADO
Subdirector (E) del POT y Servicios Públicos
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Proyectó: Equipo de Planes Parciales: Gloria Pardo, María Elissy Burgos, Victoria Eugenia Muñoz, Fernando Martínez, Martha Isabel Bolaños, Álvaro Díaz, Edwin Segura.   

