

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.21- 012 DE 2013

(31 julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA NUEVA KOREA.”

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, del artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012, los Acuerdos Municipales Nos. 069 de 2000 y 0203 de 2001, los Decretos Municipales 411.20-0062 de 2007 y 411.0.20-910 del 2011, y la Resolución 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 Municipal 0203 de 2001, el Decreto Municipal 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, 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 y el 4300 de 2007 y el artículo 180 del Decreto Nacional 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 del 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 en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que *“el planeamiento de todas las áreas del suelo de expansión que vayan a ser desarrolladas o incorporadas a los usos urbanos, la de las porciones del suelo urbano que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u operaciones urbanas especiales y aquellas para las cuales así se disponga expresamente en este Plan de Ordenamiento, deberá definirse de manera obligatoria a través de planes parciales, de conformidad*

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.21- 018 DE 2013

(31 julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA NUEVA KOREA.”

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 sus artículos 8 y 9¹, establece el Concepto de Viabilidad como un requisito indispensable para la adopción del Plan Parcial.

Que el POT en sus artículos 296 al 299, establece el conjunto de normas generales urbanísticas aplicables al Tratamiento de Renovación Urbana mediante planes parciales y por tanto, estas áreas cuentan con normas urbanísticas que deberán ser complementadas en desarrollo del artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que el 29 de marzo de 2012, mediante oficio radicado con el No. 2012-41320-004276-2 la empresa **PLAN TOTAL CONSULTORÍA Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA.**, a través de su gerente y representante legal el arquitecto **ENRIQUE PINZÓN ABADIA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.975.859, actuando en nombre y representación de la señora **MÓNICA MARÍA GORDILLO**, propietaria del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 370-256103; del señor **FRANCISCO DUQUE GONZÁLEZ**, apoderado especial de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA**, vocera del **FIDEICOMISO LOTE ALIANZA MAESTRA S.A.S.**, propietaria de los predios con los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 370-30319, 370-32444, 370-67332, 370-30404, y del señor **JOSÉ RUBELIO CASTAÑO MEJÍA**, propietario del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 370-84721, solicitó las determinantes para la formulación del Plan Parcial, para la manzana comprendida entre las Carreras 7 y 8, y las Calles 14 y 15 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Santiago de Cali.

Que el día 02 de mayo de 2012, mediante Resolución No. 4132.0.21-145 de 2012, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, expidió las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea, para la totalidad de los predios que conforman la Manzana A-0271 del barrio San Pedro en el centro de la ciudad, con un área aproximada de 0,99 ha. Los predios se relacionan en el artículo 3° de la mencionada Resolución.

Que el día 16 de mayo de 2012 mediante oficio No. 2012.41320.006918.2, los promotores del Plan Parcial radicaron solicitud al Departamento de Planeación Municipal, para que se considerara analizar la norma aplicable y consignada en las determinantes respecto del aumento de los aprovechamientos para el Plan Parcial.

Que el día 06 de junio de 2012 la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante oficio No.

¹ Modificado por el artículo 5 del Decreto Nacional 1478 de 2013.

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.21- 018 DE 2013

(31 julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA NUEVA KOREA.”

2012413220014231 señaló lo que: *“considera viable aplicar la edificabilidad definida en el Índice de Construcción, como adicional a la existente en el área de planificación, la cual debe ser distribuida en el marco de reparto equitativo de cargas y beneficios, teniendo en cuenta la edificabilidad actual de cada una de las unidades de actuación generadas en el plan parcial”*, lo anterior, por cuanto el aprovechamiento contenido en la ficha normativa no expresaba beneficio diferente a lo construido en el área de planificación y por lo tanto, se consideró viable un mayor aprovechamiento para el desarrollo bajo el presente instrumento de planificación.

Que el día 30 de julio de 2012, el arquitecto **ENRIQUE PINZÓN ABADÍA**, representante legal de la Empresa **PLAN TOTAL CONSULTORÍA Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA**, mediante comunicación N° 2012-4132-009484-2 radicó la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea.

Que mediante escritos radicados bajo números 2012-41320-009709-2, 2012-41320-009825-2 y 2012-41320-009904-2 del 01,03 y 08 de agosto de 2013, la empresa **PLAN TOTAL CONSULTORÍA Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA.**, presentó documentos de alcance a la radicación inicial del Plan Parcial, mediante los cuales anexaron en formato digital la cartografía del proyecto decreto, el proyecto decreto, la simulación urbanística y financiera, el documento técnico de soporte – Diagnóstico, Documento Técnico de Soporte – Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea, entre otros.

Que el día 1° de septiembre de 2012, en cumplimiento del artículo 8° del Decreto Nacional 2181 de 2006, se efectuó la convocatoria pública en el Diario de Occidente a los propietarios y vecinos colindantes del plan parcial, para que conocieran la propuesta del plan y expresaran sus recomendaciones y observaciones.

Que no se recibió ninguna comunicación u observación por parte de la comunidad sobre la formulación del plan parcial presentado por la firma **PLAN TOTAL CONSULTORÍA Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA.**

Que por medio de escrito radicado bajo No. No. 2012413220030581 el 21 de septiembre de 2012, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal realizó las observaciones del Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea y solicitó los ajustes del mismo.

Que el día 13 de noviembre de 2012 con radicado No. 2012-41320-013389-2, los promotores del plan, presentaron como adelanto de la información solicitada, el avalúo comercial de terrenos del Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea, realizado por la firma **ANTHONY HALLIDAY BERÓN LTDA**, de octubre 11 de 2012, el cual fue remitido por este Departamento Administrativo a la Subdirección de Catastro Municipal del Departamento Administrativo de Hacienda, mediante radicado No. 2012413220008784 del día 23 de noviembre de 2012.

AD

el

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.21- 018 DE 2013

(31 julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA NUEVA KOREA.”

Que el día 30 de noviembre de 2012 mediante radicado No. 2012-41320-014006-2, los promotores del Plan Parcial solicitaron ampliación del plazo para la presentación de la respuesta a las observaciones emitidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que el día 30 de noviembre de 2012 mediante radicado No. 2012-41320-014007-2, los promotores entregaron el estudio de movilidad del Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea.

Que el día 06 de diciembre de 2012 mediante radicado No. 2012413220049951, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se pronunció respecto al plazo solicitado por los promotores para dar respuesta a las observaciones al Plan, en el que se señaló un plazo de un mes calendario para la respuesta a las dichas observaciones, tiempo que se contabilizó una vez el promotor recibiera la respuesta de Catastro respecto del avalúo comercial.

Que el día 07 de diciembre de 2012 mediante radicado No. 2012413150035041, la Subdirección de Catastro Municipal se pronunció respecto a la revisión del Avalúo Comercial realizado por la firma Anthony Halliday Berón Ltda., de la siguiente manera: *“Se observa que los valores referidos inicialmente en dicho informe responden a los valores comerciales que actualmente se pueden estar presentando en el sector; sin embargo en el mismo informe los valores referidos son afectados posteriormente por un factor o coeficiente de forma de los predios el cual no presenta un soporte o una sustentación técnica muy clara dentro del mismo. Para efectos de blindar el proceso desde el punto de vista de la administración municipal, se sugiere que esta solicite la realización de un avalúo comercial de los predios al IGAC como entidad rectora en avalúos a nivel Nacional, con el fin de obtener un dato oficial que otorgue seguridad y transparencia en el proceso de negociación por compensación de suelo y no dejar dicha negociación sujeta solo a la propuesta del promotor”*

Que en virtud de la mencionada solicitud de Catastro Municipal, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, por medio de comunicación No. 2013413220000284 de 17 de enero de 2013, solicitó a la Dirección Jurídica Municipal concepto jurídico respecto de la reglamentación de los avalúos en los casos en que se requiera la negociación en dinero de las áreas de cesión obligatoria de espacio público y/o de equipamiento colectivo que se autorice en una licencia de parcelación o urbanización por parte de los Curadores Urbanos.

Que en respuesta a lo anterior, la Dirección Jurídica Municipal, por medio de escrito radicado bajo No. 2013412110002141 del 28 de enero de 2013, señaló lo siguiente:

“(...)

AD

cb

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.21- 018 DE 2013

(31 julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA NUEVA KOREA.”

2. *El avalúo de bienes inmuebles en negociaciones (compra o venta) o los que se requieran para actuaciones administrativas donde intervengan entidades estatales, presenta la posibilidad para la entidad pública de recurrir al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a una persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrado en el Registro Nacional de Avaluadores, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.4.2.6.1 arrendamiento y alquiler de inmuebles Decreto 734 de 2011 “Por el cual se reglamenta el Estatuto General de la contratación de la Administración Pública”.*

(...)

3. *Los avalúos que deban realizar la entidades públicas para actuaciones administrativas, pueden adelantarse tanto por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi como por persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada y autorizada y además sea escogida por la lonja de propiedad raíz del lugar donde esté ubicado el inmueble, siendo cualquiera de ellos válido y suficiente para la entidad estatal.*

Que el día 09 de abril de 2013 mediante radicado No. 2013-41110-022219-2, los promotores del Plan Parcial entregaron la respuesta a las observaciones del Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea.

Que el día 15 de mayo de 2013 en las instalaciones del DAPM, a solicitud de los promotores se realizó reunión de seguimiento del proceso de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea, en la que se hicieron algunas observaciones a los documentos presentados.

Que el día 17 de mayo de 2013, mediante radicado No. 2013-41110-034361-2, los promotores del plan solicitaron nuevamente un plazo de entrega a las aclaraciones solicitadas el día 15 de mayo de 2013.

Que el día 21 de mayo de 2013 mediante radicado No. 2013413220039981, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, comunicó a los promotores del plan parcial que en aras de garantizar el debido proceso y el cumplimiento de los temas de ciudad se contaría con un término de 15 días para dar alcance a las aclaraciones propuestas.

Que de conformidad con lo anterior, el día 19 de junio de 2013 mediante oficio No. 2013-41110-043363-2, la Empresa **PLAN TOTAL CONSULTORÍA Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA.**, radicó el documento de “Revisión Técnica Respuesta de las Observaciones del Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea para la elaboración del Decreto”.

AD
✓

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.21- 018 DE 2013

(31 julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA NUEVA KOREA.”

Que en el documento de respuesta relacionado anteriormente, se incluyó el avalúo comercial de los predios del Plan Parcial, realizado por la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**, de fecha 20 de marzo de 2013, de acuerdo con la solicitud hecha por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones se basó en los oficios emitidos por EMCALI E.I.C.E- E.S.P., No. 311.3-DI-2129-11 del 14 de septiembre de 2011 y 311.3-DI-2459-11 del 26 de octubre de 2011 para acueducto y alcantarillado; No. 550-DP-0789-11 del 25 de julio de 2011 para energía y No. 421.3-DP-0470 de 22 de julio de 2011 para telecomunicaciones.

Que la propuesta de usos del suelo del Plan Parcial bajo estudio, está conforme a la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el POT.

Que por lo anteriormente expuesto, la Subdirección del POT y Servicios Públicos considera que el proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea, que contiene: el Documento Técnico de Soporte, el Diagnóstico y la Formulación, la cartografía, 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 por lo tanto, dicho Plan Parcial se considera viable.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: VIABILIDAD. Emitir **CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD** al proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea, cuya área de planificación se encuentra delimitada así: por el norte: Carrera 7, por el sur: Carrera 8, por el oriente: Calle 15 y por el occidente: la Calle 14 de la ciudad de Santiago de Cali.

PARÁGRAFO 1: Sobre los predios incluidos en el Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea 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.

PARÁGRAFO 2: Los documentos del Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea, que sirvieron de base para la determinación de su viabilidad y se ajustan al artículo 7 del Decreto Nacional 2181 de 2006, son:

AD

66

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.21- 018 DE 2013

(31 julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA NUEVA KOREA.”

- Documento Técnico de Soporte, Diagnóstico y Formulación.
- La Cartografía entre las escalas 1:5000 y 1:125
- La factibilidad para la dotación de redes de Servicios Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO: Teniendo en cuenta que el Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea, no requiere licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 2820 de 2010, no precisa la delimitación de suelos de protección, no contiene ni colinda con áreas de amenaza y riesgo, no requiere concertación con la autoridad ambiental.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese la presente Resolución en los términos del Código Contencioso Administrativo, al arquitecto **ENRIQUE PINZÓN ABADIA**, representante legal de la Empresa **PLAN TOTAL CONSULTORÍA Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA.**, o a quien haga sus veces.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *Tritayuro* (31) días del mes de (*juio*) de dos mil trece (2013).



LEÓN DARÍO ESPINOSA RESTREPO
Subdirector del POT y Servicios Públicos
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Proyectó: Equipo de Planes Parciales: Ing. Gloria Pardo, Arq. María Elssy Burgos, Arq. Victoria Eugenia Muñoz, Ing. Fernando Martínez, Geól. Andrés Prieto, Ing. Francisco Javier Bonilla, Econ. Diana Marcela Méndez, Arq. Sonia Cristina Enríquez, Ing. Isabel Cristina Parra, Abog. Martha Isabel Bolaños Mesa, Arq., Álvaro Díaz, Arq. Edwin Segura.

GRPD.

M3

AD

EF



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN



CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En la ciudad de Santiago de Cali (Valle), siendo las once y cincuenta y cuatro minutos (11:54) a.m., del tres (03) de septiembre del año dos mil trece (2013), se le notificó personalmente al señor **ENRIQUE PINZÓN ABADÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 14.75.859 expedida en Cali (Valle), en calidad de Gerente General de la Empresa Plan Total Consultoría y Proyectos Inmobiliarios LDTA., identificada con Nit No.800160350-0, el contenido de la Resolución 4132.2.3.21-018 de julio 31 de 2013, *"Por medio de la cual se expide el concepto de viabilidad al proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea"*

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.

A la persona notificada se le hace entrega de una copia de la referida Resolución, en cuatro folios (04) folios y siete caras (07).

EL NOTIFICADO,

Dirección: Avenida Colombia no. 1-25 Oeste Barrio El Peñón

Teléfono: 8920041

Firma

c.c. 14.75.859 de Cali

EL NOTIFICADOR,

Carmen Eliza González
Secretaria Ejecutiva



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 145 DE 2012

(Mayo 2)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA CENTRO COMERCIAL NUEVA KOREA”.

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en ejercicio de sus facultades conferidas por el Acuerdo 069 de 2000 y los Decretos Nacionales No. 2181 de 2006 y 4300 de 2007 y el artículo 180 del Decreto 0019 de 2012,

CONSIDERANDO:

Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 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 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 2000), en sus artículos 494 al 505 define los Planes Parciales como instrumentos de gestión urbana.

Que en el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali, asignó el tratamiento de Renovación por Rehabilitación para el Polígono Normativo PUR-PN-34 RRH, dentro de la Pieza de la Ciudad Urbano Regional.

Que la Ficha Normativa PCUR-PN-34 RRH adoptada mediante Acuerdo 193 de 2006, estableció que la Sub-Área 4 por estar dentro del área de influencia de los Corredores Troncales y Pretroncales del S.I.T.M., 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 para ello.

Que la firma PLAN TOTAL LTDA, a través de su Gerente y Representante Legal el Arquitecto ENRIQUE PINZON ABADIA, identificado con cédula de ciudadanía 14.975.859, mediante comunicación N° 15544 del 27 de septiembre de 2011, radicó

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 141 DE 2012

(Mayo 2)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA CENTRO COMERCIAL NUEVA KOREA”.

la solicitud de definición de las determinantes para la formulación de un Plan Parcial de Renovación Urbana en el Centro de la Ciudad para la construcción del Centro Comercial Nueva Korea, para la manzana A-0271, localizada entre las Calles 14 y 15 con Carreras 7ª y 8ª, adjuntando parte de los documentos requeridos por el artículo 5 del Decreto Nacional 2181 de 2006. Que posteriormente con Radicación N° 2011-41320-001851-2 del 17 de Noviembre de 2011, se adjuntaron los documentos faltantes requeridos por el mencionado Decreto.

Que el arquitecto PINZON ABADIA, actúa en nombre de la Sra. MONICA MARIA GORDILLO, propietaria del predio con Matricula Inmobiliaria N° 370-256103; del Sr. FRANCISCO DUQUE GONZALEZ apoderado especial de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA, vocera del FIDEICOMISO LOTE ALIANZA MAESTRA, propietaria de los predios con Matriculas Inmobiliarias N° 370-30319, 370-32444, 370-67332, 370-30404, y del Sr. JOSE RUBELIO CASTAÑO MEJIA, propietario del predio con Matricula Inmobiliaria N° 370-8472. Para tal fin, el arquitecto PINZON ABADIA anexó a la solicitud los respectivos poderes especiales, amplios y suficientes que le facultan para la radicación, gestión, trámite y notificación ante el Departamento Administrativo de Planeación de la solicitud de las determinantes para la formulación del citado Plan Parcial de Renovación Urbana.

Que tal como lo establece el artículo 5-A del Decreto 4300 de 2007, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante oficio N° 14308 del 14 de octubre de 2011, solicitó al DAGMA, a Metrocali S.A, a la Secretaría de Infraestructura y Valorización, a la Secretaría de Tránsito y Transporte, a la Secretaría de Vivienda Social y a EMCALI (Energía, Acueducto y Alcantarillado y Telecomunicaciones), 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 se recibieron los conceptos de las siguientes entidades: DAGMA Radicado N° 41320-000691-2 del 25 octubre de 2011; Metrocali S.A Radicado N° 41320-000759-2 del 26 de octubre de 2011; Energía EMCALI E.I.C.E E.S.P Radicado N° 41320-000788-2 del 27 de octubre de 2011; Acueducto y Alcantarillado EMCALI E.I.C.E E.S.P Radicado N° 41320-001349-2 del 8 de Noviembre de 2011; Telecomunicaciones EMCALI E.I.C.E E.S.P Radicado N° 41320-001457-2 del 9 de noviembre de 2011; Secretaría de Vivienda Social Radicado N° 41320-002980-2 del 12 de Diciembre de 2011; Secretaría de Tránsito y Transporte Radicado N° 41320-000266-2 del 11 de Enero de 2012 y Secretaría de Infraestructura y Valorización Radicados N° 41320-001045-2 y N° 41320-001046-2 del 30 de Enero de 2012, las cuales hacen parte integral de la presente Resolución.

Que en virtud de lo expuesto,


señal


28



RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 145 DE 2012
(Mayo 2)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA CENTRO COMERCIAL NUEVA KOREA”.

RESUELVE:

TÍTULO PRIMERO
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 1. Definase para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Centro Comercial Nueva Korea”, las siguientes determinantes concernientes a su delimitación, las condiciones técnicas y las normas aplicables para su formulación.

ARTÍCULO 2. DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL. El Área de Planificación del Plan Parcial debe corresponder al polígono comprendido 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 15, entre Carreras 7ª y 8ª;
- Por el Occidente: la Calle 14; entre Carreras 7ª y 8ª;
- Por el Norte: la Carrera 7ª, entre Calles 14 y 15;
- Por el Sur: la Carrera 8ª, entre Calles 14 y 15.

PARÁGRAFO. La delimitación del plan parcial se especifica en el plano anexo.

ARTÍCULO 3. ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y PREDIOS QUE LA CONFORMAN. Para la formulación del proyecto urbanístico del Plan Parcial de Renovación Urbana “Centro Comercial Nueva Korea”, con un área bruta aproximada de 0.99 Has., se establece la siguiente identificación predial:

CODIGO CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION PREDIO	PROPIETARIO	IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO
A027100010000	32444	C 14 N° 7 - 05	ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A	8050129210
A027100020000	67332	C 7 N° 14 - 18	ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A	8050129210
A027100030000	30319	C 7 N° 14 - 40	ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A	8050129210
A027100040000	30404	C 7 N° 14 - 44	ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A	8050129210
A027100050000	168440	K 7 N° 14 - 60	INVERS GIRALDO HURTADO Y CIA L	
A027100060000	48180	K 7 N° 14 - 64	MESA MARTHA LUCIA	31258136
A027100070000	54801	C 7 N° 14 - 68	CARDENAS BRAVO JAIRO	1319872
A027100080000	57610	C 15 N° 7 - 02	AMASHTA DE ATALLAH MARGARITA	
A027100080000	57610	C 15 N° 7 - 02	AMASHTA DE GIHA VICTORIA	
A027100080000	57610	C 15 N° 7 - 02	AMASHTA HISSAMI FARID	
A027100080000	57610	C 15 N° 7 - 02	AMASHTA HISSAMI SORAYA	
A027100080000	57610	C 15 N° 7 - 02	AYALA DE HISSAMI LUZ MARINA	29103354
A027100080000	57610	C 15 N° 7 - 02	HISAMMI SIBAY ABDO	29103354
A027100090000	33270	C 15 N° 7 - 26	VILLEGAS VILLEGAS DANIEL G	14431689

[Handwritten signature]
Cecilia

[Handwritten signature]
20

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21.145 DE 2012

(Mayo 2)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA CENTRO COMERCIAL NUEVA KOREA”.

A027100100000	107820	C 15 N° 7 - 42	ARISTIZABAL DUQUE JULIAN ANDRES	94541469
A027100110000	602362	C 15 N° 7 - 48	KOCHMANN MARCUS MAURICIO	16628070
A027100120000	353097	C 15 N° 7 - 50	ARISTIZABAL GIRALDO RODRIGO DE JESUS	6481131
A027100130000	29980	C 15 N° 7 - 60	ANDRADE FRNACISCO ELIAS	6042273
A027100140000	25362	C 15 N° 7 - 62	JYMENEZ ZULUAGA JESUS ALIRIO	70078388
A027100150000	371701029	C 15 N° 7 - 66	GIRALDO DE DUSSAN OLGA	
A027100160000	71476	C 15 N° 7 - 70	ECHTAVA RIOS SAMMY	10557730
A027100160000	71476	C 15 N° 7 - 70	GIRALDO SERNA LEIDERMAN DE J	70694731
A027100160000	71476	C 15 N° 7 - 70	GOMEZ SERNA LEONCIO OCTAVIO	70691183
A027100170000	256076	C 14 N° 7 - 59	GIRALDO GIRALDO MARIO	70901487
A027100180000	84721	C 15 N° 7 - 88	CASTANO MEJIA JOSE RUBELIO	
A027100190000	222718	C 15 N° 7 - 98	DAJLES WARTSKI SAMUEL	16653105
A027100190000	222718	C 15 N° 7 - 98	DAJLES WARTSKI SURT JAIME	79284948
A027100190000	222718	C 15 N° 7 - 98	DAJLES WARTSKI ZABULON EDUARDO	16762948
A027100190000	222718	C 15 N° 7 - 98	MARTON WARTSKI IDA	66923334
A027100190000	222718	C 15 N° 7 - 98	MARTON WARTSKI MANUEL	16632320
A027100190000	222718	C 15 N° 7 - 98	MARTON WARTSKI SARA	31910663
A027100200000	236482	C 15 N° 7 - 116	CACHARRERIA LA 14 LTDA	90300346
A027100210000	82348	C 15 N° 7 - 124	ALBORADASUN LTDA	8903269898
A027100220000	95108	K 8 - 14 - 53	CARDONA DE GOMEZ LIGIA	
A027100220000	95108	K 8 - 14 - 53	CARDONA DE MONTOYA MARIELA	29090299
A027100220000	95108	K 8 - 14 - 53	CARDONA GIRALDO GILBERTO	
A027100220000	95108	K 8 - 14 - 53	VILLADA MOLINA JAIME	6051936
A027100230000	95107	K 8 - 14 - 47	RENZA GRISALES JOSE LUIS	16627445
A027100240000	94922	K 8 - 14 - 39	GRANADA BEDOYA MARCO AURELIO	3416799
A027100250000	476411879	K 8 - 14 - 21	ABEL CARDONA F E HIJOS LTDA	8903099294
A027100260000	260258207	K 8 - 14 - 01	MAYER MALCA Y CIA E S	
A027100300000	256077	C 14 N° 7 - 59 2L	ZULUAGA GIRALDO CECILIA AMPARO	43402571
A027100310000	256078	C 14 N° 7 - 59 3L	GOMEZ BOTERO FRANCISCO JAVIER	70690289
A027100320000	370427	C 14 N° 7 - 39	GOMEZ VDE SUAREZ LETICIA	29035143
A027100330000	256079	C 14 N° 7 - 59 4L	GOMEZ BOTERO FRANCISCO JAVIER	70690289
A027100340000	256080	C 14 N° 7 - 59 5L	LIBREROS DE BORRERO AYDEE	29503116
A027100340000	256080	C 14 N° 7 - 59 5L	BORRERO VIVEROS ARNUL	29503116
A027100350000	256081	C 14 N° 7 - 59 6L	GOMEZ GIRALDO MARCO POLO	3607835
A027100360000	256082	C 14 N° 7 - 59 7L	ARISTIZABAL DUQUE JOSE RODRIGO	71701618
A027100370000	256083	C 14 N° 7 - 59 6L	SOTO SUAREZ LINA MARIA	42102173
A027100380000	256084	C 14 N° 7 - 59 9L	ZULUAGA RAMIREZ FRANCISCO JAVI	7448167
A027100390000	256085	C 14 N° 7 - 59 10L	NARANJO DUQUE GERARDO ALBERTO	70693247
A027100400000	256086	C 14 N° 7 - 59 11L	GOMEZ GOMEZ ANGELA MARIA	43404647
A027100410000	256087	C 14 N° 7 - 59 12L	GOMEZ GOMEZ ANGELA MARIA	43404647
A027100420000	256088	C 14 N° 7 - 75 1AL	MOSQUERA STEREMBERG JAIME	79337080
A027100430000	256089	C 14 N° 7 - 59 2AL	PABON MONTEALEGRE JORGE EDUARDO	14997821



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 140 DE 2012
(Mayo 2)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA CENTRO COMERCIAL NUEVA KOREA”.

A027100440000	38603398	C 14 N° 7 - 59 4AL	ROJAS TORRES DIANA PATRICIA	79337080
A027100450000	256091	C 14 N° 7 - 59 5AL	MOSQUERA STEREMBERG JAIME	79337080
A027100460000	256092	C 14 N° 7 - 59 6AL	MOSQUERA STEREMBERG JAIME	79337080
A027100470000	256093	C 14 N° 7 - 59 7AL	MOSQUERA STEREMBERG JAIME	79337080
A027100480000	256094	C 14 N° 7 - 59 8AL	ATEHORTUA CARDONA JOSE ARBEY	79337080
A027100490000	256095	C 14 N° 7 - 59 9AL	PABON MONTEALEGRE JORGE EDUARDO	79337080
A027100500000	256096	C 14 N° 7 - 59 10AL	MOSQUERA STEREMBERG JAIME	79337080
A027100510000	256097	C 14 N° 7 - 59 11AL	MOSQUERA STEREMBERG JAIME	79337080
A027100520000	256098	C 14 N° 7 - 59 12AL	MOSQUERA STEREMBERG JAIME	79337080
A027100530000	256099	C 14 N° 7 - 59 13AL	MOSQUERA STEREMBERG JAIME	79337080
A027100540000	256100	C 14 N° 7 - 59 14A1L	MOSQUERA STEREMBERG JAIME	79337080
A027100550000	256101	C 14 N° 7 - 59 1L	MOSQUERA STEREMBERG JAIME	79337080
A027100560000	256102	C 14 N° 7 - 59 2L	MOSQUERA STEREMBERG JAIME	79337080
A027100570000	256103	C 14 N° 7 - 61 L	VALETA CABARCAS CARMEN	45438690
A027100570000	256103	C 14 N° 7 - 61 L	GORDILLO PUENTES MONICA MARIA	66903195
A027100580000	256104	C 14 N° 7 - 59 2BL	INVERSIONES AMAKA Y CIA SCS	
A027100590000	256105	C 14 N° 7 - 59 3BL	INVERSIONES AMAKA Y CIA SCS	
A027100600000	256106	C 14 N° 7 - 59 4BL	INVERSIONES AMAKA Y CIA SCS	
A027100610000	256107	C 14 N° 7 - 59 5BL	INVERSIONES AMAKA Y CIA SCS	
A027100620000	256108	C 14 N° 7 - 59 6BL	INVERSIONES AMAKA Y CIA SCS	
A027100630000	256109	C 14 N° 7 - 59 8BL	INVERSIONES AMAKA Y CIA SCS	
A027100640000	256110	C 14 N° 7 - 59 9BL	INVERSIONES AMAKA Y CIA SCS	
A027100650000	256111	C 14 N° 7 - 59 10BL	INVERSIONES AMAKA Y CIA SCS	
A027100660000	256112	C 14 N° 7 - 59 11BL	INVERSIONES AMAKA Y CIA SCS	
A027100670000	256113	C 14 N° 7 - 59 12BL	MOSQUERA STEREMBERG ELSA	39777940
A027100680000	256114	C 14 N° 7 - 59 13BL	MOSQUERA STEREMBERG ELSA	39777940
A027100690000	256115	C 14 N° 7 - 51 N2PL	D Y G LTDA	8001731643
A027100700000	256116	C 14 N° 7 - 67 C2PL	ZULUAGA GIRALDO CECILIA AMPARO	70690249
A027100710000	256117	C 14 N° 7 - 67 S2PL	GAVIRIA RESTREPO MARGARITA MARIA	43726738
A027100720000	256118	C 14 N° 7 - 59 L	MOSQUERA STEREMBERG JAIME	79337080
A027100730000	256119	C 14 N° 7 - 51 3NPL	SERNA HOYOS JOSE MAURICIO	70690249
A027100730000	256119	C 14 N° 7 - 51 3NPL	SERNA HOYOS OSCAR NICOLAS	3608187
A027100730000	256119	C 14 N° 7 - 51 3NPL	ZULUAGA GOMEZ ABELARDO	3607493
A027100730000	256119	C 14 N° 7 - 51 3NPL	ZULUAGA GOMEZ DARIO	17059627
A027100740000	256120	C 14 N° 7 - 67 C3PL	SERNA HOYOS JOSE MAURICIO	70690249
A027100740000	256120	C 14 N° 7 - 67 C3PL	SERNA HOYOS OSCAR NICOLAS	3608187
A027100740000	256120	C 14 N° 7 - 67 C3PL	ZULUAGA GOMEZ ABELARDO	3607493
A027100740000	256120	C 14 N° 7 - 67 C3PL	ZULUAGA GOMEZ DARIO	17059627
A027100750000	256121	C 14 N° 7 - 67 3SL	PELAEZ JARAMILLO ALVARO ANTONIO	18600328
A027100760000	370637	C 14 N° 7 - 31	SERNA HOYOS JOSE MAURICIO	70690249
A027100760000	370637	C 14 N° 7 - 31	INVERSIONISTAS ASOCIADOS DE PALMIRA SAS	9000873336

[Firma]
C. G. V. C.

[Firma]

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21.145 DE 2012

(Mayo 2)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA CENTRO COMERCIAL NUEVA KOREA”.

PARÁGRAFO 1. Las áreas de los predios anteriormente citados deberán ser precisadas mediante levantamiento topográfico, que serán incorporados a la cartografía oficial.

PARÁGRAFO 2. El área bruta corresponde a la totalidad de los predios que conforman la Manzana A-0271

PARÁGRAFO 3. La información del presente artículo es de carácter indicativo y corresponde a la información catastral suministrada por la Subdirección de Catastro Municipal.

**TÍTULO SEGUNDO
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO**

**CAPÍTULO PRIMERO
SISTEMA AMBIENTAL**

ARTÍCULO 4: ELEMENTOS AMBIENTALES Ó PAISAJÍSTICOS. El diagnóstico del Plan Parcial de Renovación Urbana “Centro Comercial Nueva Korea”, debe contemplar toda el área objeto de estudio y contener una descripción general del sitio objeto de la propuesta, denominada línea base, incluyendo:

- El área delimitada para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Centro Comercial Nueva Korea”, debe cumplir con las obligaciones y recomendaciones definidas por el Departamento Administrativo de Gestión de Medio Ambiente en las “Determinantes Ambientales Para Formulación Del Plan Parcial De Renovación Urbana Centro Comercial Nueva Korea” Radicado DAP N° 2011-41320-000691-2 del 25 de Octubre de 2011.
- 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, 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.

PARÁGRAFO. 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.





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 145 DE 2012

(Mayo 2)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA CENTRO COMERCIAL NUEVA KOREA”.

ARTÍCULO 5. 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 en la porción distal, se han detectado niveles de arcillas contracto expansivas cuyas fluctuaciones de volumen han 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 y la incidencia potencial de estas arcillas contracto 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.

**CAPÍTULO SEGUNDO
SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

ARTÍCULO 6. ELEMENTOS DETERMINANTES 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 Calle 15 - Corredor Troncal del MIO, como borde del área de planificación es inamovible.
- Se recomienda revisar el alineamiento y perfil de la Calle 14, de tal manera que se conserve una sección continua para mejorar la circulación vial y accesos a la manzana a intervenir.
- La sección transversal del Corredor de Transporte de la Carrera 8, Vía Arteria Principal
- La sección transversal del Corredor de Transporte de la Carrera 10, Vía Arteria Secundaria
- La sección transversal del diseño geométrico de la Carrera 7ª.
- Las vías locales con proyectos de ampliación definidos por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, los cuales debe consultar en la Planoteca de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, Piso 11 de la Torre Alcaldía del CAM.
- El sistema de Vías Locales, debe plantearse atemperándose al dimensionamiento de calzadas y espacio público establecido en los Criterios de Diseño del Anexo 4.4 del Plan de Ordenamiento Territorial.
- Tener en cuenta el proyecto de Habilitación de la Calle 14 entre Carrera 1 y Carrera 15 para el tránsito vehicular. definido en el Programa 12, Ordenamientos Viales del Anexo 4.1 del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 069 de 2000.

USCUT



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 14v- DE 2012

(Mayo 2)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA CENTRO COMERCIAL NUEVA KOREA”.

- El sistema de ciclorutas definidas en el Plan Maestro de Ciclorutas

ARTÍCULO 7. CRITERIOS DE DISEÑO. En todo caso, el planteamiento del Sistema Vial del proyecto debe tener en cuenta los “Criterios de Diseño” del Anexo 4.4 del Plan de Ordenamiento Territorial:

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

El planteamiento vial del área de planificación debe considerar dentro de su análisis, su conectividad con el SITM.

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 Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 069 de 2000, las cuales se deben entender como mínimas y podrán ampliarse o redistribuir su sección transversal, teniendo en cuenta los requerimientos de aislamientos de líneas de alta tensión, protección de arborización existente o futura, 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 Plan de Ordenamiento Territorial. 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.

De igual forma, es necesario que el Plan Parcial tenga en cuenta la continuidad del Sistema Integrado de Transporte Masivo, los cuales pueden contemplar en su desarrollo, futuras ampliaciones viales, equipamientos y elementos conexos a dichos sistemas de transporte como son estaciones y terminales de pasajeros y de transferencia, tal como lo establecen los Artículos 95 y 96 del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 069 de 2000.

CAPÍTULO TERCERO SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO

ARTÍCULO 8: LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO URBANO. El Plan Parcial se localiza en un sector desarrollado, por lo cual, la cesión de zonas verdes y equipamientos, que conforman el sistema de espacios públicos y equipamientos, se regulan por lo establecido en el artículo 352: *Cesiones en Sectores Desarrollados*. Es preciso cumplir con los requisitos y parámetros establecidos para la cesión de zonas verdes, equipamientos y la restricción para la localización, en los artículos



RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 145 DE 2012
(Mayo 2)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA CENTRO COMERCIAL NUEVA KOREA”.

346, 354, 355, 356, 357, 358, 359 y 369 del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 069 de 2000.

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

- Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
- Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
- Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, se podrán compensar en dinero en los términos que reglamente la entidad competente.

La propuesta del Plan Parcial debe articular los espacios públicos existentes con los propuestos y de estos con la estructura ambiental para consolidar el sistema referencial simbólico en el espacio público y potenciar la oferta natural paisajística para el disfrute público. El Plan Parcial debe aportar al mejoramiento cuantitativo y cualitativo del espacio público del Centro Global.

El Plan Parcial debe ubicar las cesiones de tal manera que ayude a conformar una estructura que conecte con la propuesta de zonas verdes y equipamientos de los Planes Parciales aprobados desarrollados en los sectores aledaños como son: El Hoyo y El Piloto, Sucre, El Calvario, con el fin de tener una integración específicamente en la estructura integral, coherente y legible del espacio público y zonas verdes.

Para la representación de las cesiones de zonas verdes, es necesaria la presentación de cuadros en donde se indique el área a ceder; planos de localización y un plano en el cual se indiquen las cesiones de zonas verdes y equipamiento existentes, con áreas y la información relacionada con las escrituras por medio de la cual se cedieron. Igualmente localizar en el plano las nuevas cesiones y sus áreas. Las zonas verdes y equipamientos localizados en planos deben presentar dimensiones.

**CAPITULO CUARTO
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

ARTÍCULO 9. LINEAMIENTOS. El Plan Parcial debe incluir los aspectos contemplados en los artículos 51 al 64 del Capítulo II, Título III, Libro I, del Plan de

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21.145 DE 2012

(Mayo 2)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA CENTRO COMERCIAL NUEVA KOREA”.

Ordenamiento Territorial Acuerdo 069 de 2000, Del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.

ARTÍCULO 10. ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO. Para los componentes de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, se debe tener en cuenta el concepto técnico que expide EMCALI EICE ESP N° 311.3-DI-2129-11, del 14 de septiembre de 2011, expedido para el Sector San Pedro, con un área 9.230 m2, y edificación de 12 pisos, el cual tendrá disponibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado bajo las siguientes condiciones:

- Se requiere sistema especial para el abastecimiento interno, con tanque de almacenamiento.
- Investigar la ubicación precisa de las redes existentes, de ser necesaria su reubicación se considerará en el diseño y la posterior construcción del proyecto.
- Por la antigüedad de la tubería y la importancia del proyecto a construir, se sugiere la posibilidad de reponer la tubería de acueducto y en este caso solicitar los criterios básicos específicos para esta reposición.
- De intervenir las calzadas vehiculares de la calle 14 y la carrera 7, se deberá considerar la reparación de los colectores de alcantarillado existentes, de acuerdo con los datos básicos que se expidan.
- Consultar el estado de las redes existentes a las cuales se conectará el sistema de drenaje. Presentar proyecto de entrega para aprobación.

PARAGRAFO 1. Como el predio donde se desarrolla el Plan Parcial tiene disponibilidad inmediata de servicios, deberá incluir el cumplimiento de los condicionantes establecidos por EMCALI EICE ESP, en las consultas anteriormente citadas; para lo cual deberá precisar en detalle cada una de las obligaciones, las obras a desarrollar, incluye la reposición de la redes e infraestructura de cada servicio público domiciliario, los planos debidamente rotulados, detalles y firmas de diseño como la aprobación por parte de la empresa prestadora y el presupuesto requerido para la prestación de estos servicios, los cuales hacen parte de las cargas del Plan Parcial.

PARAGRAFO 2. La densidad poblacional proyectada debe coincidir con la que se otorga por la empresa que presta estos servicios; en caso de existir diferencia deberá presentar las modificaciones con respecto a la consultada a EMCALI EICE ESP, conforme a los requerimientos del Plan Parcial.

ARTICULO 14. 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

302



RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 145 DE 2012
(Mayo 2)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA CENTRO COMERCIAL NUEVA KOREA”.

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).

TITULO TERCERO
NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTICULO 11. INFORMACIÓN GENERAL. En el marco normativo general asignado por el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 069 de 2000 y complementado en la ficha normativa PCUR-PN-34-RRH, se determina que el tratamiento para el polígono es *Renovación por Rehabilitación*, no obstante para la *Subárea 4* (a la cual pertenece la manzana A-0271) se determina que el tratamiento es de *Renovación por Redesarrollo* (POT, Art 297).

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

EDIFICABILIDAD	
La edificabilidad del Plan Parcial será el resultado de las cargas locales y generales que se asuman, las cuales deberán estar localizadas dentro del Plan Parcial.	
ÍNDICES SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (IO)	0,60
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN (IC)	3,20
ÁREA LOTE MÍNIMO (M²)	1 Manz.

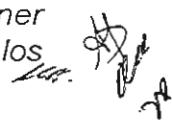
Artículos 296 al 299
(Acuerdo 069 de 2000)

ARTICULO 12. NORMAS GENERALES DEL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN. Las normas aplicables a la formulación del Plan Parcial están definidas en el artículo 299 del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000.

PARÁGRAFO. Para el diseño urbano del Plan Parcial se deberá tener en cuenta la articulación con los elementos estructurantes urbanos de los Planes Parciales aledaños, en especial los Sistemas Vial y de Transporte, el de Espacio Público y el de Equipamiento Colectivo.

ARTÍCULO 13. 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 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


Usait



RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 1407 DE 2012

(Mayo 2)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA CENTRO COMERCIAL NUEVA KOREA”.

usos y servicios (...)”, en relación con los usos del suelo el Plan Parcial deberá seguir los siguientes lineamientos:

- Área de Actividad Económica Predominante: Ver Artículos 262, 263 del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 069 de 2000.
- Asignación de Usos del Suelo: Ver la matriz de clasificación y jerarquización de usos del suelo, (Artículos 247 y 417 del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 069 de 2000) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de 2000.
- Otras Normas: Ver Artículos 366, 397 a 405 del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000.
- Si se opta por la opción de dividir el plan parcial en unidades de actuación urbanística, las cargas y obligaciones que asuma cada unidad deberán ser proporcionales a la totalidad del aprovechamiento otorgada a las mismas.

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

ARTÍCULO 14. CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES. En lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas aplicables para la formulación de la simulación urbanística - financiera, el Plan Parcial debe cumplir con lo contemplado, en los numerales 8, 9 y 10 del Artículo 24 del Decreto 2181 de 2006, a saber:

- La adopción de los instrumentos legales de manejo y gestión del suelo; la participación en plusvalías, y demás instrumentos que sean necesarios para la financiación y ejecución del Plan Parcial.
- La Manzana A-0271 es favorecida por la ejecución de las obras del Sistema Integrado de Transporte Masivo -SITM-, es importante considerar lo relativo a los posibles impactos urbanísticos del MIO y evaluar la participación en plusvalía, según lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000 y el Acuerdo 321 de 2011.
- 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.
- El proyecto deberá identificar y georeferenciar las zonas susceptibles del cobro de plusvalía, discriminando los hechos generadores.
- Se debe considerar el componente social entre las cargas sociales del Plan Parcial.
- Se debe tener en cuenta la evaluación financiera de las obras de urbanización de las unidades de actuación urbanística y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.







RESOLUCIÓN N° 4132.0.21.145 DE 2012

(Mayo 2)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA CENTRO COMERCIAL NUEVA KOREA”.

ARTÍCULO 15. 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.

PARÁGRAFO. Se exceptuarán del reparto los predios ubicados al interior del área de planificación del Plan Parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, en concordancia con lo definido por el artículo 27 del Decreto 2181 de 2006.

ARTÍCULO 16. CESIONES OBLIGATORIAS. De conformidad con lo establecido por el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, las cesiones urbanísticas obligatorias de los planes parciales no podrán ser inferiores al 15% del Área Bruta destinado para parques.

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 17. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE PATRIMONIO. Si bien la manzana A-0271 no hace parte del Área de Influencia del Centro Histórico de Cali, la propuesta de diagnóstico y de formulación del Plan Parcial debe revisar y considerar lo establecido en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano Arquitectónico, aprobado por Acuerdo 0232 de 2007. Igualmente se recomienda presentar un plano esquemático con los recorridos culturales y/o conexiones de los elementos declarados como bienes de interés patrimonial del área de intervención y del área de influencia del plan parcial.

ARTICULO 18. PROCEDIMIENTO. El procedimiento que guiará la continuación del trámite administrativo de formulación y adopción del plan parcial será el establecido en los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, el artículo 180 del Decreto 0019 de 2012, y el Código Contencioso Administrativo.

PARÁGRAFO. La información correspondiente con la formulación del Plan Parcial deberá ser entregada en formatos físico y digital, de tal manera que el DAPM pueda confirmar los cálculos de áreas.

ARTICULO 19. 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 *all.*

[Firma]
Cacua

[Firma]
28



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 145 DE 2012
(Mayo 2)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA CENTRO COMERCIAL NUEVA KOREA”.

ARTICULO 20. NOTIFICACIÓN Y PUBLICACIÓN. Se deberá publicar en un periódico de amplia circulación en el Municipio la parte resolutive de este acto administrativo, por una sola vez y notificar a cada uno de los predios.

ARTICULO 21. Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *dos* (02) días del mes de *Mayo* de dos mil doce (2012).

OSCAR ARMANDO PARDO ARAGON
Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Proyectó: Equipo de Planes Parciales: *OP* Gloria Pardo, *EB* Maria Elssy Burgos, *VM* Victoria Eugenia Muñoz, *FM* Fernando Martínez, *AP* Andrés Prieto, *MF* Mario Francisco Castaño, *OO* Oswaldo Ordóñez, *RO* Rodrigo O. Díaz, *AH* Alvaro H. Díaz y *FJ* Francisco Javier Bonilla
Aprobó: *LE* Arq. León Darío Espinoza Restrepo, Subdirector del POT y Servicios Públicos

111600

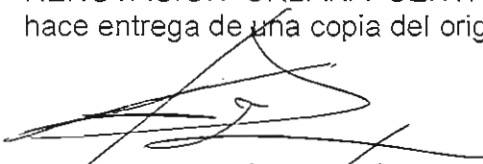
111650

111700



NOTIFICACION PERSONAL

Hoy, 3 de mayo de 2012, siendo las 5:00 p.m., se notificó en forma personal el Arquitecto ENRIQUE PINZÓN ABADÍA, identificado como aparece al pié de su firma, del contenido de la Resolución 4132.0.21.145 de mayo 2 de 2012 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CENTRO COMERCIAL NUEVA KOREA". Se hace entrega de una copia del original de la Resolución.



ENRIQUE PINZÓN ABADÍA
c.c. 14.975859
EL NOTIFICADO



CARMEN ELISA GONZALEZ PÉREZ
FUNCIONARIA QUIEN NOTIFICA