



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

El suscrito SUBDIRECTOR DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN de la Alcaldía de Santiago de Cali, en ejercicio de sus facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional No. 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 y el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016 y,

#### CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 78 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0516<sup>1</sup> 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 el Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015, “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio*”, reglamenta el procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales.

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

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

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

Que el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, para las áreas del suelo de expansión urbana que a la fecha de su adopción no contaban con iniciativa de formulación de planes parciales, predelimitó polígonos de desarrollo para llevar a cabo la formulación y adopción de dicho instrumento, lo cual quedó determinado en el mapa No. 44; “*Predelimitación de Planes Parciales en Zona de Expansión Corredor Cali-Jamundí*”, que forma parte integral del POT.

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



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”**

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 339 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, los planes parciales (...) *deberán destinar como mínimo el veinte por ciento (20 %) del área útil destinada a vivienda al desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario. En todo caso, el área destinada a Vivienda de Interés Prioritario no podrá ser inferior al quince por ciento (15 %) del área útil total del Plan Parcial o proyecto urbanístico*”.

Que en congruencia con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 12 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012, y el deber de garantizar la consistencia de los mapas y las salidas cartográficas, con las disposiciones normativas contenidas en el POT, así como la concordancia entre los distintos planos normativos, que ha diferentes escalas aprobó el Acuerdo 0373 de 2014 -POT-, el Departamento Administrativo de Planeación, a través de la Resolución N°. 4132.010.21.0.45 de junio 17 de 2021, realizó una precisión cartográfica al mapa N°. 36 Nodos de Equipamientos del POT, retirando la clasificación de Nodo de Equipamiento Existente a la porción del Nodo Piedragrande que se encuentra dentro del área de expansión, en tanto que el territorio no se encuentra debidamente consolidado, y en su lugar asignarle la clasificación de Nodo de Equipamiento Potencial.

Que el parágrafo 1 del artículo 325 del Acuerdo 0373 de 2014 señala que, la predelimitación de los planes parciales contenida en el mapa No. 44 del POT “podrá ser modificada únicamente por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en el caso de que alguno de los predios incluidos en el ámbito de aplicación cuente con licencia de urbanismo vigente o ejecutada”.

Que el peticionario de la solicitud de determinantes, acreditó para dos de los predios incluidos en el ámbito de planificación del Predelimitado Plan Parcial No. 1, la existencia de licencias urbanísticas de urbanización vigentes o ejecutadas, tal como se identifican a continuación:

1. La Unidad de Cuidados Especiales Betania de la Fundación Valle del Lili:
  - 1.1. Resolución No. CU1-447 del 7 de julio de 1999 - Licencia de Urbanización
  - 1.2. Resolución No. CU3-1189 de 27 de noviembre de 2019 - Licencia de Parcelación por Saneamiento
  - 1.3. Resolución No. CU3-76001321041 de 18-1-2021 - Aclaración Licencia de Saneamiento
  - 1.4. Resolución No. CU3-760013210672 del 24 de septiembre de 2021 - Revalidación de la Licencia de Saneamiento

\*actualmente se encuentra en proceso de entrega de las obligaciones a la Unidad Administrativa Especial de gestión de Bienes y Servicios.
2. La Universidad Autónoma de Occidente
  - 2.1. Resolución No. PU 000059 del 23 de julio de 1996 - Licencia de Urbanización
  - 2.2 Resolución No. 202041320300002343 del 25 de junio de 2020 -Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público
  - 2.3. Resolución No. 760013210601 del 23 de agosto de 2021 - Licencia de Parcelación por Saneamiento



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”**

\*actualmente se encuentra en proceso de entrega de las zonas verdes a la Unidad Administrativa Especial de gestión de Bienes y Servicios.

Que sustentado en lo anterior y, conforme lo dispone el artículo 325 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, la existencia de las licencias urbanísticas antes mencionadas habilitan la posibilidad de que el plan parcial objeto del presente sea redelimitado por este Despacho, en consideración a los principios rectores definidos en el plan de ordenamiento, así como los preceptos consagrados en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 y, teniendo en cuenta que los predios o la estructura de redelimitación que se defina en virtud de lo anterior, en cualquier caso, garantice el correcto desarrollo de todo el ámbito de planificación inicialmente definido en el POT.

Que, en el ámbito de planificación del Plan Parcial Predelimitado No. 1 se localiza la Casa de Hacienda Piedragrande, la cual se encuentra considerada como Bien de Interés Cultural del orden nacional, la cual se encuentra sujeta a la formulación y aprobación de un Plan Especial de Manejo y Protección-PEMP-; instrumento de superior jerarquía frente al ordenamiento territorial distrital, por lo que esto se configura como una determinante de obligatorio cumplimiento para el desarrollo de esta porción de territorio.

Que, en línea con lo anterior, los propietarios de la Casa de Hacienda Piedragrande; Bien de Interés Cultural de la Nación, adelantan el diagnóstico y la formulación de un PEMP ante el Ministerio de Cultura, el cual se encuentra en proceso de aprobación por parte del Consejo Nacional de Patrimonio. De este PEMP, la Administración cuenta con la delimitación preliminar del área de influencia considerada en el estudio de formulación de este instrumento, dando como resultado; además de las licencias urbanísticas preexistentes y mencionadas en incisos anteriores, una importante área de planificación que también debe ser tenida en cuenta en el estudio de la redelimitación del plan parcial, por cuanto sus desarrollos estarán orientados fundamentalmente al cierre financiero y sostenibilidad del Bien de Interés Cultural de la Casa de Hacienda.

Que la Fundación Valle del Lili desde 2019 viene solicitando en diversas reuniones la redelimitación del plan parcial, de manera que el globo al oriente de la Avenida Ciudad de Cali, con un área de 7,6 ha; propiedad de la Fundación Valle del Lili, se delimite como un plan parcial independiente, con el propósito de formularlo de manera autónoma para el desarrollo de un complejo hospitalario infantil y psiquiátrico.

Que revisada la información asociada a la formulación del PEMP de la Casa de Hacienda Piedragrande, así como las licencias urbanísticas existentes para los predios de la Universidad Autónoma de Occidente y la Unidad de Cuidados Especiales Betania, no se encontró procedente la delimitación autónoma del predio solicitado por el interesado, en consideración a las siguientes premisas:

- Toda vez que el plan parcial Predelimitado No. 1 cuenta con una vocación de nodo potencial, y que en su mayoría existen muchos predios con altos niveles de desarrollo, resulta indispensable que la nueva delimitación articule proporcionalmente las preexistencias del territorio con las áreas libres y disponibles actualmente, de tal modo que se cuente con la posibilidad de que, a través de la determinación de usos



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

- más rentables, se apalanque la conformación y estructuración del nodo potencial, como elemento sustantivo del plan parcial.
- Es necesario que la distribución y desarrollo de las cargas generales presentes en el plan parcial, cuenten con una base mínima de distribución equitativa entendiendo que, a pesar de que no son responsabilidad del urbanizador su construcción, sí se configura como una obligación la cesión total de todo el suelo correspondiente a estas infraestructuras. La nueva delimitación entonces, debe responder a esta condición para su correcta gestión y ejecución.
  - La nueva delimitación que se determine, debe garantizar la posibilidad de desarrollo de todos los predios que forman parte del nodo se desarrollen, en aplicación del régimen de aprovechamientos que para tal efecto tiene definido el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio del DAPM, en la reunión sostenida el 18 de febrero de 2021 entre el Subdirector, personal del equipo de planes parciales de la Subdirección y los interesados, informó que después de evaluar las condiciones de los predios comprendidos en el área de planificación, se encuentra posible la redelimitación del Plan Parcial estructurándolo en tres polígonos:

- El primero correspondiente al área de influencia establecida por el Ministerio de Cultura para el PEMP de la Casa de Hacienda Piedragrande, cuya delimitación está comprendida entre la Calle 25, el Callejón Peláez (límite oeste del Colegio Pio XII), la Carrera 118 y el límite del Plan Parcial Piedrachiquita;
- El segundo delimitado por las Calles 25 y 48 y las Carreras 115 y 118, que incluye la Universidad Autónoma de Occidente y los Colegios Farallones y Sagrado Corazón de Jesús;
- Y, un tercero delimitado por el Callejón Peláez (límite oriental del PEMP Piedragrande), la Calle 50, la Carrera 118 y el límite norte del Plan Parcial Piedrachiquita.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio, mediante el oficio con radicado No. 202141320500007771 del 13 de abril de 2021 del sistema de gestión documental MIRAVE, indicó al interesado la necesidad de que presente la solicitud de determinantes para la formulación del plan parcial, de la cual se profiera el acto administrativo donde se establecerán las determinantes, y se señalará la delimitación definitiva para el ámbito de aplicación del plan parcial.

Que el día 28 de septiembre de 2021, la arquitecta urbanista LILIANA BONILLA OTOYA con C.C. 21.069.376, con poder otorgado por ALVARO QUINTERO CASTAÑO; Representante Legal Suplente de la Fundación Valle del Lili identificada con el NIT. 890,324,177-5, mediante comunicado con radicado N°. 202141730102527382 solicitó al Departamento Administrativo de Planeación, las determinantes urbanísticas y ambientales para la formulación del Predelimitado plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana N°. 1.1.

Que una vez revisada la documentación del 28 de septiembre de 2021 radicada por la Arquitecta urbanista LILIANA BONILLA OTOYA, se encontró que ésta se llevó a cabo en legal y debida forma.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Que se procedió, por parte de la Subdirección de Planificación del Territorio, a realizar la coordinación interinstitucional, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el día 28 de octubre de 2021 a las siguientes entidades a través de los comunicados:

- 202141320500041064 – Subdirección de Catastro Municipal.
- 202141320500067721 – Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC.
- 202141320500067731 – Gerencia Estratégica de Acueducto y Alcantarillado – EMCALI E.S.P.
- 202141320500067741 – Gerencia Estratégica de Energía – EMCALI E.S.P.
- 202141320500067771 – Gerencia Estratégica de Telecomunicaciones – EMCALI.
- 202141320500067761 – Metrocali S.A.
- 202141320500041084 – Secretaría de Infraestructura.
- 202141320500041094 – Secretaría de Movilidad.
- 202141320500041104 – Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico.
- 202141320500041114 – Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios.
- 202141320500041124 – Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos.

Que, al momento de la expedición del presente acto administrativo, no se han recibido los conceptos técnicos de Telecomunicaciones – EMCALI E.S.P., Energía – EMCALI E.S.P., Metrocali S.A., Secretaría de Movilidad.

Que conforme lo anterior, este Despacho determinó continuar con la expedición del acto administrativo correspondiente, a la espera de los documentos pendientes de remitir por las entidades correspondientes, los cuales serán allegados al interesado una vez sean recibidos por este Despacho.

Que por todo lo anteriormente expuesto, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en el marco de lo dispuesto en los artículos 2.2.4.1.1.3, 2.2.4.1.1.4 y 2.2.4.1.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, encuentra que es dado emitir el presente concepto de determinantes para el proyecto de “Plan Parcial de Desarrollo N°. 1.1, localizado en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí”.

Que, en virtud de lo expuesto,

#### RESUELVE:

**Artículo 1. DETERMINANTES.** Emitir concepto de determinantes para la formulación del proyecto del Predelimitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano N°. 1.1 en Suelo de Expansión, para lo cual se establecen las siguientes determinantes concernientes a su delimitación, condiciones técnicas y normas aplicables para su formulación.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

## CAPÍTULO 1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

**Artículo 2. DOCUMENTOS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Hacen parte integral de la presente Resolución, los siguientes conceptos técnicos de las entidades que se pronunciaron en el marco de la coordinación interinstitucional:

TABLA 1. CONCEPTOS TÉCNICOS DE LA COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

ENTIDAD	No. DE RADICADO
Subdirección de Catastro	1202141310500075734
Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios.	202141810100366644
Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos.	202141820100039344
Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico	202141320300066954
Secretaría de Infraestructura	202141510200032574
Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca	202141730102944962
EMCALI - Unidad estratégica del Negocio de Acueducto y Alcantarillado	CPS-399-2021

Fuente: Elaboración propia

**PARÁGRAFO.** Los conceptos de determinantes solicitados en el marco del proceso de coordinación interinstitucional, que sean allegados a esta Dependencia con posterioridad a la expedición del presente acto administrativo, serán remitidos al interesado una vez este Despacho cuente con ellos, y estos harán parte integral de las determinantes territoriales para la formulación del plan parcial, y son de obligatorio cumplimiento.

**Artículo 3. DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** El Área de Planificación del Plan Parcial cuenta con una cabida aproximada, conforme a la cartografía del POT, de 20,20 has., cuyo polígono comprende los siguientes límites:

- Por el Norte: Con la proyectada Carrera 118, en línea quebrada entre las proyectadas Calles 44 y 50,
- Por el Oriente: Con la proyectada Calle 50, entre las Carreras 118 y 120,
- Por el Sur: Con la proyectada Carrera 120, entre las proyectadas Calles 44 y 50,
- Por el Occidente: Con la proyectada Calle 44, entre las Carreras 118 y 120

**PARÁGRAFO.** La anterior delimitación del plan parcial se relaciona en el plano adjunto a la presente Resolución denominado “DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO N°. 1.1”.

**Artículo 4. ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y CONFIGURACIÓN PREDIAL.** El área de planificación del Predelimitado Plan Parcial N°. 1.1 se configura a partir de los límites señalados en el artículo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en el mapa 44 y los preceptos del parágrafo 1 del artículo 325 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014. A partir de la información predial aportada en la solicitud de determinantes, contrastada con la información suministrada por la Subdirección de Catastro, se tiene la siguiente configuración predial de dicha área de planificación, que se relaciona en la siguiente tabla:



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132:2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

TABLA 2. IDENTIFICACIÓN PREDIAL

No.	NUMERO PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	ÁREA CATASTRAL M2	ÁREA CERTIFICADO DE TRADICIÓN	OBS.
1	-	370-1014507	FVL (Englobe)	-	59.800	1
	Z000306940000	370-364309	-	2503.7973	-	2
	Z000306950000	370-567505	-	3551.8757	-	2
	Z000303220000	370-144238	-	6124.8326	-	2
	Z000306960000		-	3551.8383	-	2
	Z000306930000	370-364308	-	3248.2258	-	2
	Z000306970000	370-563698	-	2312.6502	-	2
	Z000302440000	370-111013	-	38601.959	-	2
2	Z000311660000	370-616044	FVL (Betania)	12407.916	12.773.16	
3	Z000358050000	370-607567	Rosa López Silvia y otros	4196.3508	4.200	
4	Z000302430000	370-87301	Colegio Franciscano Pio XII	52353.789	52.612	
5	Z000306090000	370-172754	Comunidad Franciscana de la Provincia de Santa Fe (Parqueadero)	8254.7632	8.000	
6	Z000302950000	370-77601	Alfredo Gómez Monroy - Ligia Palau de Gómez	8138.3845		
7	Z000307920000	370-429653	Distrimascotas del Valle	11136.496	11.373.16	
8	Z000303050000	370-787371	Ruth Lerma de Moreno	12933.604	13.128	
9	Z000307910000	370-51548	Distrimascotas del Valle	2748.5845	7.412	
10	Z000307900000	370-30244	James Moreno Lerma	8133.1171	9.100	
11	Z000345060000	370-296290	(Callejón Peláez)	6021.7765	6.908	
12	Z000372940000	-	-	706.6176	-	3

La información del presente artículo es de carácter indicativo y corresponde a la información catastral suministrada por la Subdirección de Catastro Municipal en contraste con la reportada en folios de matrícula inmobiliaria y la información aportada por el promotor para el presente trámite de determinantes.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Para la formulación del Plan Parcial se debe completar la información faltante e incorporar las siguientes observaciones las cuales se identifican en la “tabla de predios” columna “OBS”.

1. Este folio de Matrícula inmobiliaria equivalente al predio producto del englobe (predios con MI 370-111013, 370-144238, 370-364308, 370-364309, 370-438397, 370-563698 y 370-567505), el cual no se encuentra dentro del inventario de predios que tiene la Subdirección de catastro, por lo tanto, se debe solicitar la actualización.
2. Predios reportados por la Subdirección de Catastro que, según la información reportada por el formulador, se encuentran englobados en el folio de Matrícula Inmobiliaria 370-1014507. Las áreas deben ser verificadas con el levantamiento topográfico.
3. Conforme a la información geográfica catastral aportada por la Subdirección de Catastro, es necesario que el formulador del Plan Parcial adjunte el certificado de Tradición y libertad.

Adicionalmente, se debe cumplir con lo siguiente:

- Se debe entregar toda la información predial del área de planificación, incluyendo las preexistencias y los antecedentes.
- El levantamiento topográfico debe tener énfasis predial que corresponde a la medición de lotes y construcciones que conforman toda el área de Predelimitado Plan Parcial No. 1.1. Si bien, se toma como base la información cartográfica suministrada por la Subdirección de Catastro, la única forma de solventar las dudas e inconsistencias es ingresando al predio para el reconocimiento correcto de áreas y linderos.

**PARÁGRAFO.** La información del presente artículo es de carácter indicativo y corresponde a la información catastral suministrada por la Subdirección de Catastro Municipal, en contraste con la reportada en folios de matrícula inmobiliaria y el plano aportado por el promotor para el presente trámite de determinantes.

## CAPÍTULO 2 INTEGRALIDAD DE LA PROPUESTA

**Artículo 5. ARTICULACIÓN URBANÍSTICA.** Es necesario que el Predelimitado Plan Parcial No. 1.1 tenga en cuenta y articule su propuesta con los elementos constitutivos de los sistemas estructurantes (espacio público, equipamientos, infraestructura vía y de servicios públicos, redes de acueducto y alcantarillado) definidos y presentes en el territorio inmediato y colindante. En este caso, se deberá tener en cuenta especialmente la estructura de espacio público definida en el PEMP de la Hacienda Piedragrande (propuesta en estudio por parte del Consejo Nacional de Patrimonio), así como los equipamientos circundantes y presentes al interior del ámbito de planificación, como





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

determinantes para la definición de las cesiones de espacio público necesarias. De igual forma, se debe propender por incorporar los elementos ambientales presentes en el territorio, a la estructura de espacio público del proyecto, buscando dar continuidad y conectividad a las áreas de especial importancia ecosistémica con los elementos ambientales localizados al interior del ámbito de planificación del plan parcial.

### CAPÍTULO 3 SISTEMA AMBIENTAL

**Artículo 6. ASPECTOS GENERALES.** El manejo de los elementos ambientales incluidos en el proyecto del Plan Parcial, deberá seguir las directrices normativas de la Ley 9 de 1989, Ley 99 de 1993, la Ley 388 de 1997, los Decretos Nacionales 1076 y 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, así como sus normas reglamentarias y complementarias.

**Artículo 7. DETERMINANTES AMBIENTALES.** En el marco de la formulación del proyecto de plan parcial, se deben tener en cuenta las Determinantes Ambientales emitidas por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC mediante el oficio No. 202141730102944962, las cuales forman parte integral de la presente Resolución. No obstante, a continuación, se relacionan algunos elementos ambientales que deben ser tenidos en cuenta para el plan parcial:

- I. Los elementos que, por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos de la Estructura Ecológica Principal, deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.
- II. Las características geológicas, geomorfológicas, geotécnicas, topográficas, climáticas, bióticas y abióticas del área objeto de la solicitud.
- III. Se deben buscar y proponer las estrategias que permitan la adecuada articulación e integración de los elementos naturales con los construidos del Sistema Municipal de Áreas Protegidas - SIMAP; garantizar accesibilidad a los elementos naturales constitutivos del espacio público para su valoración y disfrute; gestión para garantizar la conservación y protección de los elementos naturales y la conectividad ecosistémica; generación de movilidad sostenible. En ningún caso se podrán localizar las áreas de cesiones de espacio público en predios inundables o en zonas de alto riesgo.
- IV. Se debe realizar la descripción del paisaje natural y artificial en el área de influencia del proyecto.

**Artículo 8. ESTUDIOS AMBIENTALES Y ZONAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL.** De conformidad con el mapa No. 03 – Suelos de Protección del Acuerdo 373 de 2014 -POT, se establece que en el área de planificación del proyecto de plan parcial se encuentra zonas destinadas a la Conservación y Protección Ambiental (Estructura Ecológica Principal), reguladas por el artículo 30 del POT, el cual dispone:

“(…)



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

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

(...).”

En consideración a lo anterior, el proyecto debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

### **ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL**

El formulador deberá realizar el análisis de los suelos de protección identificados en el Mapa No. 03 del POT para el área de planificación del plan parcial, considerados en un contexto territorial más amplio para garantizar la conectividad con los planes parciales vecinos e incorporar, integralmente, a la propuesta de estructura urbana del proyecto, aterrizando los siguientes aspectos:

- Deberá aportar una caracterización abiótica (clima, calidad del aire, topografía, hidrogeología - niveles freáticos, suelos) y biótica (inventario de fauna, y flora relacionados con los demás elementos de la Estructura Ecológica Principal para establecer hábitats y corredores de conectividad). Todo lo anterior, con su respectivo soporte metodológico.
- Conforme al Mapa No. 18 – Recurso Hídrico Forestal y sus áreas protectoras del POT, en el plan parcial se identifica un humedal, y dos cuerpos de agua superficiales que discurren sobre el área de planificación, para lo cual, deberá generarse una caracterización espacio temporal de estos cuerpos de agua, a partir de información primaria, secundaria, identificando sus áreas forestales protectoras, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86 del POT.
- Se deben considerar las fajas paralelas a los mencionados cuerpos de agua superficiales definidas como rondas hídricas, de las que trata el artículo 83; parágrafo 3, y la Resolución 957 de 2010 “POR LA CUAL SE ADOPTA LA GUÍA TÉCNICA DE CRITERIOS PARA EL ACOTAMIENTO DE LAS RONDAS HÍDRICAS EN COLOMBIA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”, según lo establezca la CVC.
- Incorporar el punto anterior, integralmente, a la propuesta de estructura urbana del proyecto.
- La propuesta del plan parcial deberá considerar la norma establecida en el Plan de Ordenamiento y Manejo del POMCA ríos Lili - Meléndez-Cañaveralejo (POMCA ríos LMC) adoptado por la CVC mediante Resolución 0100 N°0520-1215 del 30 de diciembre de 2019 y la del POT.
- Deberá llevar a cabo la valoración ecológica del río Lili en la sección que colinda con el plan parcial y de los afluentes que tienen presencia en el área, estableciendo las recomendaciones para su manejo y articulación como corredor ambiental, con la estructura urbana del plan parcial.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

- Deberá constatar la existencia del humedal que se encuentra en el área de planificación, definido en el Mapa 27 - Subsistema de Drenaje Pluvial y Mitigación de Inundaciones del Acuerdo 0373 de 2014, así como su función en la regulación de caudales para la recuperación integral de la cuenca hidrográfica del río Lili, en atención a lo dispuesto en el artículo 458 del POT y su articulación con el manejo de aguas lluvias de Santiago de Cali.
- Se deberá incorporar la conservación y manejo de los acuíferos, para lo cual se deberá tener en cuenta lo establecido en el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero de la Zona Urbana de Santiago de Cali – PMAA y su cartografía y lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, como se expone a continuación:
  - En las zonas de recarga de acuíferos presentes en el área de planificación, se deberá evitar la impermeabilización, promoviendo Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible - SUDS, para no afectar la capacidad de infiltración en el suelo, y evitar cualquier fuente de contaminación que pueda entrar rápidamente al acuífero, dado que una disminución en el agua que está entrando en el mismo puede alterar los sistemas de flujo hacia otros sectores de la ciudad, especialmente hacia zonas de descarga donde existen cuerpos de agua, como madrevejas y humedales, que dependen de esta descarga para mantener sus niveles y servicios ecosistémicos.
  - Deberá considerar la normatividad aplicable a la Zona de recarga de acuíferos en suelo rural, de la que trata el POT en su artículo 88, pues hace parte de la totalidad del área de planificación del plan parcial, según el PMAA.
  - En las zonas de descarga identificadas en el área de planificación, se deberá realizar estudios detallados para evaluar su relación con cuerpos de agua superficiales para determinar el grado de conexión hidráulica con el acuífero. De esta forma, se evita el descenso de niveles de agua subterránea y, por ende, una disminución del espejo de agua de los cuerpos de agua, con las consecuentes alteraciones de los servicios ecosistémicos que pueden presentar.
  - Ante los niveles poco profundos del acuífero que puedan presentarse en el área de planificación, es importante evaluar en detalle los efectos de las intervenciones urbanísticas en el subsuelo, ya que pueden causar alteraciones en los sistemas de flujo y afectaciones en cuerpos de agua alrededor.
  - Conforme con los grados de vulnerabilidad alto identificados en el área objeto del Plan Parcial según el PMAA, se requiere la definición de medidas de protección que formen parte de la propuesta urbana, en consideración a lo dispuesto en los artículos 95, 363 y 403 del POT.
- Identificar los ecosistemas estratégicos de acuerdo con la clasificación dada por CVC, las cuales incorporan variables de geomorfología, relieve, coberturas vegetales, clima, fauna y flora; determinando grados de fragmentación y conectividad ecológica con los localizados en la zona circunvecina a este plan parcial.
- Identificación y clasificación de los elementos paisajísticos significativos, así como los lineamientos generales que deberán tener en cuenta para la conceptualización de los proyectos en el área de planificación.
- Identificar, clasificar y caracterizar los impactos ambientales que el desarrollo del proyecto pueda generar a los recursos naturales (superficiales y subterráneos) que



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

se identifiquen en el área de planificación, así como la identificación de medidas de manejo para mitigar dichos impactos. De igual forma, determinar e ilustrar cartográficamente cuáles zonas y especies vegetales serían objeto de compensación.

### ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA

- Análisis de los elementos antrópicos con valor ambiental presentes en el territorio, con su correspondiente caracterización.
- Definición de criterios para la determinación de los elementos de la estructura ecológica complementaria en la propuesta urbana del plan parcial.

**Artículo 9. GEOLOGÍA Y GEOTECNIA.** Deberá presentarse un reporte de la geología superficial y de la geomorfología del área de planificación hecho a partir de la síntesis de estudios existentes, debidamente referenciados, que han desarrollado la CVC, el DAGMA (en Convenio con Ingeominas), entes académicos y firmas de consultoría, complementado suficientemente con análisis propios, es decir, hechos directamente por los promotores del plan parcial en las fases de diagnóstico y formulación, entre los cuales se cuentan trabajo de campo, interpretación de fotografías aéreas y correlación con información de pozos y perforaciones, e ilustrado con un mapa a escala 1:5.000 o de mayor detalle. A partir del marco geomorfológico y geológico así consolidado, deberán definirse las recomendaciones y condicionamientos para el desarrollo que surjan de las variables analizadas y de las características encontradas.

- En el campo de la geotecnia, deberán analizarse los materiales del subsuelo hasta una profundidad mínima de diez (10) metros, mediante métodos directos e indirectos de exploración aplicados con una densidad de muestreo tal que permitan definir para toda el área de planificación, y con bajos niveles de incertidumbre, la estratigrafía, la posición y variaciones del nivel freático y los posibles comportamientos anómalos, como licuación de suelos granulares o falla cíclica de suelos cohesivos ante el paso de ondas sísmicas, y contracción / expansión de arcillas.
- Para las zonas donde los resultados de estos análisis muestren características especiales, atípicas o críticas de los suelos, deberán realizarse estudios de mayor detalle, de tal manera que puedan definirse los parámetros específicos para el diseño y la construcción o emplazamiento en esos sectores de las tuberías enterradas, los pavimentos y los elementos principales del sistema de drenaje pluvial (canales, plantas de bombeo, lagunas de regulación, etc.). Los mayores costos que implique la aplicación de esos parámetros deberán considerarse en la simulación financiera del Plan Parcial. Para esos mismos sectores se formularán recomendaciones respecto a procedimientos y tecnologías para diseñar y construir las redes, las vías y las cimentaciones de las edificaciones que harán parte de los desarrollos urbanos arquitectónicos futuros.

**Artículo 10. AMENAZAS POR FENÓMENOS NATURALES PELIGROSOS.** Además de las determinantes establecidas por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, deben considerarse los siguientes lineamientos para el diagnóstico y formulación del proyecto de plan parcial:



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

- Los fenómenos naturales peligrosos de posible ocurrencia en el área de planificación de este Plan Parcial, que son relevantes para su formulación y que deberán ser objeto del correspondiente análisis de amenaza, son los efectos colaterales de sismos, en este caso licuación de suelos granulares y falla cíclica de suelos cohesivos, y las inundaciones de origen pluvial. La amenaza por los primeros se abordará en los estudios geotécnicos, y la evaluación de la amenaza por inundación pluvial deberá definirse mediante los estudios hidrológicos e hidráulicos del área de planificación a que haya lugar que consideren el escenario futuro del área de planificación y que permitan definir con total claridad el manejo (recolección, conducción y entrega) que se dará a las aguas de escorrentía, toda vez que, como es lógico, el desarrollo urbanístico de cualquier terreno reduce los coeficientes de infiltración y aumenta los de escorrentía.
- Así entonces, en el planteamiento de la red principal de los servicios públicos deberá darse gran importancia a todo lo relacionado con el manejo de las escorrentías, considerando también las posibles zonas aferentes ubicadas por fuera del área de planificación y la infraestructura de drenaje que se ha propuesto en zonas vecinas dentro del Área de Expansión Urbana Corredor Cali – Jamundí. En otras palabras, el análisis de la escorrentía y la definición de su manejo deberán abordarse con un enfoque integral que, en varios aspectos, trasciende los límites del área de planificación del Plan Parcial.

**Artículo 11. CONCLUSIONES Y SÍNTESIS AMBIENTAL.** Deberá presentar un informe a nivel de Documento Técnico de Soporte y estudio ambiental anexo, con su respectivo soporte cartográfico, bajo los protocolos establecidos por la Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali -IDESC-, en el que se incorpore la definición de los elementos de amenazas y riesgos en el territorio, del Sistema Ambiental contenido en el POT, los elementos que conforman la Estructura Ecológica Municipal y la calidad ambiental, señalando los aspectos aplicables y las condiciones específicas del ámbito de planificación del Predelimitado Plan Parcial No. 1.1, lo que implica el desarrollo de todos los puntos anteriores.

Deberá elaborarse un plano síntesis a partir de todas las consideraciones ambientales anteriores, en el que se consignen cuáles serán las zonas susceptibles de conservación, y su posterior utilización como zonas verdes de cesión de espacio público, al igual que las zonas que por efectos del desarrollo previsto, deberán ser compensadas, especificando número, especies y/o ecosistemas.

#### CAPÍTULO 4 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

**Artículo 12. ANÁLISIS DE ESPACIO PÚBLICO.** Se debe llevar a cabo el análisis de la oferta del espacio público existente en el ámbito de planificación y su área de influencia, así como las propuestas de espacio público realizadas en los planes parciales colindantes, con el propósito de que la propuesta urbana del proyecto se articule integralmente con su entorno, y dé continuidad a los corredores ambientales conformados a través del espacio público.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

**Artículo 13. ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO.** En la propuesta urbana, particularmente lo inherente al espacio público, se debe llevar a cabo un análisis de la oferta de espacio público que el proyecto plantea, en consideración de la población que se espera pueda vivir en los desarrollos propuestos, para, entre otros, determinar el índice de espacio público por habitante que el proyecto aportará al suelo de expansión. En el mismo sentido, la propuesta debe tener en cuenta los límites de densidad de viviendas por hectáreas determinado por el POT, así como las cesiones adicionales de espacio público al sobrepasar dicho límite.

**Artículo 14. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 330 del POT, los criterios de localización para las cesiones de espacio público y equipamiento colectivo deben responder a lo siguiente:

- Las áreas de cesión de espacio público y equipamientos deberán articularse con los elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en el área de planificación.
- Debe generar continuidad con el espacio público definido en los planes parciales adyacentes.
- Debe generar recorridos y contar con una estructura coherente dentro del plan parcial y con los planes parciales adyacentes.
- Se permite la localización de hasta un cien por ciento (100 %) del total de las cesiones obligatorias para espacio público en suelos de protección ambiental localizadas en el mismo predio, en una relación de 1 a 2, donde se contabilizará un (1) m<sup>2</sup> de cesión, por cada dos (2) m<sup>2</sup> localizados en los suelos de protección ambiental, siempre y cuando estas no sean inundables o estén catalogadas como zonas de amenaza. En todo caso, estas áreas cedidas deberán cumplir con las características mínimas establecidas en el presente artículo.
- Las cesiones de espacio público deberán distribuirse en uno o varios globos con un área mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>).
- Como mínimo el cincuenta por ciento (50%) de la cesión de espacio público deberá entregarse en un solo globo, con un ancho mínimo de treinta (30) metros que genere continuidad en el espacio público.
- En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para zonas verdes desde una vía pública vehicular, con continuidad vial.
- No se permite la localización de las cesiones en zonas inundables.
- Los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.
- Las áreas de cesión de espacio público deberán intentar vincularse a los espacios públicos aledaños para generar continuidad en el resto del sistema de espacio público del Distrito.
- Los polígonos propuestos de espacio público deberán contar con matrícula inmobiliaria diferenciada conforme a cada una de las unidades de gestión urbanística propuesta en el proyecto de plan parcial. Lo anterior, para no condicionar el recibo de



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

las obras entre las etapas de desarrollo de las futuras construcciones dado que el Distrito de Santiago de Cali no realiza recibos parciales de espacios públicos.

- Cumplir con las condiciones de adecuación de cesiones establecidas en el Capítulo del Sistema de Espacio Público del presente Acto.
- Cumplir con las condiciones de adecuación de cesiones establecidas en Decreto 0618 de 2018 Manual de adecuación de espacio público efectivo MAEPE, Decreto 0888 de 2017 Manual de elementos complementarios del espacio público – MECOEP y Decreto 0816 de 2010 Manual de elementos de diseño y construcción de los elementos constitutivos del espacio público – MECEP, Decreto 1308 de 2020 – Manual de espacio público para la primera infancia - MEPPI y las demás normas que los complementen o sustituyan.
- Teniendo en cuenta el espacio público propuesto, y que este sector de la zona de expansión es atravesado por el Corredor Verde, se deberá ceder dicha sección discriminando las cesiones aptas para espacio público y las de carácter vial.
- La conformación de volúmenes de espacio público derivados del proceso de urbanización deberá configurarse conforme a las tipologías de espacio público del Distrito de Santiago de Cali, es decir, damero, colindancia, separador serie o irregular conforme a lo establecido en el Decreto 0618 de 2018 - MAEPE. Para este caso se sugiere el planteamiento de parque en serie y sus correspondientes pasos seguros.
- La proporción para adecuación de zonas duras y zonas blandas en parques será del 25% descontando las áreas requeridas para la movilidad (senderos y andenes) como lo dispone el Capítulo de “DISPOSICIONES PARA EL ESPACIO PÚBLICO SEGÚN EL USO DE SU ENTORNO” figura 55 del Decreto 0618 de 2018 – MAEPE, toda vez que estas no generan permanencia.
- Los futuros espacios públicos deben garantizar el paso seguro de peatones hacia y desde el lugar. En espacios públicos adyacentes a vías vehiculares es necesario generar cruces peatonales seguros y distintivos, que le den mayor visibilidad a las personas y que alerten a los conductores sobre la necesidad de reducir la velocidad y operar en unas condiciones especiales de circulación (Decreto 0618 de 2018).
- El diseño de espacio público debe propender por aumentar la frecuencia y el uso efectivo del lugar, pues este es un indicador de éxito del diseño urbano (Se promueve la interfaz público – privada para generar accesos en los parques desde las edificaciones sin que ello implique la ocupación sin permiso o indebida del espacio público, diseño en cuanto a la iluminación y la interfaz y las visuales ininterrumpidas del lugar conforme al Decreto 0618 de 2018 - MAEPE).
- El diseño de espacio público debe propender a generar un ambiente de confort que ayude a que las personas transiten y permanezcan en él por medio de andenes perimetrales en parques, plazas y plazoletas, y de los senderos peatonales en los parques y se relacionen a nivel climático para garantizar que las personas transiten y se detengan en los lugares propuestos (Decreto 0618 de 2018 - MAEPE).
- Garantizar como mínimo un nodo de primera infancia en el proceso de adecuación del espacio público conforme a lo dispuesto en la Ley 2037 de 2020, que establece



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

que en el espacio público debe priorizar sobre las necesidades de la primera infancia y demás grupos etarios para garantizar espacios públicos sostenibles y de calidad. Si bien este aspecto no es objeto de diseño en el plan parcial, se recomienda tener en cuenta sus costos en la simulación urbano financiera.

- Plantear como mínimo un espacio público bajo la tipología de plaza para garantizar la reunión, celebración de eventos y encuentro ciudadano de carácter pasivo en el plan parcial conforme al decreto 618 de 2018 - MAEPE.

**PARÁGRAFO 1.** El desarrollador podrá plantear los diseños del espacio público para que sean aprobados con la planimetría del plan parcial y de esta manera no requerirá de Licencia de Intervención de Espacio Público - LIOEP en la modalidad de adecuación de parques y andenes. En este caso, deberá tener en cuenta:

- La propuesta de adecuación debe disponer andenes arborizados en los bordes colindantes con vías vehiculares y peatonales de acuerdo con las características de los perfiles viales establecidos en el Sistema de Movilidad del plan parcial y la franja mínima de andén debe ser de 1,6 m para garantizar los flujos bidireccionales.
- El espacio público debe presentar un diseño holístico en el cual se crucen las propuestas arquitectónicas y civiles con las disposiciones ambientales, es decir, que el diseño de espacio público debe estar articulado con la propuesta paisajística que para este efecto sea presentada.

**PARÁGRAFO 2.** En caso de no presentar diseño, el desarrollador deberá; en el marco de las licencias de urbanismo y construcción correspondientes, solicitar al Departamento Administrativo de Planeación las LIOEP que sean necesarias, previo a intervenir los bienes de uso público. Lo anterior, debido a que en el proceso de recibo de obras (andenes y espacio público) se requiere de un acto administrativo o actas de entrega que establezca las condiciones para su recibo, previo a la construcción y al recibo de estas.

**Artículo 15. NORMAS PARA LA LOCALIZACIÓN Y ADECUACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** En relación con la cesión de zonas verdes y la restricción para su localización, se debe considerar lo establecido en los artículos 253 (adecuación de cesiones), 255 (intervención paisajística), 258 (normas generales para parques y zonas verdes), 260, 261 (normas aplicables para la intervención de parques y zonas verdes), 265 (manejo y adecuación del espacio público), 327 (cesiones obligatorias en procesos de urbanización), 328 (cesión adicional), 329 (localización de las cesiones) y 330 (características de las áreas de cesión obligatoria) del POT.

**Artículo 16. ARBORIZACIÓN Y PAISAJISMO.** Para el tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales y el control ambiental, éstas deben llevarse a cabo de acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Silvicultura del Distrito de Santiago de Cali.





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

## CAPÍTULO 5 EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

**Artículo 17. SUELO PARA EQUIPAMIENTO.** De conformidad con el numeral 1 del artículo 327 del Acuerdo 0373 de 2014, los Planes Parciales o los predios en Tratamiento de Desarrollo que estén destinados en un porcentaje mayor al cincuenta por ciento (50 %) de su área neta urbanizable a la construcción de equipamientos, deberán ceder únicamente el veinte por ciento (20 %) para espacio público en sitio y dos por ciento (2 %) para espacio público en áreas deficitarias de la ciudad (según el Mapa N° 39 "Áreas Priorizadas para su Intervención con Proyectos de Espacio Público"). El presente Plan Parcial, hace parte del Nodo de Equipamientos Piedragrande y contiene en su ámbito el equipamiento educativo Colegio Pio XII y el futuro equipamiento de Salud de la Fundación Valle del Lili. Dado lo anterior, en caso que el área neta urbanizable destinada a equipamientos supere el 50% del ANU total, no estará obligado a cesión de suelo por concepto de equipamiento público colectivo.

**Artículo 18. ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.** Se debe llevar a cabo el análisis de los equipamientos existentes en el territorio, señalando su cobertura, escala y tipo de acuerdo con lo dispuesto en el POT, clasificándose entre EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS y EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS URBANOS BÁSICOS, con el propósito de identificar las condiciones actuales y futuras del Nodo de Equipamientos Piedragrande.

## CAPÍTULO 6 SISTEMA DE MOVILIDAD

**Artículo 19. PEATONES, CICLISTAS, TRANSPORTE PÚBLICO, TRANSPORTE MOTORIZADO.** Se establecen como condiciones para el diagnóstico y la formulación del componente de movilidad los siguientes lineamientos:

- **Peatones:** Describir cómo funciona el subsistema vial peatonal del área de influencia del plan parcial en su estado actual, cómo se articula con la puesta en marcha del plan parcial y los nuevos usos a desarrollar e identificar qué tipo de acciones se deberá implementar (señalización, ancho de andén, infraestructura general) para que el subsistema peatonal funcione eficientemente.
- **Ciclistas:** Conforme a la Red Básica de Ciclorrutas Priorizadas, se establece que, en el área de planificación del plan parcial, se encuentra proyectada ciclo-infraestructura en las siguientes vías:
  - Calle 48
  - Carrera 118
  - Carrera 120

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



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

- **Transporte Público:** El mapa No. 32 Sistema Integrado de Transporte Masivo del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, determina como corredor troncal proyectado la Calle 48, cuyas disposiciones se encuentran señaladas en el artículo 207 del POT. El análisis y la propuesta debe tener en cuenta lo que establezca Metro Cali S.A., acerca del trazado de las rutas del SITM-MIO en el área de planificación, las condiciones técnicas de los buses para la prestación del servicio y la Guía de Diseño del Espacio Público de las Paradas Pretroncales y Alimentadoras del SITM- MIO.

De igual manera se deben considerar los avances y la información disponible que exista sobre el Proyecto Tren de Cercanías del Valle - TCV y el Proyecto Corredor Verde, como oferta de transporte público futuro.

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

- **Transporte motorizado:** Plantear la solución de accesibilidad al plan parcial desde el sistema vial principal, asegurando su continuidad vial con el área de planificación del plan parcial.

Adicionalmente, se debe contemplar en el desarrollo de la propuesta para el transporte motorizado los siguientes artículos del Acuerdo 0373 de 2014 -POT: 216 estacionamientos y acceso a bahías, 221 a 223 estacionamientos, 226 Intersecciones a nivel y desnivel, 217 Acceso vehicular a predios.

**Artículo 20. CONDICIONES GENERALES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD.** Además de lo contenido en el artículo anterior, se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos para la elaboración de los análisis y la propuesta de movilidad del plan parcial.

- La subdivisión como resultado de la urbanización debe desarrollarse en concordancia con el artículo 337 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, garantizando en todo caso, la continuidad del trazado vial propuesto con el existente en el área de influencia.
- Las dimensiones de las secciones transversales de las vías y las recomendaciones de diseño de las mismas, deben estar de conformidad con el artículo 208, parágrafo 1 y el Anexo 6 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014.
- Las vías existentes, así como las nuevas vías, deberán regirse por lo que estipula el Subcapítulo III, artículos del 227 al 230 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014.
- Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser adecuadas por el urbanizador o constructor.

**Artículo 21. INTERSECCIONES A NIVEL Y DESNIVEL.** De conformidad con el artículo 226 del POT, las intersecciones a nivel y a desnivel entre corredores inter - regionales, vías arterias y colectoras, forman parte integral del trazado y proyecto de la vía, y, por lo tanto, las zonas necesarias para su desarrollo deben ser contempladas como parte de las vías que las originan en el plan parcial. Esto debe ser tenido en cuenta para la intersección de las proyectadas Calle 48 (VAP) con la Carrera 122 (VAS) identificadas en



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

el en el mapa 30 del Acuerdo 0373 de 2014.

**Artículo 22. ESTUDIO DE MOVILIDAD.** El estudio de movilidad debe contener los análisis rigurosos de la situación con y sin proyecto, así como la identificación de los impactos que genera sobre la movilidad circundante inmediata y de las zonas de influencia directa, además de las medidas para mitigación de los impactos en términos de vialidad, accesibilidad, espacio público, tránsito y estacionamientos. El estudio deberá considerar como mínimo:

1. Caracterización amplia y suficiente de la oferta y demanda de transporte actual en el sector de influencia del proyecto, incluyendo todos los modos de transporte, el componente de accesibilidad universal y el sistema vial existente que se verá impactado por el proyecto.
2. Caracterización amplia y suficiente de la oferta y demanda de transporte futura en el sector de influencia del proyecto, para distintos cortes temporales (5 años, 10 años y 20 años). Esta caracterización también debe incluir todos los modos de transporte, los elementos de la accesibilidad universal y el sistema vial existente que se verá impactado por el proyecto.
3. Estimación de los impactos en la movilidad de todos los actores de los distintos sistemas de transporte que concurren en la zona de influencia directa del proyecto para cada corte temporal en articulación con los proyectos estratégicos del PIMU.
4. Presentación del plan de mitigación, el cual incluye la evaluación de intervenciones de diferente índole que deberán ser validadas a nivel de simulación.

El estudio debe incluir todas las actividades pertinentes para proponer una acción integrada de mitigación de los impactos en la movilidad, que propenda por unas condiciones de operación de la red vial, viajes motorizados y no motorizados en condiciones de seguridad vial y respeto por el uso del espacio público.

La demanda de transporte es la variable fundamental para determinar el impacto del proyecto. Esta deberá estimarse para cada corte temporal considerando un Escenario Base y un Escenario con Proyecto. La demanda de transporte del Escenario Base debe estimarse proyectando al año de corte el flujo vehicular observado en la situación actual. Por otra parte, la demanda de transporte del Escenario con Proyecto deberá estimarse incorporando al Escenario Base, para el mismo corte temporal, la demanda generada y atraída por el proyecto.

La oferta vial para el Escenario Base deberá corresponder con la oferta vial existente más la vialidad futura que estará en operación en el año futuro de análisis. Esta oferta vial deberá ser la misma para la situación con proyecto. En tal caso, el escenario con proyecto debe analizarse bajo dos situaciones. Una situación sin incorporar medidas de mitigación, que permitirá identificar impactos, y posteriormente incorporando los mejoramientos que se propongan en el plan de mitigación. Este último deberá denominarse Escenario con Proyecto Mejorado.

Para evaluar la situación con proyecto, se deberá considerar el efecto de los nuevos



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.000J ) DE 2022

( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

viajes generados y atraídos por el mismo sobre los corredores viales adyacentes a su área de influencia directa en cada uno de los cortes temporales analizados. El consultor deberá presentar y justificar la metodología que utilizará para este fin.

Inicialmente, el consultor deberá realizar una simulación de la situación actual con el propósito de calibrar y ajustar el modelo que utilizará para la evaluación de escenarios futuros. Esto es necesario para garantizar la correcta estimación y análisis de los impactos generados por el proyecto. Para validar el proceso de calibración del modelo se deberán atender los siguientes aspectos:

- Incluir los enlaces, intersecciones y elementos de la infraestructura que son influenciados por el proyecto con sus dimensiones. En el caso de las intersecciones controladas por semáforos, se deberán representar apropiadamente los tiempos de ciclo, los cuales deben ser tomados en campo y solicitados a la Secretaría de Movilidad del Distrito de Cali.
- Todos los modelos deben tener motos, las cuales deben comportarse tal y como se observa en la realidad y nunca en “fila india”.
- Las velocidades de cada tipo de vehículo deben corresponder a las observadas en campo y deben ser correspondientes a cada una de ellas.
- Se deben definir las áreas de conflicto en los puntos donde se requiera, para evitar que los vehículos se traspasen entre sí en las intersecciones viales.
- Los modelos no deben contener errores en su geometría y número de carriles.
- No se deben desaparecer vehículos sin motivo alguno a la mitad de la vía.
- El número de corridas de la simulación debe ser lo suficientemente grande como para reducir el impacto de una circulación atípica. Para dar cuenta de esto, se recomienda que para la asignación estática todos los resultados del modelo que se reporten sean con base a un mínimo de once (11) corridas de simulación. Cada ejecución debe utilizar diferentes semillas de números aleatorios a partir de uno y avanzando secuencialmente. (WSDOT, 2014) y para el caso de emplear asignación dinámica, será necesario más de veinte (20) corridas de simulación. (PTV, 2021)
- La simulación deberá incluir una precarga o tiempo de siembra como mínimo de 900 segundos (15 minutos) hasta 1,800 segundos (30 minutos), o tiempos más largos dependiendo del nivel de congestión de la zona de influencia. (Maryland, 2017)
- Realizar la comparación de los flujos totales modelados contra los observados en cada enlace/movimiento donde se realizó la captura de información primaria en campo.
- Incluir en la calibración variables asociadas al desempeño de la red de transporte (tiempos o velocidades).
- Cumplir con los criterios de convergencia de modelos de simulación definidos en la normativa internacional (TfL, 2010).
- Cumplir criterios de aceptación del proceso de calibración del modelo de simulación tomando como referencia los siguientes indicadores de bondad de ajuste aceptados internacionalmente (NZTA, 2019; TfL, 2010; RMS, 2013; Ortuzar y Willumsen, 2011):



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

- Indicador GEH por enlace/movimiento.
  - Gráficos de dispersión por enlace/movimiento donde se relacionan los flujos observados contra los modelados con su correspondiente modelo de regresión y se haga explícita la relación de pendientes y el indicador R2.
  - Estimación del error cuadrático medio (RMSE).
  - Diferencias admisibles entre el tiempo de viaje en ruta observado contra modelado en las vías influenciadas por el proyecto para cada dirección y en la hora de máxima demanda.
- Los resultados de escenarios futuros deben estar enfocados en la comparación de indicadores de movilidad con el escenario actual, tales como demoras, colas, velocidad, niveles de servicios, entre otros.

El modelo deberá representar el tráfico motorizado y no motorizado a través de un software de simulación. El alcance de la microsimulación no sólo debe estar enfocado en evaluar los impactos del tránsito sobre los corredores viales sino también los impactos sobre las intersecciones y los accesos/salidas del proyecto. En el caso del impacto generado por la demanda adicional sobre el sistema de transporte público, la comparación de los indicadores debe realizarse en los paraderos del área de influencia del proyecto. En tal caso, se debe verificar si la cobertura, frecuencia y tasa de ocupación permite obtener un adecuado nivel de servicio a los usuarios del proyecto. El estudio debe ser claro en la definición y evaluación de las medidas de mitigación de impactos tanto a nivel operacional como físico. El Plan de mitigación de impactos en movilidad con énfasis en la definición de las condiciones de acceso vehicular y peatonal y de personas con movilidad reducida.

**PARÁGRAFO 1.** El plan de trabajo de campo para la captura de información primaria de movilidad, la cual deberá ser socializado con el equipo del Departamento Administrativo de Planeación y estará sujeto a su correspondiente aprobación. De igual forma, el plan de trabajo debe detallar los puntos de toma de información con esquemas en los que se incluyan movimientos y corredores a aforar, tipos de usuarios, fechas y horarios para la toma de información, descripción de las tecnologías que se utilizará para este fin, cronograma de trabajo detallado por actividades y todos los demás detalles que sean relevantes para garantizar el cumplimiento de los objetivos descritos en este documento.

Se debe prever la posibilidad de que el equipo del Departamento Administrativo de Planeación solicite, de ser necesario, toma de información en puntos adicionales que permitan garantizar la calidad del proceso de calibración del modelo.

**PARÁGRAFO 2.** El informe final como resultado del estudio de movilidad deberá tener como mínimo la siguiente estructura: Descripción y localización del proyecto, análisis y diagnóstico de la situación actual, estimación de la demanda de transporte futura, caracterización y definición de la oferta vial futura, validación del modelo de simulación, resultado de la modelación y simulación de escenarios futuros, plan de mitigación, conclusiones, lista de anexos y demás capítulos que se consideren convenientes.

**PARÁGRAFO 3.** Se deben presentar los planos y cartografía temática que sea requerida para el correcto entendimiento y materialización del plan de mitigación, siendo como



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

mínimo los siguientes:

- Planos de circulación de tráfico motorizado y no motorizado en el área de influencia directa del proyecto durante su etapa de funcionamiento.
- Planos con el diseño de los accesos/salidas para tráfico motorizado y no motorizado a las instalaciones del proyecto.
- Planos de la señalización vial existente y propuesta.
- Planos de los perfiles viales de los corredores que componen el esquema vial de accesibilidad propuesto para el proyecto.
- Cartografía temática de tramos seleccionados como críticos de acuerdo con la intensidad de los volúmenes peatonales y vehiculares.

**PARÁGRAFO 4.** Se deben presentar todas las memorias de cálculo e insumos y salidas del proceso de modelación realizado en el estudio, siendo como mínimo las siguientes:

- Memorias de cálculo en Excel con los resultados de los aforos vehiculares y peatonales realizados evidenciando el proceso de cálculo y análisis efectuado (con las gráficas y esquemas correspondientes). Todos los cálculos deben tener asociadas sus correspondientes fórmulas matemáticas en Excel de tal forma que puedan ser validadas por el equipo de supervisión.
- Memorias de cálculo en Excel de todas las proyecciones de tráfico realizadas para caracterizar la demanda de transporte futura para la evaluación de los diferentes escenarios de análisis. Todos los cálculos deben tener asociadas sus correspondientes fórmulas matemáticas en Excel de tal forma que puedan ser validadas por la interventoría y el equipo de supervisión.
- Memorias de cálculo en Excel con sus correspondientes fórmulas y figuras donde se haga evidente el chequeo y cumplimiento de los diferentes indicadores de bondad de ajuste del proceso de calibración descritos en el alcance del estudio.
- Archivos de entrada y salida de modelación de tránsito de todos los escenarios analizados debidamente organizados por carpetas y en el formato apropiado para su uso.

## CAPÍTULO 7 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, ALUMBRADO PÚBLICO Y TIC

**Artículo 23. ASPECTOS GENERALES.** La localización de los Servicios Públicos Domiciliarios y TIC se proyectará y realizará con el propósito de garantizar su adecuada provisión y la seguridad de los habitantes conforme a los parámetros estipulados en el artículo 146 del POT. Adicionalmente, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Conforme lo establece el numeral 3 del artículo 146 del POT, en los proyectos urbanos ubicados en áreas de desarrollo mayores a dos (2) Hectáreas, las redes de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC se ubicarán obligatoriamente en el subsuelo, sin causar congestiones, obstaculizaciones o superposiciones indebidas, de forma tal que se



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

- garantice el acceso a todos los operadores servicios públicos domiciliarios y TIC de dicha infraestructura.
- En los demás casos deberá realizarse la subterranización de las redes de manera progresiva, acorde con la programación que establezca el Plan Maestro de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC.
  - De conformidad con el Decreto Nacional 3050 de 2013, la ejecución de las obras correspondientes a redes matrices, estarán a cargo de las empresas prestadoras del servicio público de energía y TIC, y la ejecución de las obras correspondientes a cargas locales estarán a cargo de los urbanizadores.
  - No se permitirá la instalación de nuevas redes aéreas, a excepción de las redes eléctricas de media y alta tensión.
  - El predio en consulta, correspondiente al Predelimitado Plan Parcial No. 1.1, se encuentra localizado en los sectores 1 y 1A, para lo cual EMCALI indica que la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de este sector de la zona de expansión, está siendo ejecutada por los propietarios de los predios interesados a través del Fideicomiso Corredor Cali- Jamundí, en el que deben participar todos los propietarios de los predios beneficiados. Es por ello que, la ejecución de las obras depende estrictamente del interés de los propietarios y sus aportes y al Fideicomiso. Así mismo y de acuerdo con EMCALI, para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado se debe presentar el Paz y Salvo de participación en el Fideicomiso y estar en funcionamiento las obras de infraestructura necesarias para la adecuada prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado definidas en los diseños aprobados por EMCALI.
  - El diseño y construcción de las redes secundarias de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial necesarios para la adecuada prestación de los mismos servicios por parte EMCALI, son propias del urbanismo de cada predio y deben ser objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanísticas del Plan Parcial.
  - Los diseños de productos de alcantarillado pluvial y sanitario de los sectores 1 y 1A del área de expansión fueron adelantados por las firmas de consultoría IGEI e Hidro-Occidente. En el oficio No. 3520385362021 del 06 de agosto de 2021, mediante el cual EMCALI emitió la factibilidad para la prestación del servicio de Acueducto y Alcantarillado, se encuentran las condiciones técnicas para la prestación del servicio con las densidades indicadas. Los incrementos en las densidades estarán sujetos a las aprobaciones y disponibilidades que otorgue EMCALI.
  - El Plan Parcial debe incluir en su presupuesto la materialización de las modificaciones a la infraestructura de servicios públicos que definan los estudios realizados, atendiendo el reparto equitativo de cargas y beneficios.
  - La información entregada en el proyecto respecto a redes de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, debe cumplir con los criterios establecidos en el Reglamento Técnico de Agua Potable y Saneamiento Básico - RAS o la norma vigente que la sustituya, modifique o complemente, y la Norma Técnica Colombiana NTC 1500 y la norma técnica de EMCALI EICE-ESP.
  - En los planos de perfiles viales se deben visualizar los trazados de las redes de



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

acueducto y alcantarillado y las distancias mínimas establecidas en el Reglamento Técnico del Sector de Agua y Saneamiento Básico (RAS Vigente) de estas redes respecto a las de los servicios de energía, gas y telecomunicaciones. Para el caso específico de acueducto, en caso de incluir la construcción de colectores, estaciones de bombeo y otro tipo de infraestructura, se deberán aportar las especificaciones técnicas y su localización, teniendo en cuenta las vías y zonas destinadas para su construcción.

- En el trazado de las redes de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, se deben diferenciar las redes matrices y las redes secundarias, y deberá estar claramente identificado el punto de conexión desde el cual se abastecerá el Plan Parcial. Para el caso de alcantarillado sanitario y pluvial, se deben diferenciar los posibles puntos de entrega definidos por el prestador del servicio.
- Los planos de las redes de Acueducto y Alcantarillado deben utilizar las convenciones claras donde se aprecie la diferencia entre las redes matrices y las redes secundarias con cada uno de sus detalles.
- Para el caso del servicio de Acueducto, el trazado de las redes secundarias debe formar circuitos cerrados, acorde con las etapas de desarrollo previstas para el plan parcial.
- El cálculo estimado de los caudales para el diseño de las redes según sea la demanda de las unidades residenciales, comerciales, institucionales e industriales, debe ser contrastado con la capacidad de suministro de agua por parte de la empresa prestadora para determinar la efectiva prestación del mismo.
- La propuesta para la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado debe incluir el costo aproximado de las obras de instalación de las redes.

**Artículo 24. ACUEDUCTO.** Para la prestación del servicio de Acueducto por parte de EMCALI, se indicó que se encuentra entre los sectores 1 y 1A se abastecerá de la presión residual desde la PTAP de Puerto Mallarino a partir de la prolongación de la Tubería de Transmisión Sur – TTS y, se encuentra condicionada a la construcción de La Estación de Bombeo de Agua Potable (Booster) y la instalación de la tubería de impulsión por la calle 42 hacia el sur.

En general, la prestación del servicio para el Predelimitado Plan Parcial No. 1.1 está condicionada a:

- Construcción de las redes de acueducto de diámetro 6” y 8” por las carreras 115 y 120 y calles 25, 42 y 48 acorde con los diseños mencionados.
- Construcción de la infraestructura definida para el sector en los diseños aprobados por EMCALI (empates, tuberías, estructuras definidas, etc.).
- El diseño y construcción de las redes secundarias de acueducto al interior del Plan Parcial por las vías que se definan en la propuesta urbana, cubriendo todos los frentes de cada uno de los predios consultados en diámetro mínimo de 4 pulgadas.
- Dada la magnitud del plan parcial, en las etapas de desarrollo del mismo debe quedar establecido el cierre de las mallas por unidades de actuación urbanística o por unidades de gestión, dado el caso, para equilibrar las presiones de la Red y evitar dejar





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 0001 ) DE 2022

( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

puntos muertos en la red de distribución.

- En las vías que representan límite entre los planes parciales, las redes de cada plan parcial deben extenderse hasta el separador de dicha vía.
- El plan parcial para la consideración de los costos inherentes al desarrollo, así como para la determinación del esquema de gestión y ejecución posterior, deberá tener en cuenta las particularidades subyacentes a la estación de bombeo - Booster, la cual se proyectó y fue construida en el predio ubicado en la esquina nor-oriental del cruce la Calle 42 con Carrera 115, conforme al acta de compromiso firmado entre EMCALI y el Fideicomiso Corredor Cali-Jamundí.
- Se requiere la construcción de las redes matrices diseñadas en los estudios técnicos realizados tanto por Hidro-Occidente, como por IGEI.
- Llevar a cabo la instalación de hidrantes públicos, conforme lo dispone el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución 0549 del 2015, “POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL CAPÍTULO 1 DEL TÍTULO 7 DE LA PARTE 2, DEL LIBRO 2 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015”.
- En el trazado de las redes de acueducto se debe diferenciar las redes matrices y las redes secundarias, y el punto de conexión desde el cual se abastecerá el Plan Parcial.

**Artículo 25. ALCANTARILLADO SANITARIO.** De conformidad con lo señalado en la factibilidad de prestación del servicio emitida por EMCALI con el consecutivo No. 3520385362021 del 06 de agosto de 2021, para el adecuado servicio en este plan parcial se requiere de:

- Diseño y construcción de los Colectores sanitarios ubicados al interior del área del Plan Parcial, hasta su entrega a los colectores sanitarios diseñados por la firma consultora IGEI.
- En el sector 1 y 1A se encuentran incluidas las áreas tributarias del colector auxiliar Pance de acuerdo con el diseño elaborado por Ingesam Ltda. - Hidro-Occidente, el cual fue instalado por EMCALI, desde la calle 48 con carrera 109, hasta su entrega al colector Cauca en la calle 42 con carrera 50.
- El sector Occidental del PP localizado en el costado occidental de la calle 48, y el sector oriental que por gravedad alcance a drenar a los colectores proyectados por esta vía, están incluidos en el área tributaria del colector de la calle 48, para lo cual se requiere la construcción de los colectores sanitarios proyectados hasta la entrega al colector calle 48.
- Para la conexión al colector sanitario 48 de la zona de expansión al colector auxiliar Pance, se requirió la construcción de un Sifón bajo en el Río Lili, adelantado por el Fideicomiso.
- para el sector ubicado en el costado oriental de la calle 48 que no alcanza a drenar a los colectores proyectados por esta vía, se requerirá la construcción de colectores sanitarios acorde con los diseños elaborados por la firma IGEI aprobados por EMCALI hasta su entrega a la EBAR sur.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 0001 ) DE 2022

( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

- Construcción de las redes matrices hasta entregar a la estación de Bombeo de aguas residuales y posteriormente a la futura PTAR sur.
- Conexión a la estación de Bombeo de la estación de bombeo hasta entregar las aguas residuales al sistema de alcantarillado construido en operación.
- Diseño y construcción de la PTAR sur
- Construcción de la Estación de bombeo de Agua Residuales del Sur -EBAR del Sur.

**Artículo 26. DRENAJE PLUVIAL.** Se requiere la construcción de la infraestructura macro del sistema drenaje pluvial integral hasta entregar al receptor final Canal Interceptor Sur, acorde con el diagnóstico prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de expansión sur de Cali, que incluye, entre otros, canales de aguas lluvias, adecuación del Zanjón Cascajal, estructuras reguladoras, definición de la necesidad estación de bombeo de agua lluvias y entrega al canal sur. De lo anterior, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- El esquema de drenaje planteado por IGEI requiere para su ejecución, los permisos de servidumbres o adquisición de predios entre la Calle 61 y el Zanjón Cascajal, y que se tengan los recursos para la ejecución de las macro obras, previa definición de los aportes para ello.

A continuación se indica la infraestructura requerida por el Predelimitado Plan Parcial No. 1.1 y la infraestructura macro requerida para recibir las aguas lluvias del Plan parcial hasta su entrega al Canal Interceptor Sur:

- Construcción de los colectores carrera 115 y 118 hasta la entrega del canal calle 48
- Colector calle 48 hasta la entrega al canal calle 48
- Canal calle 48 hasta la entrega al canal carrera 102
- Colector y canal carrera 120, hasta su entrega en el canal calle 61y la estructura de regulación al Pondaje de regulación del Área de Expansión.
- Laguna de regulación hasta su entrega al Canal Interceptor Sur
- Para recibir las aguas lluvias del PP pre delimitado 1 se requerida la adecuación del zanjón cascajal y su entrega al canal sur.
- EMCALI indicó que actualmente no cuenta con recursos en el corto plazo para adelantar las macro obras, por lo tanto, hasta tanto estas no se ejecuten o estén dentro de un plan de obras, no se podrán iniciar las construcciones, obras ni licenciamiento del plan parcial. Esto debe tenerse en cuenta para la determinación de los escenarios y etapas del desarrollo inmobiliario, así como para el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- El plan parcial debe proyectar un sistema de regulación de caudales que garantice la entrega regulada de caudales, evitando que se hagan aportes al sistema drenaje pluvial superiores a los previstos en el diseño del sistema de drenaje pluvial para la zona de expansión Corredor Cali- Jamundí, en cumplimiento del artículo 163 del POT.
- En todos los casos, se deberán respetar los corredores definidos en los estudios mencionados para la instalación de colectores principales y canales. Igualmente deberán chequearse las interferencias con infraestructuras existentes. Los cruces con canales deberán chequear para periodos de retorno de 1 en 100 años.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

- El desarrollo del Plan parcial deberá garantizar la construcción de la totalidad de las obras que estén dentro del área de planificación, para el manejo de las aguas lluvias de su ámbito de planificación, así como su área de influencia, en concordancia con los estudios realizados para el área de expansión de la ciudad.

**Artículo 27. MANEJO DE ESCORRENTÍAS POR AGUAS LLUVIAS.** De acuerdo con el numeral 4 del artículo 163 del POT, toda nueva urbanización deberá contar con sistemas de regulación de caudales que garanticen que no se harán aportes a la red de drenaje pluvial superiores a los que entrega el predio en las condiciones previas a su desarrollo. En caso de que construyan estructuras para este efecto, harán parte de las cargas locales y se clasificará como suelo de protección para la prestación de servicios públicos, y quedarán a cargo para operación y mantenimiento de las empresas prestadoras de servicios públicos de drenaje pluvial.

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

**Artículo 28. ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS Y TELECOMUNICACIONES.** Todas las disposiciones que considere el proyecto de plan parcial, deberán dar cumplimiento a lo establecido por el Retie y la NTC 2050 para energía, y por el Retilap para alumbrado público. Adicionalmente se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Las redes de media y baja tensión, equipos y/o elementos del sistema de distribución de energía y las redes de telecomunicaciones, deben estar en el subsuelo bajo la rasante del andén, cumpliendo con la exigencia de las normas técnicas constructivas.
- En el área de planificación pasa una línea de 220 Kv, por lo cual, el planteamiento urbanístico debe respetar una faja de aislamiento de 16 metros a lado y lado de dicha red.
- Es necesario presentar un estimado de la potencia eléctrica demandada por las unidades habitacionales, comerciales, institucionales y demás, sobre la base del máximo permitido por la norma propuesta por el proyecto de plan parcial, con el fin de contrastar con la capacidad de suministro de energía por parte de la empresa prestadora del servicio, y determinar si es necesario llevar a cabo acciones para poder cubrir dicha demanda.
- Se debe presentar el diseño de redes de media y baja tensión, incluyendo el diseño de alumbrado público con luz blanca y uso eficiente de la energía eléctrica. Estos diseños deben reflejarse en la modelación urbano-financiera del proyecto.
- Debe verificarse con la empresa prestadora del servicio de gas domiciliario que la infraestructura de redes matrices, estaciones, puntos de control, etc., no interfiera con el espacio público definido por el plan parcial, ni con la infraestructura de otros servicios públicos.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022

( Encio 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

- Para las redes de telecomunicaciones se debe prever que la infraestructura a construir, debe permitir el acceso a los diferentes operadores de telecomunicaciones presentes en el municipio de Santiago de Cali. Dicha infraestructura debe estar en la capacidad de contener las redes de los diferentes operadores que prestan el servicio en la ciudad y contar con ductos de reserva para futuras expansiones.
- Se debe presentar el diseño del trazado para la infraestructura de redes de telecomunicaciones, acompañado de presupuesto debidamente reflejado en la modelación urbano-financiera del proyecto.
- Si bien aún no entra en vigencia el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones Ritel, el diseño de las redes de telecomunicaciones deberá establecer al menos las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones.
- En cuanto a la prolongación de las redes de suministro de gas, al menos se deben presentar los trazados generales, con la finalidad de establecer las condiciones de seguridad, confiabilidad y uniformidad de los requerimientos técnicos mínimos establecidos en la norma NTC 2505, en donde se tenga en cuenta:
  - El tipo de gas suministrado.
  - La posibilidad de usar gases de diferentes familias si se prevé que hacia el futuro puede presentarse el suministro de un gas diferente al considerado inicialmente.
  - Las variables del medio externo que puedan afectar la integridad y seguridad de las instalaciones para suministro de gas.
  - La demanda máxima prevista que garantice el cumplimiento de los parámetros de funcionamiento de todos los gasodomésticos y equipos que utilizan gas y que van a estar conectados en la instalación.
  - La caída de presión en la instalación, de manera que, bajo las máximas condiciones probables de demanda, la presión a la entrada de cada artefacto esté dentro del rango estipulado en las Normas Técnicas Colombianas pertinentes.
  - La longitud del sistema de tuberías y el número y tipo de accesorios de acople utilizados, así como otros elementos instalados en el sistema.
  - El factor de coincidencia u otro factor asociado al cálculo de la demanda máxima probable.
  - Las previsiones técnicas para atender demandas futuras.
  - Presión máxima para líneas matrices en instalaciones para suministro de gas destinadas a usos residenciales.

**Artículo 29. RESIDUOS SÓLIDOS.** Conforme a lo estipulado por el artículo 166 del POT, el manejo de los residuos sólidos se orienta por las líneas estratégicas definidas en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) de Santiago de Cali, adoptado mediante Decreto Municipal 1147 de 2015 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Así mismo, se debe dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Municipal 0059 de 2009 “Por medio del cual se adoptan los manuales para la



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022

( Encio II )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

implementación de Programas de Gestión Integral de Residuos Sólidos, en entidades públicas, instituciones educativas, conjuntos residenciales, centros comerciales, supermercados, almacenes de cadena y eventos masivos en el municipio de Cali y se dictan otras disposiciones” y las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

## CAPÍTULO 8 SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

**Artículo 30. EXPECTATIVA ARQUEOLÓGICA.** De conformidad con el mapa No. 23. SITIOS ARQUEOLÓGICOS Y EXPECTATIVA ARQUEOLÓGICA, el área de planificación se ubica en una zona con expectativa arqueológica media, por lo que requiere que se lleve a cabo un programa de diagnóstico y prospección arqueológica, de conformidad con lo dispuesto por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH, el cual deberá estar considerado como una obligación dentro del ejercicio financiero propio del plan parcial. Así las cosas, se debe tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 118 del POT, el cual dispone:

“(…)

*El artículo 118. Sitios Arqueológicos “Los sitios arqueológicos corresponden a aquellos lugares con hallazgos arqueológicos y zonas con antecedentes y evidencias antrópicas, de los cuales existen pruebas e información verificable”*

*Parágrafo 1. En el Mapa N° 23 “Sitios Arqueológicos y Potencial Arqueológico de Cali” se identifican áreas por su potencial arqueológico alto, medio o bajo, así como se ubican los sitios arqueológicos y el área del Plan de Manejo Arqueológico de la Hacienda Cañasgordas, que se listan en el Anexo N° 3 el cual hace parte integral del presente Acto. En las áreas con potencial arqueológico deberán llevarse a cabo programas de arqueología preventiva.*

*Parágrafo 2. Según los lineamientos técnicos para Programas de Arqueología Preventiva promulgados por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), éstos se desarrollarán mediante las siguientes fases: 1) Diagnóstico, 2) Prospección y formulación del Plan de Manejo Arqueológico, 3) Ejecución del Plan de Manejo Arqueológico, y 4) Definición de la tenencia de bienes arqueológicos y divulgación de los resultados.*

(…)”.

**Artículo 31. BIEN DE INTERÉS CULTURAL CASA DE HACIENDA PIEDRAGRANDE.** Para el ejercicio general de planificación que se desarrolle en el plan parcial, es necesario que se tenga en cuenta el Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional Casa de Hacienda Piedragrande, el cual está próximo a tener un Plan Especial de Manejo y Protección adoptado por el Ministerio de Cultura. La propuesta urbana del plan parcial debe considerar su colindancia con el BIC como una determinante de superior jerarquía que debe ser atendida a nivel de espacio público y, en general, para la exaltación del mismo.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022

( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

## CAPÍTULO 9 NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL

**Artículo 32. TRATAMIENTO URBANÍSTICO.** Según el mapa No. 43 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, el Tratamiento Urbanístico que le corresponde al plan parcial es Desarrollo, y forma parte de la Unidad de Planificación Urbana No. 15 Expansión. Dicho tratamiento acoge las condiciones para adelantar la actuación de urbanización de que trata el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o adicionen.

**Artículo 33. USOS DEL SUELO.** De conformidad con los mapas No. 36 - Nodos de Equipamiento y No. 42 - Áreas de actividad del POT, el plan parcial hace parte del Nodo de Equipamientos potencial Piedragrande, para el cual debe tener en consideración la Resolución No. 4132.010.21.0.45 del 17 de junio de 2021 y lo estipulado en el artículo 242 -Predios en Nodos Potenciales para localización de equipamientos- del Acuerdo 0373 de 2014, el cual señala en su parágrafo que “para el caso de nodos delimitados en el Área de Expansión Urbana, el Plan Parcial podrá definir la configuración de las actividades urbanas que se desarrollen dentro del nodo, estableciendo un porcentaje mínimo de área neta urbanizable para el desarrollo de equipamientos”. Acorde con lo anterior, el plan parcial deberá definir el área mínima que debe destinarse a equipamientos, que consolide el nodo, así como los usos complementarios, que permitan el equilibrio y viabilidad del ejercicio urbano financiero, lo cual deberá estar debidamente sustentado en el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Adicionalmente, el mapa No. 40 -Centralidades y corredores estratégicos del POT, determinó la Calle 48 como un Corredor Urbano con vocación de usos comerciales y de servicios 2, que deberá tenerse en cuenta al momento de la formulación.

**Artículo 34. APROVECHAMIENTOS.** Los equipamientos nuevos que se localicen dentro del ámbito de planificación del plan parcial, deberán considerar lo dispuesto en los artículos 238 y 239 del POT en cuanto a tamaños prediales e índices de ocupación y construcción. Así mismo, para los usos complementarios en el Plan Parcial, el artículo 350 del POT determina los índices de construcción aplicables al tratamiento de desarrollo lo siguiente:

- 1,5 sobre el área neta urbanizable para proyectos de vivienda NO VIS, comercio y servicios.
- 1,7 sobre el área neta urbanizable para proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS).
- El índice de construcción en vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS y VIP será el resultante de aplicar el índice de ocupación, los aislamientos y la altura máxima permitida.

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



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO Nº 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Tabla 3. Índices de ocupación TRATAMIENTO URBANÍSTICO DESARROLLO

TIPO DE DESARROLLO	ÍNDICE DE OCUPACIÓN
Multifamiliar No VIS	0,30
Multifamiliar VIS	0,5
Multifamiliar VIP	0,5
Unifamiliar No VIS	0,65
Unifamiliar VIS	0,70
Unifamiliar VIP	0,75
Comerciales y de Servicios	0,5
Mixto	0,5
Industrial	0,30

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

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

**Artículo 35. OBLIGACIÓN DE VIP.** De conformidad con lo establecido en el artículo 339 de Acuerdo Municipal 0373 de 2014, como mínimo el 20% del área útil del proyecto de plan parcial destinada a vivienda, deberá ser destinado al desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario –VIP. No obstante, el área destinada para Vivienda de Interés Prioritario – VIP, no podrá ser inferior al 15% del área útil total del plan parcial.

**Artículo 36. CESIONES OBLIGATORIAS:** En concordancia con lo dispuesto en el artículo 327 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, corresponde ceder a título gratuito del Distrito por medio de escritura pública:

- 20% del área neta urbanizable para espacio público en sitio.
- 2% para espacio público en áreas deficitarias de la ciudad (según mapa No. 39 “Áreas priorizadas para su intervención con proyectos de Espacio Público).
- De conformidad con el numeral 1 del artículo 327 del POT, los Planes Parciales que destinen un porcentaje mayor al cincuenta por ciento (50 %) de su área neta urbanizable a la construcción de equipamientos no requieren ceder área por este concepto.
- Cesión de vías locales de acuerdo con las secciones dispuestas en el POT con respecto al tipo de vía, teniendo en cuenta que el área máxima de las manzanas resultantes del planteamiento urbanístico será de una (1) hectárea útil, que deberá estar conformada por ejes del sistema vial, o, dado el caso, de una supermanzana de máximo cuatro (4) hectáreas útiles, en las cuáles no podrá haber áreas privadas cerradas mayores a dos hectáreas (2 Ha), donde se compense el área no cedida en espacio público efectivo dentro del mismo Plan Parcial o proyecto urbanístico. Estas vías no cedidas deberán estar representadas en el mapa del sistema vial, y cuantificadas en los cuadros de la modelación urbano financiera, de manera que



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

puedan ser consideradas estas áreas dentro del reparto de cargas y beneficios.

## CAPÍTULO 10 REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

**Artículo 37. ASPECTOS GENERALES.** En lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas aplicables para la formulación del Plan Parcial en el reparto de cargas y beneficios y la simulación urbanística financiera se debe cumplir con lo contemplado en los numerales 2, 8, 9 y 10 del artículo 2.2.4.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 y demás concordantes, a saber:

- El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, el cual se definirá de forma que permita el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios entre sus afectados.
- La adopción de los instrumentos legales de manejo y gestión del suelo; la participación en plusvalía y demás instrumentos que sean necesarios para la financiación y ejecución del plan parcial.
- La asignación de cargas y beneficios en los términos establecidos en el artículo 2.2.4.1.5.1 y 2.2.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015.
- La evaluación financiera de las obras de urbanización de las unidades de actuación y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

**Artículo 38. ESTUDIO DE MERCADO.** Con el fin de analizar la viabilidad técnico-financiera, y la vigencia del Plan Parcial se requiere la presentación del estudio de mercado que debe contener como mínimo:

- Un diagnóstico del mercado inmobiliario donde se relacione licenciamiento, oferta, ventas y rotación de ventas por cada uno de los usos propuestos en el plan parcial, basándose en indicadores y cifras locales.
- Un análisis del comportamiento esperado del mercado inmobiliario para la vigencia del Plan Parcial, en términos de oferta, demanda, usos, el comportamiento de los precios y las perspectivas del sector inmobiliario, así como su relación con los aprovechamientos planteados en el proyecto de plan parcial que incluya el número de ventas esperadas anualmente y el número de años de ejecución del plan parcial. Para este ejercicio se debe considerar la oferta potencial de productos inmobiliarios derivada de las licencias aprobadas de proyectos a gran escala en la región y de los planes parciales adoptados en la ciudad.
- Descripción de la metodología utilizada para calcular los metros cuadrados vendibles, sustentado en fuentes verificables.

**Artículo 39. CARGAS URBANÍSTICAS.** De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015, son cargas locales que deberán ser asumidas por los propietarios de los inmuebles de las unidades de actuación urbanística:





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

- Cesiones obligatorias de suelo para parques, zonas verdes, espacio público, vías locales, vías arteriales, vías peatonales, ciclo-infraestructura, entre otros.
- Adecuación de suelo de cesiones obligatorias para parques, zonas verdes, espacio público, vías locales, vías peatonales y ciclorrutas, cuyos términos para la entrega se encuentran determinados en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Las cesiones adicionales de espacio público con su respectiva adecuación, como resultado de procesos de compensación por malla vial local.
- Las cesiones adicionales de espacio público con su respectiva adecuación por aumento de densidad que resulten del planteamiento urbanístico.
- Las cesiones adicionales de calzadas vehiculares, peatonales o ciclo rutas con su respectiva adecuación.
- Las obligaciones adicionales a las que haya lugar, como resultado del estudio de movilidad se generen con el propósito de mitigar impactos.
- Cesión y realización de obras correspondientes a las redes secundarias de infraestructura de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario, energía y telecomunicaciones.
- Las demás obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que, en el marco del diagnóstico y formulación del proyecto de plan parcial, sean definidas como condiciones necesarias y obligatorias para el desarrollo del proyecto.
- Costos asociados al Plan de Manejo Ambiental que incluya las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción de los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados. Así como planes de control de inundaciones o riesgos adicionales que deban ser considerados y hayan sido evidenciados en el diagnóstico ambiental.
- Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.

**PARÁGRAFO 1.** No se contabiliza como cesión obligatoria de espacio público, las áreas de dominio público definidas en el artículo 83 del Decreto Nacional 2811 de 1974 y el artículo 14 del Decreto Nacional 1541 de 1978, ni las áreas forestales protectoras que se encuentren superpuestas o traslapadas total o parcialmente con estas, toda vez que dichas áreas tienen homologado la condición de bien de uso público.

**PARÁGRAFO 2.** Los valores unitarios correspondientes a las cargas del proyecto y presupuestos se utilizarán como parámetros de entrada en reparto de cargas y beneficios y el estudio de costos y rentabilidad. Dado lo anterior, la formulación del plan parcial debe ir acompañada del programa de ejecución de las cargas generales y locales.

**PARÁGRAFO 3.** La cuantificación de todas las cargas debe establecerse en pesos colombianos a precios constantes de un mismo año base.

**Artículo 40. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** Una vez se precisen todas las cargas urbanísticas a cargo del plan parcial, se deberá realizar el respectivo ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios. El ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios deberá dar cuenta de la viabilidad financiera de los proyectos, es decir, que los beneficios del plan parcial son suficientes para asumir las



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

cargas urbanísticas, así mismo, deberá demostrar el reparto equitativo entre las Unidades de Actuación Urbanística – UAU, así como entre los partícipes o propietarios de los predios iniciales que conforman cada una de las UAU. Para ello, se debe presentar como mínimo lo siguiente:

- Cuadro general de áreas que incluya todas las Unidades de Actuación Urbanística propuestas, precisando a nivel descriptivo, y en área, el total de las cargas que le corresponde a cada Unidad de Actuación Urbanística y/o Unidad de Gestión de la totalidad de su superficie.
- Cuadro general de cargas que identifique el valor de las cargas que le corresponde a cada propietario de la totalidad de su superficie.
- Cuadro general de la edificabilidad total que incluya todas las Unidades de Actuación Urbanística propuestas, precisando el área de los aprovechamientos por uso y el valor de venta estimado de los aprovechamientos propuestos que le corresponde a cada Unidad de Actuación Urbanística y/o Unidad de Gestión de la totalidad de su superficie. De acuerdo con el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, la formulación del Plan Parcial consiste en la elaboración de la propuesta completa que incluya la cuantificación general de la edificabilidad total.
- Cuadro general de beneficios o aprovechamientos que identifique el valor de venta estimado de los aprovechamientos propuestos que le corresponde a cada propietario de la totalidad de su superficie por uso.
- Cuadro comparativo de cargas y beneficios, que permita verificar el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios subyacentes del Plan Parcial entre Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión de la totalidad de su superficie.
- Análisis de cargas y beneficios que incluya la descripción de la metodología de reparto equitativo de cargas y beneficios y los resultados del reparto entre Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión y entre los propietarios de la totalidad de su superficie.
- Cuadro comparativo de reparto, donde se compruebe la equidad en el reparto de las cargas y los aprovechamientos del proyecto del Plan Parcial entre los propietarios, de forma tal que, de los beneficios entregados a cada unidad de gestión, cada lote tendrá derecho a participar en el porcentaje de tierras aportadas a cada unidad, así como en la misma proporción deberá aportar las cargas urbanísticas correspondientes.

**Artículo 41. SIMULACIÓN URBANÍSTICA FINANCIERA.** Se debe incluir la simulación económica y financiera donde se refleje la viabilidad del proyecto del plan parcial con las cargas y aprovechamientos asignados, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- La simulación debe presentarse en un archivo de Excel, formulado y sin protección de celdas u hojas electrónicas, de tal forma que se permita revisar el origen de los datos presentados.
- Elaborar una matriz de entrada con los datos del documento técnico de formulación y los documentos anexos que serán utilizados como base para realizar la simulación financiera, tales como: distribución de áreas, tarifas, precios, costos unitarios, salario



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

mínimo, unidades de medida, etc., que se deban tener en cuenta en la construcción de las cifras presentadas. Se deben citar las fuentes de información verificables de los valores de referencia utilizados.

- En caso de que se utilicen porcentajes o indicadores, como base de alguna estimación, se debe especificar a qué corresponde ese valor, relacionados y soportados en el estudio de mercado.
- Todas las cifras para el cálculo de cargas y las obligaciones urbanísticas se deben presentar de manera desagregada.
- La estimación de ingresos o ventas debe presentar de manera clara y desagregada los productos a desarrollar, y debe estar soportado en el respectivo estudio de mercado.
- Todas las cifras monetarias utilizadas para los cálculos de las cargas y los beneficios del proyecto del Plan Parcial deben estar a precios de un mismo año base, de manera que sean comparables y se pueda garantizar efectividad en el sistema de reparto.
- Se debe presentar el valor inicial del suelo con su respectiva justificación.
- Se deben calcular y relacionar los respectivos costos de adecuación y/o construcción a que haya lugar para las zonas catalogadas como cargas urbanísticas en la formulación del proyecto del plan parcial.
- Se debe relacionar el costo por metro cuadrado de las obras urbanísticas y de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, en el marco de la formulación del proyecto de plan parcial.
- Se debe presentar una matriz de costos: directos, indirectos, financieros, etc., y la utilidad esperada para cada Unidad con sus respectivas fuentes.
- Se debe presentar un cronograma de ejecución que involucre todas las etapas de desarrollo previstas para el desarrollo del proyecto del Plan Parcial; el cual corresponderá con la vigencia del Plan Parcial a ser relacionada en el Decreto de adopción.
- Se debe calcular el valor final del terreno urbanizado por cada unidad de actuación y/o gestión; el cual se hará a partir de la aplicación del método residual.
- Se debe aportar el flujo de fondos de la inversión, especificando la participación de cada una de las fuentes de financiación definidas en la estrategia, donde además se realice la estimación de los indicadores de rentabilidad (TIR, VPN).
- Todas las cifras monetarias utilizadas deben manejar el mismo año base de manera que puedan ser comparables.
- Se debe calcular el valor final del terreno urbanizado por cada UAU. Este cálculo se debe realizar a través del método residual.

**PARÁGRAFO 1.** El documento de formulación del proyecto de Plan Parcial debe incluir los principales resultados de la simulación económica y financiera del proyecto planteado. Debe contener la recopilación de las cargas urbanísticas estimadas, el resumen del estudio de mercado de los productos inmobiliarios proyectados, análisis y modelación de los aprovechamientos, el reparto equitativo de cargas y beneficios con su



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022

( Anexo 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

correspondiente metodología, el programa de ejecución, los indicadores de rentabilidad del proyecto, y demás resultados concernientes a la simulación financiera que demuestren la viabilidad de la propuesta.

**PARÁGRAFO 2.** Las áreas empleadas en los análisis deben guardar correspondencia con el levantamiento topográfico y los cuadros de áreas de la formulación.

**Artículo 42. MODELO DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.** El proyecto de plan parcial deberá aportar dentro de la formulación del respectivo proyecto, un modelo de gestión en el que se desarrollen de los siguientes aspectos:

- Identificar los instrumentos de gestión del suelo a través de los cuales se concretarán las actuaciones urbanísticas; enajenación voluntaria, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, etc.
- Definir el esquema de gestión y temporalidad de la ejecución del plan parcial.
- Ilustrar las estrategias de financiación del proyecto, en el que se detallen las fuentes de financiación y los aportes propios, lo cual influye en el cronograma de ejecución.
- Presentar alternativas de las formas de participación de los diversos actores en el desarrollo del plan parcial.
- Para el plan parcial Predelimitado No. 1.1, es necesario que desde el modelo de gestión se explique y desarrolle las condiciones de manejo normativo y la participación general en el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios de los desarrollos de vivienda existentes, con el propósito de que se garantice el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de estos asentamientos, conforme lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

## CAPÍTULO 11 DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 43. PLUSVALÍA.** Se debe presentar el plano de delimitación de las zonas o subzonas que, conforme con la estructura del proyecto, presumiblemente se configuren como beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía.

**Artículo 44. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Para la formulación del Proyecto de plan parcial, se debe anexar y radicar los documentos y planimetría señalados en los artículos 2.2.2.4.1.3 y 2.2.2.4.1.7 del Decreto 1077 de 2015 en formatos físico y digital y tener los siguientes aspectos:

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

- Señalar en las condiciones de partida la justificación del por qué y para qué se desarrolla el plan parcial.
- Respecto a los usos de suelo y los equipamientos existentes en el territorio, se deberá establecer la relación que se tiene con el proyecto a fin de articular la propuesta del



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022  
( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

plan parcial con el territorio en general.

- Representar gráficamente cómo el proyecto de plan parcial se relaciona con su entorno y presentar sus relaciones con los sistemas estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial (vías, espacio público, planes parciales adoptados y en proceso de adopción y equipamientos existentes en el área de influencia). Así mismo, se solicita que los planos en general incluyan un cuadro de áreas, leyenda y convenciones correspondientes al contenido de cada uno, para obtener una lectura clara y concisa del contenido, con una localización respecto a la ciudad.
- Se debe establecer en el diagnóstico, el estado y manejo del espacio público en el área de influencia del proyecto de plan parcial, así como la identificación del espacio público proyectado por los planes parciales en el área de expansión.
- Por cada componente que se genere en el diagnóstico, determinar conclusiones que se articulen con la propuesta que se vaya a plantear, es decir, a partir del problema encontrado, el plan deberá señalar la solución a ese problema.
- Se deben incluir los impactos negativos encontrados al interior del área de planificación del proyecto de plan parcial con respecto a: usos de suelo, espacio público y vías; lo anterior con el fin de encontrar aquellos puntos susceptibles de ser mejorados con la formulación.
- De acuerdo con los impactos urbanos negativos que se puedan concluir en el diagnóstico, establecer la manera en que el proyecto de plan parcial abordará y mejorará los mismos.
- Determinar el tipo de usos propuestos y su incidencia en cada unidad de actuación urbanística, con el fin de establecer su escala y su impacto con el sector y la ciudad.

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

- Debe describirse la configuración predial al momento de expedición de determinantes, con plano indicativo y el estado de predios a ese momento, incluyendo las áreas que reportan los folios de matrícula inmobiliaria respectivos; luego deberá realizarse la misma descripción, pero señalando el estado predial al momento de la formulación, con plano indicativo y reportando el área actual.
- Deben relacionarse las mutaciones divisiones, englobes, folios de matrícula inmobiliaria que se abrieron, los que se cerraron, los predios que resultaron, los que pertenecían a Propiedades Horizontales y las que se disolvieron, así como los propietarios hasta antes del momento de las particiones, englobes y resultantes. Todo lo anterior, para llegar al cuadro de identificación predial de la formulación del plan parcial, que deberá contener la identificación catastral, el número de folio de matrícula inmobiliaria, la dirección, propietarios(s) el área de folio, área de catastro y área de levantamiento topográfico.
- Si debido a las condiciones de los predios, al momento de la formulación, el Formulator plantea el plan parcial con las áreas del levantamiento topográfico, todos los planos y



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0001 ) DE 2022

( Enero 11 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

la simulación financiera deberán ser realizados conforme al área que reporte dicho levantamiento.

- Los números y/o manera de identificar los predios para la formulación del plan parcial deben concordar con la identificación que estos tengan en los planos y la formulación en general, de tal manera que si, por ejemplo, hablamos del predio No. 1, sea el mismo en todos los documentos.
- Al final deberá aportarse un plano de la formulación que contenga la configuración predial final con folios de matrícula inmobiliaria actualizados, área que reporta catastro, y área de la formulación y propietarios.

**CARTOGRAFÍA.** En cuanto al componente de cartografía, su presentación y demás aspectos que se deben tener en cuenta se relacionan a continuación, así:

- Mediante Decreto Municipal 411.0.20.0728 de 2015, se adoptó el Marco de Referencia MAGNA - SIRGAS materializado mediante la nueva Red de Control Geodésico de Santiago de Cali. En este Decreto se establece que, el sistema de coordenadas oficial para los procesos en los que se levante, genere o actualice información geográfica en el área urbana y en la zona plana rural y de expansión del Municipio, es el Sistema de Coordenadas Cartesianas MAGNA – SIRGAS Origen Cali, por lo tanto, toda la cartografía del Plan Parcial debe entregarse en este sistema de coordenadas.
- El levantamiento Topográfico debe presentarse como se indica en el Documento “PROTOCOLO PARA LA ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS DE LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS”, el cual puede ser consultado a través del siguiente link:

[http://idesc.cali.gov.co/download/normatividad/protocolo\\_elaboracion\\_presentacion\\_planos\\_levantamientos\\_topograficos.pdf](http://idesc.cali.gov.co/download/normatividad/protocolo_elaboracion_presentacion_planos_levantamientos_topograficos.pdf)

Este documento presenta una serie de protocolos para la correcta realización de un levantamiento topográfico y el respectivo dibujo del plano, en función de los requerimientos definidos para el DAPM.

- La Cartografía que soporte el Plan Parcial deberá realizarse a partir de los aspectos señalados en el documento, “Lineamientos para la producción de información geográfica”, el cual puede ser consultado a través del siguiente link:

[http://idesc.cali.gov.co/download/normatividad/lineamientos\\_produccion\\_informacion\\_geografica.pdf](http://idesc.cali.gov.co/download/normatividad/lineamientos_produccion_informacion_geografica.pdf)

Dicho documento tiene como base los lineamientos y Normas Técnicas colombianas creadas por el comité técnico 028 de ICONTEC e iniciativas similares experimentadas por otras entidades de carácter público y privado.

- Con el fin de dar unidad y orden a la presentación cartográfica de la información, se debe manejar un único formato de presentación de todos los mapas, enumerarlos de manera consecutiva de acuerdo al tema, y utilizar el mismo tipo de letra. De igual modo, se debe incluir las convenciones de todos los elementos que se visualizan en el mapa y que representan elementos del contexto o del entorno para el dibujo y que son importantes para la comprensión de los elementos del área de planificación.
- La información cartográfica que se suministre de manera digital, como salidas cartográficas deben estar en formato PDF y DWG.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004 ) DE 2022

( Enero 11 )

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.1, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Cartografía entregada en la formulación del Plan Parcial debe estar en escalas 1:2000 ó 1:5000.
- Cada entidad que haga parte del dibujo digital como líneas, polilíneas, polígonos y rellenos, deben encontrarse en la capa que le corresponda, según el elemento que represente.
- Los límites de todos los polígonos generados deben ser exactamente iguales en todas las capas adyacentes.
- Para la revisión de las áreas de cesión de espacio público, se debe presentar un plano en el cual se puedan corroborar los porcentajes planteados, áreas, localización, amojonamiento, dimensión de zonas de espacio público e incluir lo siguiente:
  - Mapa en medio magnético con las áreas dibujadas en polilínea cerradas, que permita realizar la verificación de estas.
  - Cuadro general de áreas, especificando las áreas a ceder (vías, zonas verdes, equipamiento) con su respectivo cuadro de áreas, porcentajes de cesión y dimensión de las mismas.
  - Indicar el área de zona verde en metros cuadrados por habitante, según proyección de la población, acorde con los usos que albergará el Plan.

**Artículo 45. NOTIFICACIÓN.** Notificar personalmente de conformidad con los artículos 66° y siguientes de la Ley 1437 de 2011, el contenido de la presente Resolución al señor ALVARO QUINTERO CASTAÑO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.250.125 de Manizales, en calidad de Representante Legal Suplente de la FUNDACIÓN VALLE DEL LILI, o quien haga sus veces.

**Artículo 46. RECURSOS.** Contra la presente Resolución proceden los recursos de la Ley 1437 de 2011.

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

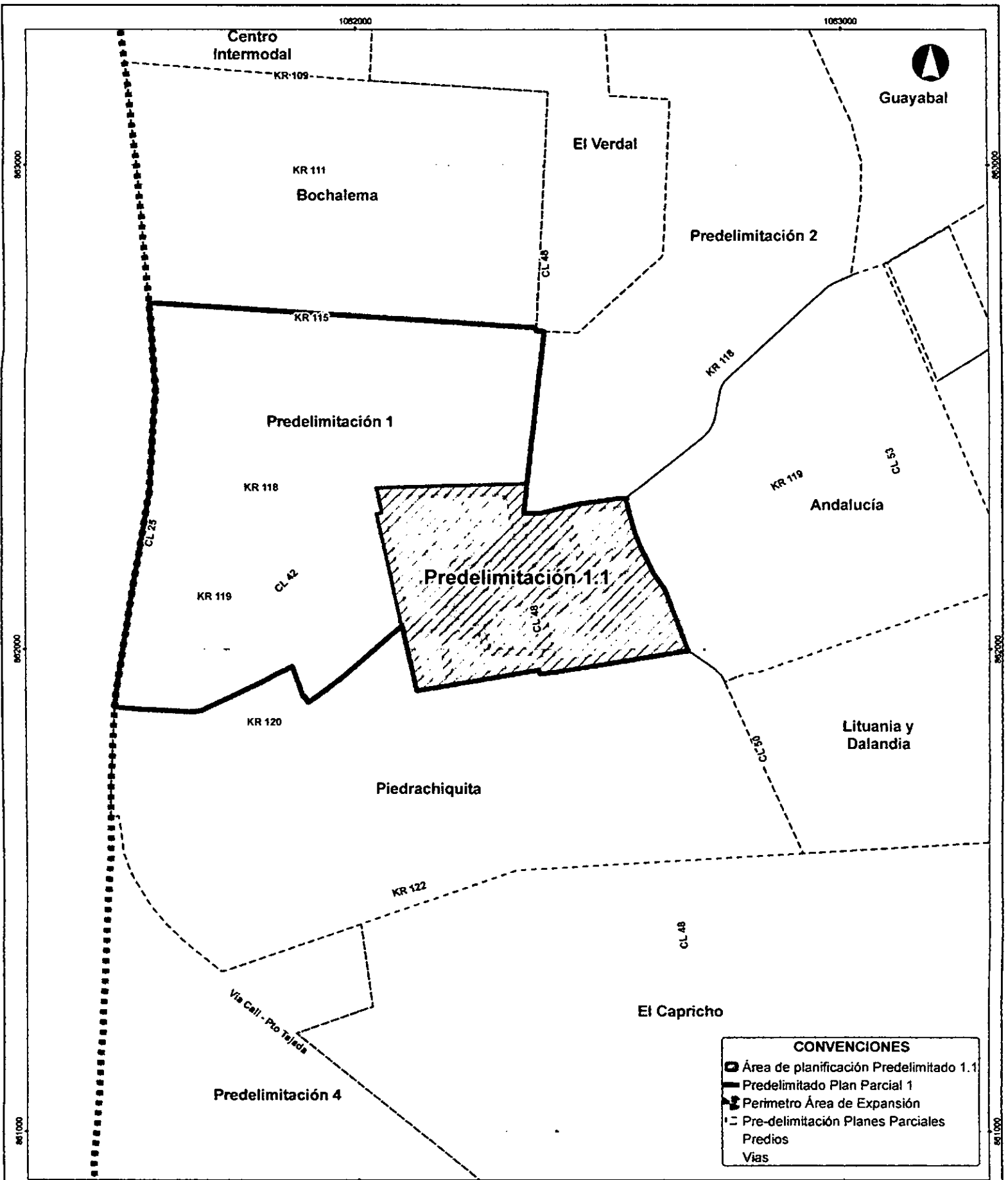
Dada en Santiago de Cali, a los Once (11) días del mes de Enero de dos mil veintidós (2022).

**JEAN PAUL ARCHER BERNAL**

Subdirector de Planificación del Territorio

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Proyectó: Equipo de Planes Parciales: Profesionales/Universitarios: Arq. Victoria Muñoz, Geo. Andrés Prieto; Ing. Fernando Martínez; Contratistas: Martha Isabel Bolaños, Johanna Gaitán, Johanna Rincón Laverde, Álvaro Hernán Díaz, Edwin Segura, Diego Perfaza, Ángela Ortega, Susana Cardona Castelblanco, Rodrigo Oswaldo Díaz Rico, Esteban Angulo Daccach, Diana Mazo, Jorge Pazos, Nelson Noel Londoño, María Elena Domínguez,  
Revisó: Marino Ramírez, Asesor



CONVENCIONES	
	Área de planificación Predelimitado 1.1
	Predelimitado Plan Parcial 1
	Perimetro Área de Expansión
	Pre-delimitación Planes Parciales
	Predios
	Vías

	<b>Contenido:</b> DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO N° 1.1	<b>Archivo:</b> PREDELIMITADO 1.1.mxd	<b>Fecha:</b> 21/10/2021	<b>Información de referencia:</b> Sistema de coordenadas: Cartesianas Miroslav Siglas: Cal Proyección: IGAC Plano Cartesiano Datum: SAD69M Falso Este: 1 081 800 1800 Falso Norte: 877 384 8300 Longitud del Centro: -78.8208 Latitud del Centro: 3.4419 Altura: 1 000 Unidades: Metros	<b>Fuente:</b> - Cartografía POT Cali 2014 - Cartografía de Planes Parciales	<b>Elaboró:</b> 	
	<b>Fuente:</b> DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL SUBDIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO	<b>Escala:</b> 1:10.000  <b>Escala Gráfica</b> 	<b>Mapa:</b> 01/01				