

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

EL SUBDIRECTOR DEL POT Y SERVICIOS PÚBLICOS DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en ejercicio de sus facultades conferidas por el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 y el Decreto Nacional No. 1077 de 2015.

CONSIDERANDO:

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

Que de acuerdo con el artículo 113 de la Ley en mención, *“(...)Se entiende por actuaciones urbanas integrales el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva entidad municipal o distrital, o de planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias(...)”*.

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

Que los mencionados decretos fueron compilados por medio del Decreto Nacional 1077 de 26 de mayo de 2015, *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio”*.

Que de conformidad con el artículo 2.2.1.1 Definiciones, del Decreto Nacional 1077 de 2015, el Tratamiento de Renovación Urbana, *“(...) Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, están encaminadas a recuperar y/o transformar las ya desarrolladas de ciudades, entre otros fines, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante modalidades de reactivación y redesarrollo.*

Que en especial en el artículo 2.2.2.1.5.2, ibídem, se establece que: *“(...) De conformidad con lo previsto en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, sólo se*

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP a los predios que el Plan de Ordenamiento Territorial les asigne tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, este último en la modalidad de redesarrollo, conforme lo previsto en la presente Sección.

Atendiendo lo dispuesto en las citadas leyes, y sin perjuicio de los mecanismos previstos en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 de este decreto, el alcance de esta obligación se circunscribe únicamente a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda y a la ejecución de obras de urbanización de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos. En consecuencia, y para todos los efectos, la obligación de destinar útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local (...)”

Que como antecedente, se encuentra que respecto al sector que corresponde a San Vicente, el municipio de Santiago de Cali, mediante Decreto Municipal No. 4111.0.20.0420 de 27 de junio de 2012, “*Por medio del cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el proyecto urbano para el sector comprendido entre el Río Cali, la Avenida de Las Américas y la Calle 25*”, anunció el proyecto urbanístico integral en el marco del artículo 61° de la Ley 388 de 1997, para el sector comprendido entre el Río Cali, la Avenida de Las Américas y la Calle 25.

Que el Decreto Municipal en mención fue publicado en el Boletín Municipal No. 117 de 27 de junio de 2012.

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, mediante el mapa No. 43, definió zonas de la ciudad a las cuales les aplica para su desarrollo el Tratamiento de Renovación Urbana con Cambio de Patrón– R3 del que hace parte la Unidad de Planificación Urbana No. 7 Versailles, tal como lo establecen los artículos 317 al 320 del precipitado Acuerdo.

Que mediante el artículo 319 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, se estableció el área mínima a desarrollar a través del Tratamiento de Renovación Urbana con Cambio de Patrón R-3, en veinte mil (20.000) metros cuadrados.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 340 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, los planes parciales de Renovación Urbana “*(...) Deberán destinar como mínimo el quince por ciento (15%) del área útil al desarrollo de vivienda de interés social (VIS)*”.

Que la Empresa Municipal de Renovación Urbana –EMRU., Empresa Industrial y Comercial del Municipio, vinculada al Departamento Administrativo de Planeación Municipal fue creada mediante Decreto Municipal No. 084 de 2002.

e

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

Que la Empresa Municipal de Renovación Urbana –EMRU, tiene por objeto ejecutar acciones urbanas integrales y desarrollar programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y gestionar, promover y coordinar proyectos de renovación urbana, que sean sostenibles y garanticen una intervención del sector privado, los actores sociales y la Administración Central de la Alcaldía de Cali.

Que en cumplimiento de lo anterior, la EMRU el trece (13) de agosto de 2013, suscribió el Convenio de Cooperación “Alianza para la Renovación Urbana de Santiago de Cali”, con Alianza Fiduciaria S.A.

Que el señor Gustavo Adolfo Jaramillo Mora identificado con cédula de ciudadanía No. 16.236.705, representante legal de la Constructora Jaramillo Mora S.A., identificada con Nit. No.800094968-9, en calidad de apoderado de los señores Catalina Campo Ferro identificada con cédula de ciudadanía No. 31.578.581 y Carlos Andrés Vallejo Parra identificado con cédula de ciudadanía No. 16.860.192, propietarios del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-16385; mediante solicitud No. 20154111004425902 del 05 de mayo de 2015, requirió determinantes para adelantar los trámites inherentes al proceso de formulación del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana de un sector del barrio San Vicente, sector comprendido entre las calles 22N y 24N con las Avenidas 3 y 2A, de la actual nomenclatura urbana, adjuntando los documentos requeridos por el artículo 2.2.4.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio”*.

Que mediante los oficios No. 201541322008904 del 12 de mayo de 2015 y 2015413220011084 del 10 de junio de 2015, este Departamento Administrativo solicitó a la Subdirección de Impuestos, Rentas y Catastro Municipal del Departamento de Hacienda, información de la estructura predial y base de datos catastral de los predios que conforman el área de planificación del plan parcial.

Que mediante oficio No. 2015411100513002 del 25 de mayo de 2015 la doctora María de las Mercedes Romero Agudelo en calidad de Gerente de la Empresa Municipal de Renovación Urbana de Santiago de Cali – EMRU EICE manifestó lo siguiente respecto a la solicitud de determinantes del plan parcial de renovación urbana San Vicente 1:

“La Empresa Municipal de Renovación Urbana ha tenido conocimiento de la radicación ante su despacho de una solicitud de expedición de determinantes para la formulación de un plan parcial de renovación urbana en algunas manzanas ubicadas en el barrio San Vicente, por parte de un promotor privado.

Como empresa pública encargada de la planificación, articulación y ejecución de las actuaciones urbanas integrales definidas por el Plan de Ordenamiento

6

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

Territorial, nos permitimos exponer a continuación algunos aspectos que deben ser tenidos en cuenta por la dependencia que usted dirige, al momento de responder a la solicitud señalada:

El día 27 de junio de 2012, mediante el Decreto No. 411.0.20.0420 de 2012 el Alcalde de Santiago de Cali realizó el anuncio “por motivos de utilidad pública e interés social, del proyecto urbano para el sector comprendido entre el Rio Cali, la Avenida las Américas y la calle 25” el cual evidencio el interés del Municipio en adelantar un proyecto urbanístico integral para el sector.

Es importante resaltar que el Decreto de anuncio se expidió en el marco de lo establecido por el POT vigente a la fecha (Acuerdo 069 de 2000) en cuyo artículo 515, se establece lo siguiente: ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENTIDADES PÚBLICAS DE ORDEN MUNICIPAL. El municipio de Santiago de Cali es competente para adquirir por enajenación voluntaria o mediante el procedimiento de la expropiación, los inmuebles que requieran para el cumplimiento de los fines previstos en la Ley. También son competentes para adquirir inmuebles en el Municipio de Santiago de Cali, los Establecimientos Públicos Municipales, las Empresas Industriales y Comerciales del Municipio.

(...)La EMRU solicitó ante la dependencia a su cargo la expedición de las determinantes para la formulación de un plan parcial de las áreas en cuestión. El desarrollo de proyectos estratégicos de ciudad a través de la Alianza para la Renovación Urbana busca garantizar un desarrollo integral en articulación con otros proyectos de Renovación, garantizando el desarrollo de partes completas de ciudad a través de la concurrencia de múltiples promotores privados, con el propósito de garantizar la ejecución total de los proyectos que buscan la transformación territorial establecida por el POT.

En el caso de San Vicente, el objetivo es asegurar el cumplimiento de las características de una Actuación Urbana Integral, de acuerdo con lo decidido en el decreto de anuncio del proyecto y lo contemplado en el artículo 113 de la Ley 388 de 1997, como el impacto estructural en la organización espacial de la ciudad, el componente de gestión urbana de suelo y los componentes de acción sectorial de municipio – decisión administrativa atinente a la renovación urbana y los mecanismos de actuación conjunta y concertada de los sectores público y privado.

Para las anteriores consideraciones, me permito reiterar la solicitud realizada por esta entidad en la reunión sostenida con usted el pasado 12 de mayo, referente a la necesidad de que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal advierta, en la respuesta que dé a la solicitud de determinantes elevada por un promotor privado, que las manzanas que desea formular en el barrio San Vicente, cuentan con interés público manifestado por el Municipio en cabeza del Alcalde desde el 2012”.

J

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

Que al respecto la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal se pronunció mediante radicado No. 20154132220044811 del 10 de junio de 2015 en los siguientes términos:

“(…) Solicitamos comedidamente que se allegue de manera urgente la información que sustente las gestiones adelantadas por la EMRU EICE a través de la Alianza para la Renovación en el sector de San Vicente correspondiente a las manzanas catastrales identificadas con los No B – 0270, B0273, B-0258 y B-0269 y en caso dado, la documentación concerniente a la participación de la citada Constructora y propietarios en las reuniones y presentaciones donde se haya expuesto el proyecto de renovación urbana en el sector de San Vicente y Versalles”

Que posteriormente, la Empresa Municipal de Renovación Urbana- EMRU EICE mediante oficio No. 2015-41110-071262-2 del 15 de julio de 2015, emitió respuesta sobre el citado asunto en los siguientes términos:

“Con el objeto de dar respuesta al oficio con Radicado Núm. 20154132220044811 de 2015 emitido por la Subdirección a su cargo, por medio de la presente me permito enviar una certificación expedida por Alianza Fiduciaria S.A en la que consta que la Constructora Jaramillo Mora S.A hace parte del Fideicomiso denominado: Alianza para la Renovación Urbana de Cali y que su representante legal, el señor Gustavo Jaramillo Mora, hace parte del comité fiduciario desde el 28 de octubre de 2013.

Por otro lado, es necesario recordar que de acuerdo con lo expresado en el oficio emitido por esta entidad y radicado con sus respectivos anexos ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante Radicado Núm. 22015411100513002 de 2015, la Empresa Municipal de Renovación Urbana ha realizado las gestiones necesarias para llevar a cabo el proceso de renovación urbana para el barrio San Vicente, dentro de las cuales se destacan la suscripción del Convenio de cooperación Alianza para la Renovación Urbana de Santiago de Cali, suscrito con Alianza Fiduciaria S.A, en el cual quedó incluido el proyecto de renovación urbana de los barrios San Vicente, Granada y Versalles, como parte de los proyectos estratégicos a ser desarrollados mediante el modelo cooperación público – privado materializado por medio del citado convenio (..)”

Que en los soportes documentales anexos al citado oficio obra certificación de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, en la que consta la calidad de “FIDEICOMITENTE SECUNDARIO Y BENEFICIARIO”, de la sociedad Jaramillo Mora S.A., del fideicomiso Alianza para la Renovación Urbana de Cali.

Que mediante oficio No. 201541322200444961 del 10 de junio de 2015, esta Subdirección informó al doctor Gustavo Adolfo Jaramillo Mora, que faltaban los

6/

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a los predios identificados con los números prediales B027300210000, B027300220000, B026900220000, B026900300000, B025800300000 y B025800460000 del área de planificación del presente proyecto de plan parcial.

Que mediante radicado No. 2015413150011834 del 22 de junio de 2015, la Subdirección de Catastro emitió concepto respecto a la información de datos catastral de los predios que conforman el área de planificación del plan parcial aportando en formato digital (DWG) coordenadas planas origen San Antonio con la conformación de los terrenos en análisis.

Que mediante radicado No. 2015411100680502 del 07 de julio de 2015 la Constructora Jaramillo Mora S.A., hizo entrega de tres (3) de los seis (6) folios de matrículas inmobiliarias faltantes, aclarando que los faltantes son folios antiguos y están en proceso de solicitud.

Que tal como lo establecía el artículo 5-A del Decreto Nacional 4300 de 2007, hoy artículo 2.2.4.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal solicitó al DAGMA, a Metrocali S.A, a la Secretaría de Infraestructura y Valorización, a la Secretaría de Tránsito y Transporte, Gases de Occidente S.A E.SP y a EMCALI (Energía, Acueducto y Alcantarillado y Telecomunicaciones), el pronunciamiento sobre aspectos y temas que tengan incidencia o responsabilidad en el desarrollo del plan parcial y que se deban considerar como determinantes para su formulación.

Que en relación con la coordinación interinstitucional de las diversas entidades que tienen ingerencia con las determinantes del presente plan parcial, esta Subdirección informó al solicitante del plan parcial mediante oficio No. 2015413220046061 del 17 de junio de 2015 lo siguiente: *“(...)hasta el momento se han recibido conceptos de determinantes de Metrocali S.A, la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, la Gerencia de Acueducto y Alcantarillado de Emcali y la Gerencia de Energía de Emcali, por lo tanto este Despacho se permite informarle que, una vez se tengan todos los conceptos de determinantes de las entidades faltantes tal y como se mencionó anteriormente, la Subdirección del POT y Servicios Públicos se pronunciará acerca de las determinantes del proyecto del plan parcial de renovación urbana San Vicente 1 (...)*”.

Que en concordancia con lo anterior, se recibió respuesta de las siguientes entidades: EMCALI EICE – ESP – Acueducto y Alcantarillado N° 2015-41110-059974-2 del 16 de junio de 2015; EMCALI EICE – ESP Energía N° 2015-41110-059398-2 del 12 de junio de 2015; EMCALI EICE – ESP Telecomunicaciones N° 2015-41110-064464-2 del 26 de junio de 2015; Metrocali N° 2015-41110-059967 -2 del 16 de junio de 2015; Secretaria de Metrocali N° 2015-41110-059967 -2 del 16 de junio de 2015; Secretaría de Tránsito y Transporte N° 2015415200025144 del 19 de mayo de 2015 y Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente –

6

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-006 DE 2015
(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

DAGMA N° 2015413300029574 del 19 de junio de 2015; oficios que hacen parte de las presentes determinantes.

Que por medio de oficio radicado bajo No. 2015-41110-071262-2 la EMRU, informó que dicha Empresa *“(...)ha realizado las gestiones necesarias para llevar a cabo el proceso de renovación urbana para el barrio San Vicente, dentro de las cuales se destacan la suscripción del Convenio de Cooperación alianza para la Renovación Urbana de Santiago de Cali (...) en el cual quedó incluido el proyecto de renovación urbana de los barrios San Vicente, Granada y Versalles, como parte de los proyectos estratégicos a ser desarrollados mediante el modelo de cooperación público-privado materializado por medio del citado convenio(...)”*.

Que en este orden de ideas, es claro que el Municipio de Santiago de Cali, a través de la Empresa Municipal de Renovación Urbana-EMRU, vinculada al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, realiza la gestión de los proyectos estratégicos y las operaciones urbanas integrales en pro del desarrollo de proyectos de renovación urbana de la ciudad.

Que en este sentido, dado que se encuentra expedido el Decreto Municipal No. 4111.0.20.0420 de 27 de junio de 2012, y que el Promotor del presente proyecto de plan parcial se encuentra vinculado al Convenio de Cooperación “Alianza para la Renovación Urbana de Santiago de Cali”, es necesario que el instrumento de planificación se formule y ejecute en coordinación, apoyo y de acuerdo con los lineamientos que determine la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU, para la finalidad. Razón por la cual, el Promotor del *“Plan Parcial de Renovación Urbana Denominado San Vicente 1, en un sector del Barrio San Vicente”*, deberá demostrar la gestión realizada en conjunto con dicha Empresa.

Que por todo lo anteriormente expuesto, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en el marco de 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 Renovación Urbana Denominado San Vicente 1, en Un Sector Del Barrio San Vicente”*.

Que en virtud de lo expuesto,

RESUELVE:
TÍTULO PRIMERO
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 1. Emitir concepto para las determinantes del Plan Parcial de Renovación Urbana San Vicente 1 y por lo tanto, defínase para su formulación cuatro manzanas del barrio San Vicente, identificadas con los números: B-0258, B-

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 006 DE 2015
(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

0269, B-0270 y B-0273, las siguientes determinantes concernientes a su delimitación, condiciones técnicas y normas aplicables para su formulación.

ARTÍCULO 2. DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL. El Área de Planificación del Plan Parcial debe corresponder al polígono comprendido entre los Sistemas de Movilidad, Ambiental, de Servicios Públicos, Patrimonio y del Subsistema Vial definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 0373 de 2014, como son:

- Por el Norte: El eje de la Avenida 2D, entre la Avenida 3 y la Calle 24 Norte.
 Por el Oriente: El eje de la Calle 24 Norte, entre la Avenida 2D hasta la Avenida 2.
 Por el Sur: La Avenida 2, entre Calle 24 Norte hasta Calle 22 Norte, continua por la Calle 22 Norte hasta la Avenida 3.
 Por el Occidente El eje de la Avenida 3, entre la Calle 22 Norte y la Avenida 2D.

ARTÍCULO 3. ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y PREDIOS QUE LA CONFORMAN. Para la formulación del proyecto urbanístico del Plan Parcial de Renovación Urbana “De cuatro manzanas del barrio San Vicente”, con un área de planificación aproximada de 4.46 Has e identificadas en el plano que hace parte integral de la presente Resolución; la configuración predial del área de planificación se presenta en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 1 - Identificación Predial

N° PREDIO MZNA B0258	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	N° DE PREDIAL	IDENTIFICACIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
0001	760010100020900690001900010001	B025800010000	370- 227554	Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22N-66/70/74 Local 1 Edif "Zapata". (Reglamento de propiedad horizontal)
0002	760010100020900690002000000002	B025800020000	370- 28211	Lote de terreno con su correspondiente casa de habitación- Lote 2 Manzana A, Avenida 2 22-51.
0003	760010100020900690003000000003	B025800030000	370- 114704	Lote de terreno con su correspondiente casa de habitación-Lote 2 Manzana A, Avenida 2A 22N-43 Calles 22 y 23 Norte Urb. San Vicente
0004	760010100020900690004000000004	B025800040000	370- 4966	Una casa de habitación con su lote de terreno- Avenida 2A Norte 22-27, Calle 23 Nte. B/ Versalles (Round Point)
0005	760010100020900690005000000005	B025800050000	370- 55298	Una casa de habitación con su lote de terreno- Avenida 2A Norte 22N-15 B/ Versalles.
0006	760010100020900690006000000006	B025800060000	370- 236179	Avenida 2A Norte 22N-07 Calle 22/23 Urb. San Vicente.
0007	760010100020900690007000000007	B025800070000	370- 49441	Una casa de habitación con su lote de terreno- Avenida 2A Norte 22-08 22N-08.
0008	760010100020900690008000000008	B025800080000	370- 239391	Lote 10 Manzana "Z" Barrio Versalles. Avenida 2A Norte 22N-14 con la Calle 23 (N.E. (42969)).
0009	760010100020900690009000000009	B025800090000	370- 102650	Una casa de habitación con su lote de terreno- Avenida 2A Norte 22N-30 Urbanización San Vicente.
0010	760010100020900690010000000010	B025800100000	370- 75315	Lote con construcción de dos plantas- Lote 12 MZ A Urb. San Vicente (B/ Versalles). Avenida del Rio 22-28. Avenida 2A # 22N-28 Barrio San Vicente (Actual).



RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

N° PREDIO MZNA B0258	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	N°. DE PREDIAL	IDENTIFICACIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
0011	760010100020900690011000000011	B025800110000	370- 214878	Lote.
0012	760010100020900690012000000012	B025800120000	370- 171836	Una casa de habitación de dos plantas con su lote de terreno- Calle 23 Norte 2N-21 Urb. San Vicente.
0013	7600101000209006900130000000013	B025800130000	370- 108278	Una casa de habitación con su lote de terreno- Calle 23 Norte 2N-09 Casa y Lote Avda 2 Norte B/ San Vicente.
0014	7600101000209006900140000000014	B025800140000	370- 101512	Una casa de habitación de dos plantas con su lote de terreno- Avenida 2 Norte 25N-65 Casa y Lote Garaje 22N-65 Urb. San Vicente.
0015	7600101000209006900150000000015	B025800150000	370- 239506	Lote 16 Manzana "A" Urbanización San Vicente. Avenida 2 Norte 22N-59 Calles 22 y 23 Casa.
0016	7600101000209006900160000000016	B025800160000	370- 370372	Avenida 2 Norte 22N-49 Urb. San Vicente.
0017	7600101000209006900170000000017	B025800170000	370- 89934	Lote- Avenida 2 Norte 22-39 Barrio Versailles Avenida del Río Calles 22 y 23. Avenida 2 22N-39 Barrio "San Vicente".
0018	7600101000209006900180000000018	B025800180000	370- 575966	Una casa de habitación con su lote de terreno- Avenida 2 Nte # 22N-29 Barrio Versailles # Avenida 2 Nte.
0019	7600101000209006900190000000019	B025800190000	370- 67645	Avenida 2 Norte 22N-23 Calles 22/23 Norte B/ Versailles.
0020	760010100020900690020000000020	B025800200000	370- 86295	Solar con casa de habitación-- Calle 22 Norte 2-08 Urb. Versailles Hoy 2BN.
0021	7600101000209006900210000000021	B025800210000	370- 145892	Una casa de habitación con su lote de terreno- Calle 22 Norte 2N-22. Lote y Casa de Habitación #.
0022	7600101000209006900220000000022	B025800220000	370- 417676	Calle 22 Norte 2-26 Urb. Versailles. Avenida 3AN 22-26 # C. 22Norte Av. 2 Norte y Avenida del Río. Calle 22N # 2-24.
0023	7600101000209006900230000000023	B025800230000	370- 47621	Una casa de habitación con su lote de terreno- Calle 22 Norte 2-36 AV del Río Av 2 Norte y Av de las Américas AV 3 N.
0024	7600101000209006900240000000024	B025800240000	370- 208965	Casa de tres niveles con garaje- Calle 22 Norte 2N-38/42.
0025	7600101000209006900250000000025	B025800250000	370- 220886	Calle 22 Norte 2-50 Casa y Lote.
0026	7600101000209006900260000000026	B025800260000	370- 34826	Edificio de 3 plantas con su lote- Calle 22 Norte 2-58 AV. 1 y 2.
0027	7600101000209006900270000000027	B025800270000	370- 103251	Una casa de habitación con su lote de terreno- Calle 22 N 2N-70 -70 Entre Avda 2 y Avda de Las Américas Actual Urb Versailles.
0028	7600101000209006900280000000028	B025800280000	370- 101294	Una casa de habitación de tres plantas con su lote de terreno- Calle 22 Norte 2-82 Casa y Lote Avds. 2 o Avda del Río y Avda 3 o Avda de las Américas B/Versalles.
0029	7600101000209006900290000000029	B025800290000	370- 50613	Casa- Avenida 3 Norte 22-22 Av Las Américas.
0030	7600101000209006900300000000030	B025800300000	370- Nota 1	Avenida 3 Las Américas 22-26/28. *
0031	7600101000209006900310000000031	B025800310000	370- 59578	Lote 1 Mz A Urb. San Vicente. Avenida 3 Norte 22-38 Hoy Avda Las Américas Calle 22 y 23 Nte.
0032	76001010002090000000000000000000	B025800320000	370- 13142 Nota 2	Local comercial- Avenida 3 Nte o Ava. Las Américas 22N-54 Local 1 Edf. El Nogal.
0033	76001010002090000000000000000000	B025800330000	370- 122236 Nota 3	Local comercial- Avenida 3 Norte 22-46/54 Local comercial 2 Edificio "El Nogal".
0034	760010100020900690032900020034	B025800340000	370- 121934	Consultorio- Avenida 3 N 22-46/50/54 Avenida de Las Américas Ed. El Nogal Consultorio 101.

el



RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

N° PREDIO MZNA B0258	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	N° DE PREDIAL	IDENTIFICACIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
0035	760010100020900690032900020035	B025800350000	370- 121933	Consultorio- Avenida 3 Norte Nos. 22N-46/50/54. Consultorio N0o. 102 Edif. "El Nogal" (Avenida Las Américas).
0036	760010100020900690032900020036	B025800360000	370- 121935	Consultorio- Avenida 3N 22N-46/50/54 Edificio El Nogal. Avenida Las Américas. Consultorio 103.
0037	760010100020900690032900020037	B025800370000	370- 52764	Consultorio- Avenida 3 Norte 22N-50 Edificio "el Nogal".
0038	760010100020900690032900020038	B025800380000	370- 121936	Consultorio- Avenida 3N 22N-46/50/54. Avenida Las Américas Edificio El Nogal. Consultorio 205.
0039	760010100020900690032900020039	B025800390000	370- 123500	Consultorio- Avenida 3N 22N-46/50/54 Consultorio 206 Edificio El Nogal Avenida de Las Américas.
0040	760010100020900690032900020040	B025800400000	370- 123401	Consultorio- Avenida 3 Norte 22N-46/50/54 Avda. Las Américas Consultorio 207 Edif. El Nogal
0041	760010100020900690032900020041	B025800410000	370- 94681	Consultorio- Avenida 3 Norte Avdas de Las Américas 22N-50 Consultorio # 208 Edificio El Nogal.
0042	760010100020900690032900020042	B025800420000	370- 123402	Consultorio- Avenida 3 Norte 22N -46/50/54 Avenida de Las Américas Consultorio 209 Edif. El Nogal.
0043	760010100020900690032900020043	B025800430000	370- 123400	Consultorio- Avenida 3 Norte 22N-46/50/54 Consultorio 310 Edif El Nogal Avenida de Las Américas.
0044	760010100020900690032900020044	B025800440000	370- 79292	Consultorio- Avenida 3 Norte 22N-50, 22N/46 y 22N-54 Consultorio 311. 3. Piso- Edif. "El Nogal " (avda. de Las Américas)
0045	760010100020900690032900020045	B025800450000	370- 123403	Oficina- Avenida 3 Norte 22N-46/50/54 4.0 Avenida de Las Américas Oficina 312 Edif. El Nogal.
0046	760010100020900690032900020046	B025800460000	370- 45042 Nota 4	A 3 N 22 50 3130
0047	760010100020900690032900020047	B025800470000	370- 77329	Oficina- Avenida 3 Norte 22N-50 Oficina 314 Edif. Nogal
0048	760010100020900690032900020048	B025800480000	370- 78783	Oficina- Avenida 3 Norte 22N-46/54 Oficina 315 Edif. El Nogal. Avenida 3 Norte #22N-50 o Avenida de Las Américas, Calles 22 y 23 Norte.
0049	760010100020900690001900010049	B025800490000	370- 227555	Edificio- Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22N-66/70/74 Local 2 Edificio "Zapata" Avda de Las Américas
0050	760010100020900690001900010050	B025800500000	370- 227556	Local- Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22N-66/70/74 Local. 3 Edificio "Zapata" Avda de Las Américas
0051	760010100020900690001900010051	B025800510000	370- 227557	Apto- Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22N-66/70/74 Apto. 1 Edificio "Zapata" Avda de Las Américas.
0052	760010100020900690001900010052	B025800520000	370- 227558	Apto- Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22NJ-66/70 Apto. 102 Edificio "Zapata" Avda de Las Américas.
0053	760010100020900690001900010053	B025800530000	370- 227559	Apto- Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22N-66/70/74 Apto. 201 Edificio "Zapata" Avda de Las Américas.
0054	760010100020900690001900010054	B025800540000	370- 227560	Apto- Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22N-66/70/74 Apto. 202 Edificio "Zapata" Avda de Las Américas.



RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

N° PREDIO MZNA B0258	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	N° DE PREDIAL	IDENTIFICACIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
0055	760010100020900690001900010055	B025800550000	370- 227561	Apto- Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22N-66/70/74 Apto. 203 Edificio "Zapata" Avda de Las Américas.
0056	760010100020900690001900010056	B025800560000	370- 227562	Apto- Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22N-66/70/74 Apto. 301 Edificio "Zapata" Avda de Las Américas.
0057	760010100020900690001900010057	B025800570000	370- 227563	Apto- Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22N-66/70/74 Apto. 302 Edificio "Zapata" Avda de Las Américas.
0058	760010100020900690001900010058	B025800580000	370- 227564	Apto- Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22N-66/70/74 Apto. 303 Edificio "Zapata" Avda de Las Américas.
0059	760010100020900690001900010059	B025800590000	370- 227545	Garaje- Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22N-66/70/74 Garaje. 1 Edificio "Zapata" Avda de Las Américas.
0060	760010100020900690001900010060	B025800600000	370- 227546	Garaje- Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22N-66/70/74 Garaje. 2 Edificio "Zapata" Avda de Las Américas.
0061	760010100020900690001900010061	B025800610000	370- 227547	Garaje- Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22N-66/70/74 Garaje. 3 Edificio "Zapata" Avda de Las Américas.
0062	760010100020900690001900010062	B025800620000	370- 227548	Garaje- Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22N-66/70/74 Garaje. 4 Edificio "Zapata" Avda de Las Américas.
0063	760010100020900690001900010063	B025800630000	370- 227549	Garaje- Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22N-66/70/74 Garaje. 5 Edificio "Zapata" Avda de Las Américas.
0064	760010100020900690001900010064	B025800640000	370- 227550	Garaje- Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22N-66/70/74 Garaje. 6 Edificio "Zapata" Avda de Las Américas.
0065	760010100020900690001900010065	B025800650000	370- 227551	Garaje- Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22N-66/70/74 Garaje. 7 Edificio "Zapata" Avda de Las Américas.
0066	760010100020900690001900010066	B025800660000	370- 227552	Garaje- Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22N-66/70/74 Garaje. 8 Edificio "Zapata" Avda de Las Américas.
0067	760010100020900690001900010067	B025800670000	370- 227553	Garaje- Calle 23 Norte 2AN-21/27 y 22N-66/70/74 Garaje. 9 Edificio "Zapata" Avda de Las Américas.

N° PREDIO MZNA B0269	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	N° DE PREDIAL	IDENTIFICACIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
0001	760010209006800000000000000000	B026900010000	370- 16365	Calle 23 y 24 Norte 2-101/107 y 23-60/68 Hoy: Edificio "Calero Borrero" Propiedad Horizontal Esquina. Avenida de Las Américas Calle 23A Norte 2N-107/101 y Avenida 3N 23N-60/68.
0002	7600101000209006800020000000002	B026900020000	370- 13773	Calle 23 Norte 2N-95
0003	7600101000209006800030000000003	B026900030000	370- 819	Calle 23A 2N-83 B/San Vicente Hoy. Calle 23A Norte 2N-83-
0004	7600101000209006800040000000004	B026900040000	370- 48171	Calle 23QA Norte 2-75.
0005	7600101000209006800050000000005	B026900050000	370- 2539 Nota 5	A 2C 23A N 64
0006	7600101000209006800060000000006	B026900060000	370- 28035	Calle 23A 2N-61.
0007	7600101000209006800070000000007	B026900070000	370- 240873	Calle 24 Norte 2N-43 Lote y Casa Barrio Versailles. Lote 35 Mz B Calle 23A # 2-43



RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 008 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

N° PREDIO MZNA B0269	NUMERO PREDIAL NACIONAL	N° DE PREDIAL	IDENTIFICACIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
0008	760010100020900680008000000008	B026900080000	370- 327563	Calle 24 Norte 2N-31/33 Hoy Calle 23A Nte.
0009	760010100020900680009000000009	B026900090000	370- 252425	Calle 23A 2-N23 Casa Lote Con Avda. 2 y 2A. Norte.
0010	760010100020900680010000000010	B026900100000	370- 15840	Avenida 2 Norte 23N-75 Calle 23A Nte B/San Vicente Lote y Casa de habitación de 2 Plantas Calle 23AN #2N-11 y Avenida 2 Norte # 23N75
0011	760010100020900680011000000011	B026900110000	370- 330108	Avenida 2 Norte 23N-41 Avenida 2 Norte 23N-61 Actual.
0012	760010100020900680012000000012	B026900120000	370- 85099	Avenida del Río 23N-51 Calle 23 y 2. Urb. San Vicente.
0013	760010100020900680013000000013	B026900130000	370- 43700	Avenida 2 Norte 23N-45/47/51/53 Calles 23 y 24 Lote Casa Urb. San Vicente.
0014	760010100020900680014000000014	B026900140000	370- 78353	Avenida 2 Norte 23N-37 Urb. San Vicente B/Versalles Lote B
0015	760010100020900680015000000015	B026900150000	370- 10617	Avenida 2 Norte 23N-17/19/23/25 Urbanización San Vicente
0016	760010100020900680016000000016	B026900160000	370- 16892	Lote 5 Mz E Urb. San Vicente. Calle 23 Norte 2N-08
0017	760010100020900680017000000017	B026900170000	370- 793	Calle 23 Norte 2N-20
0018	760010100020900680018000000018	B026900180000	370- 207203	Calle 23 Norte 2N-38 B/ San Vicente
0019	760010100020900680019000000019	B026900190000	370- 327543	Calle 23 2N-46 Barrio Versalles
0020	760010100020900680020000000020	B026900200000	370- 0 Nota 1	Calle 23 N 2N-58
0021	760010100020900680021000000021	B026900210000	370- 601454	Lote # 4 Manzana "B", Urb. San Vicente. Calle 23N # 2N-66 Barrio San Vicente /Lote y Casa
0022	760010100020900680022000000022	B026900220000	370- 237646	Lote 4 Manzana B Urbanización San Vicente Avenida 3N 23-10. Calle 23 2N-88
0023	760010100020900680023000000023	B026900230000	370- 71631	Lote 21 Manzana B Urb San Vicente. Avenida 3 Norte 23N-28.
0024	760010100020900680024000000024	B026900240000	370- 47142	Lote 5 Mz B Av. Las Américas Calle 23 y 24 Local 23N-39.

N° PREDIO MZNA B0270	NUMERO PREDIAL NACIONAL	N° DE PREDIAL	IDENTIFICACIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
0001	760010100020900660001000000001	B027000010000	370- 56501	Avenida 2AN 23AN-26 B/San Vicente Calle 23AN 2N-48 Avenida 2 A Norte #23AN-26
0002	760010100020900660002000000002	B027000020000	370- 8054	Avenida 2AN #Calle "D" B/Versalles Avda 23AN-26 B/San Vicente
0003	760010100020900660003000000003	B027000030000	370- 22574	Avenida Las Américas 2N-40/44 Avda A Lotes y Casa E Avenida 2C Norte 23AN-40/44.
0004	760010100020900660004000000004	B027000040000	370- 40220	Avenida 2 Norte 24N-50/54 Calles 24 y 24A Norte B/Versalles Lote y Casa de Habitación Avenida 2C #23AN-54 Barrio San Vicente.
0005	760010100020900660005000000005	B027000050000	370- 89124	Avenida 2C 23AN-64 Urbanización San Vicente



RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

0006	760010100020900660006000000006	B027000060000	370- 309258	Avenida 2A 23A-72 Lote y Casa 24N-26/28 B/Sn Vicente
0007	760010100020900660007000000007	B027000070000	370- 67591	Calle 25 Norte 2A-71 y 2A-73 B/Versalles Actual Casa Calle 24 Norte 2N-73.
0008	760010100020900660008000000008	B027000080000	370- 97885	Calle 24 Norte 2N-61 Calle 25 Norte 2A-61/63 B/Versalles Calle 24N 2AN-62/63
0009	760010100020900660009000000009	B027000090000	370- 11252	Calle 24N 2N-17 Avdas 2 y 2A
0010	760010100020900660010000000010	B027000100000	370- 543438	Calle 25 Nte, y 24 Nte, # 2N-074 y 23AN-37 Calle 24 Norte #2N-07 y Avenida 2Norte #23AN-37.
0011	7600101000209006600110000000011	B027000110000	370- 281227	Calle 23 Norte 2N-40/46 Esquina Edif. y Lote Avenida 2Norte 23A-11/17/23

N° PREDIO MZNA B0273	NUMERO PREDIAL NACIONAL	N°. DE PREDIAL	IDENTIFICACIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
0001	760010100020900670001000000001	B027300010000	370- 387730	Avenida 2D 23A-58 B/Versalles Avenida 2BN # 23-58
0002	7600101000209006700020000000002	B027300020000	370- 302148	Avenida 2D Norte 23AN-68/64/62 Hoy: Lote y Edificación Calle 25 Norte Avenidas 3 y 3B Norte
0003	7600101000209006700030000000003	B027300030000	370- 67571	Calle 25 Norte 24-88 Avenida 2A Hoy Avenida 2BN 23AN-88 B/San Vicente
0004	7600101000209006700040000000004	B027300040000	370- 18438	Lote 8Mz. E Urbanización Vicente, Avenida 2D. Nte, Calle 23A y 24. 23AN 110/118
0005	7600101000209006700050000000005	B027300050000	370- 39605	Lote 8 Mz E Avenida 2DN 23AN-114/116
0006	7600101000209006700060000000006	B027300060000	370- 299313	Avenida 2B Norte Calles 24 y 25 Norte 24N-124/126 Casa Lote Avenida 2D # 23AN-120 Casa y Lote (Ver Escritura 442)
0007	7600101000209006700070000000007	B027300070000	370- 25777	Avenida 2B Norte Calles 24-130/136 Calle 25 Norte 2B-37/39/41 Avenida 2B 23A-130/136 Casa y Lote
0008	7600101000209006700080000000008	B027300080000	370- 67651	Calle 24 Norte 20-23/25 Urb. San Vicente Hoy 2C-23/25
0009	7600101000209006700090000000009	B027300090000	370- 231623	Calle 24 Norte 2C-19/21 Casa y Lote Barrio San Vicente
0010	7600101000209006700100000000010	B027300100000	370- 2689	Avenida 2C Norte 23 AN-79/79/69/74/85 Urb. San Vicente
0011	76001010002090067001100000000011	B027300110000	370- 312982	Avenida 2A Norte 24N-61 Casa Lote Avenida 2C # 23AN-59/61 del Barrio San Vicente
0012	76001010002090067001200000000012	B027300120000	370- 6063	Avenida 2A Norte 23A-51 Antigua Calle 24 Norte Calle D. Hoy Ave 2C
0013	76001010002090067001300000000013	B027300130000	370- 163276	Avenida 2A Norte 24N-41 Calle 24 Norte y 25 Nte B/Versalles
0014	76001010002090067001400000000014	B027300140000	370- 29843	Avenida 2A 24N-31/33 Calles 24 y 25 Lote 3 MZ Z
0015	76001010002090067001500000000015	B027300150000	370- 78447	Lote 93 MZ E Avenida 2A Norte 24N-27 y 24N-29 Entre Calles 24 y 25 B/Versalles
0016	76001010002090067001600000000016	B027300160000	370- 68826	Calle 24 Norte Avdas 3 y 3A Avenida 2C # 23A Norte 15. Barrio San Vicente.

6

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

N° PREDIO MZNA B0273	NUMERO PREDIAL NACIONAL	N°. DE PREDIAL	IDENTIFICACIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
0017	760010100020900670017000000017	B027300170000	370- 580697	23N-07Avenida 2A-A # 24N-07 Casa y Lote B. San Vicente Avenida 2C # 23AN-07 Barrio San Vicente Avenida 2AN #
0018	760010100020900670018000000018	B027300180000	370- 104752	Avenida2C 23AN-01/05 B/ San Vicente
0019	760010100020900670019000000019	B027300190000	370- 206613	Avenida de Las Américas Calle 24 Norte. Hoy AV 2CN Calle 23AN.
0020	760010100020900670020900010020	B027300200000	370- 147031	Avenida 3 Norte 23AN-30 Local Comercial 101 Edificio "Adriana" de Las Américas.
0021	760010100020900670021900020021	B027300210000	370- 40661	Avenida de Las Américas 23AN-36/38/48 Edif. Garzón Local 1
0022	760010100020900670021900020022	B027300220000	370- 37856	Avenida de Las Américas 23AN-38/48 Edif. Garzón
0023	760010100020900670021900020023	B027300230000	370- 62545	Avenida de Las Américas 23AN-36/38/48 Apartamento 201 Piso 2 Edif. "Garzón" Barrio San Vicente.
0024	760010100020900670021900020024	B027300240000	370- 62563	Avenida de Las Américas 23AN-36/38/48 Apartamento 202 Piso 2 Edif. "Garzón" Barrio San Vicente.
0025	760010100020900670021900020025	B027300250000	370- 575 Nota 6	A 3 23A N 48 301P
0026	760010100020900670021900020026	B027300260000	370- 3832	Avenida Las Américas 23AN-36/38/48 Apto 302 Edificio Garzón.
0027	760010100020900670021900020027	B027300270000	370- 62470	Avenida 2D Norte 23AN-36/38/48 Apto 401 Piso 4 Edif Garzón Avda. De Las Américas B/San Vicente
0028	760010100020900670021900020028	B027300280000	370- 62440	Avenida 2D Norte 23AN-36/38/48 Apto 402 Piso 4 Edif. Garzón Avda. De Las Américas B/San Vicente Avenida 3#23AN-48 Apartamento 402 Piso 4 Edificio Garzón Avenida de Las Américas Barrio San Vicente (Actual)
0029	760010100020900670021900020029	B027300290000	370- 62453	Avenida 2D Norte 23AN-36/38/48 Apto. 501 Piso 5 Edif. Garzón Avda de Las Américas B/San Vicente
0030	760010100020900670021900020030	B027300300000	370- 62463	Avenida 2D Norte 23AN-36/38/48 Apto. 502 Piso 5 Edif. Garzón Avda de Las Américas B/San Vicente
0031	760010100020900670021900020031	B027300310000	370- 50292	Avenida Américas 23AN-36/38/48 Edif. Garzón Piso 6 Pent House
0032	760010100020900670020900010032	B027300320000	370- 432371	Avenida Américas 23AN-24/30 Apto 201 Urbanización San Vicente Edificio Adriana
0033	760010100020900670020900010033	B027300330000	370- 226960	Avenida Las Américas 23AN-24/30 Edificio Adriana Apartamento 301
0034	760010100020900670020900010034	B027300340000	370- 204644	Avenida 3 Norte o Avda de Las Américas 23A-24 y 23AN-30 Apto 401 Edificio Adriana Avenida 3 Norte o Avenida Las Américas # 23AN-24 y 23AN-30 Apto # 401 Edificio Adriana (Actual)
0035	760010100020900670020900010035	B027300350000	370- 48927	Avenida 3 Norte 23A-24 Edif. Adriana Apartamento 501
0036	760010100020900670020900010036	B027300360000	370- 18172	Avenida 3 Norte o Avenida Las Américas 23AN-24/30 Apto 601

Nota 1: Dirección de Carta Catastral de las manzanas B0258 y B0269, no reporta Folio de Matrícula Inmobiliaria en base de datos Catastro.

Nota 2: Este Predio no figura en la Base de Datos de Catastro, sí en el plano digital de Catastro.

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

Nota 3: Este Predio no figura en la Base de Datos de Catastro ni en el plano digital, sí en la carta Catastral suministrada por el promotor.

Nota 4: Predio sin certificado de tradición. La información es de la Sicatweb. La matrícula inmobiliaria que reporta es la No. 370-657721719 y en la Base de Datos de Catastro es la No. 370-45042.

Nota 5: El folio de matrícula inmobiliaria No. 370- 2539 debe ser aclarado en el estudio predial, debido a que en el certificado de tradición aportado estaría fuera del área de planificación y Catastro no indica número de folio de matrícula inmobiliaria.

Nota 6: El folio de matrícula inmobiliaria No. 370-575 debe ser aclarado en el estudio predial, debido que en el certificado de tradición aportado estaría fuera del área de planificación.

PARÁGRAFO 1. Se solicita el levantamiento topográfico con la identificación predial del área de planificación del Plan Parcial, acorde a lo dispuesto en el Numeral 2.2.1, Artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015. El resultado de este plano, se valorará y se considerará como el área de planificación y será incorporado a la cartografía oficial.

PARÁGRAFO 2. La información del presente artículo es de carácter indicativo y corresponde a la información catastral suministrada por la Subdirección de Catastro Municipal y la reportada en los folios de matrícula inmobiliaria aportados por el Promotor para el presente trámite de determinantes expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali de 29 de abril y 25 de junio de 2015.

PARÁGRAFO 3. La configuración predial en los documentos de formulación del plan parcial, deberán realizarse con base en las disposiciones finales; Artículo 27 de la presente Resolución, donde se establece la forma de presentar y aclarar el estado predial del área de planificación.

ARTÍCULO 4. ANUNCIO DEL PROYECTO. Dado que se encuentra expedido el Decreto Municipal No. 4111.0.20.0420 de 27 de junio de 2012 *“Por medio del cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el proyecto urbano para el sector comprendido entre el río Cali, la Av. de las Américas y la calle 25”*; que la Administración Municipal ha venido adelantando a través de la Empresa de Renovación Urbana - EMRU diferentes gestiones tendientes a la ejecución del mencionado proyecto; que entre las gestiones adelantadas se incluye la suscripción del convenio de Cooperación Alianza para la Renovación Urbana de Santiago de Cali y que el solicitante de las presentes determinantes urbanísticas se encuentra vinculando al citado convenio, es necesario que para la formulación, ejecución y gestión del plan parcial se demuestre articulación con el instrumento de gestión que ha establecido la Administración Municipal, a través de la Conformación de la Alianza para la Renovación Urbana de Santiago de Cali o con la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU para efecto de garantizar los objetivos establecidos por el Decreto 411.0.20.0420 de 27 de junio de 2012.

**TÍTULO SEGUNDO
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO**

**CAPÍTULO PRIMERO
SISTEMA AMBIENTAL**

4

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

ARTÍCULO 5. ELEMENTOS AMBIENTALES Y/O PAISAJÍSTICOS. El área de planificación del plan parcial colinda con el Río Cali, que en concordancia con el mapa No. 15 (áreas protegidas) y el artículo 66 del Acuerdo 0373 de 2014, pertenece al sistema de áreas protegidas de carácter nacional declarado mediante la Resolución No. 9 de 1938 del Ministerio de Economía Nacional. El suelo de esta área protegida será destinado exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y uso racional de los bosques que en ella existan, garantizando la recuperación y la supervivencia de los mismos.

El Departamento Administrativo de Gestión Medio Ambiente – DAGMA mediante oficio No. 2015413300029574 del 19 de junio de 2015 establece lo siguiente sobre la franja de protección del Río Cali:

“(...) La delimitación de estas rondas hídricas y zonas de retiro de estos drenajes son fundamentales dado que las medidas de manejo y la restauración permiten cumplir las funciones ecológicas para ello delimitadas. Los principios básicos de estos retiros deben ser la de recuperar mantener las funciones de cada uno de los componentes de dicha estructura, permitiendo las interrelaciones mutuas dentro de la corriente o cuerpo de agua.

Se debe enfatizar en que las Áreas Forestales Protectoras de Corriente de Agua, continuas o no, son franjas de terreno paralelas a los bordes de los lechos de corrientes naturales de aguas permanentes o estacionales, establecidas con el fin de conservar las especies forestales ribereñas y propiciar su extensión en los sectores despoblados y como una medida para permitir la continuidad de los corredores ecosistémicos, la conectividad de los elementos estructurantes del espacio público y la interacción y enlace entre lo urbano y lo rural. Así las Áreas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua son terrenos no ocupables destinados a la conservación y recuperación de la vegetación ribereña. Los usos complementarios permitidos dentro de estas son solo los correspondientes a la construcción de obras de manejo hidráulico.

Respecto a lo anterior y dando cumplimiento a la normatividad ambiental legal vigente, cumplir con la franja de protección de 30 metros, medidos a partir del borde del cauce y en ambos lados, para el Río Cali en su paso por el predio.

De la misma manera, se considera importante restablecer los límites de la construcción de acuerdo a la delimitación de las franjas de protección, para así conservar la naturalidad del cauce colindante en el predio objeto del presente plan parcial.

- *Las franjas de protección deben ser conservadas con vocación forestal, por lo tanto estas deberán mantener la extensión de la cobertura arbórea a establecida, aportando a la conectividad y el movimiento de la fauna.*

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

- *No se permite ninguna infraestructura o actividad dentro de estas franjas de protección pues deben ser conservadas con vocación forestal.*
- *Se prohíbe el vertimiento de aguas residuales a la acequia.*
- *No se permite sin autorización del DAGMA, la modificación o intervención de los cauces ni la captación o uso de las aguas.*
- *No se permite podar, talar o intervenir ningún árbol sin la autorización previa del DAGMA (...)*

Se debe tener en cuenta las disposiciones del parágrafo 4 del artículo 83 del Acuerdo 0373 de 2014 en lo referente a las Áreas Forestales protectoras dentro del perímetro urbano:

“(...) Dentro del perímetro urbano, cuando el Área Forestal Protectora ha sido transformada completamente por usos urbanos, el criterio de ocupación y manejo debe estar direccionado por estrategias de desarrollo y manejo ambiental integrado. Cuando sea posible se deberá remover la infraestructura establecida si no ocupa grandes áreas o si no tiene una importancia colectiva significativa, sin embargo cuando esto no es posible porque el desarrollo urbano está muy consolidado, se debe hacer un manejo del ornato, considerando la introducción de elementos ambientales que, como alamedas y corredores, puedan hacer parte de recreación pasiva y contemplativa.”

Así mismo, el DAGMA mediante el oficio en mención, establece lo siguiente respecto al manejo de los arboles notables:

“(...) Es importante recordar que todo Samán o Ceiba que se encuentren presentes dentro el predio, deben incorporarse a los diseños paisajísticos y arquitectónicos del proyecto en todas sus etapas, en cumplimiento con lo establecido en el artículo No. 107 del Acuerdo Municipal 373 de 2014, parágrafo 1 que dice: se prohíbe la mutilación y tala de los arboles notables. De ser necesario intervenir alguna especie arbórea en el predio, que no esté contemplada en el mencionado artículo, se debe tramitar ante la Autoridad Ambiental DAGMA, respectivo Permiso de Aprovechamiento forestal, con un plano de levantamiento georreferenciado de las especies arbóreas existentes y con un cuadro donde se indique la cantidad, talla y tipo de intervención a realizar, conforme al Estatuto de Silvicultura Urbana del Municipio de Santiago de Cali, Acuerdo Municipal 0353 del 31 de octubre de 2013(...)”

Adicionalmente, para el análisis del componente ambiental, deberán desarrollarse los siguientes aspectos:

- En el marco del plan parcial, los estudios ambientales deben enfocarse en la identificación, clasificación y caracterización de los impactos que el desarrollo pueda generar a los ecosistemas o especies que se identifiquen en el área de planificación (si las hay). De igual forma, el estudio de los niveles freáticos,

2

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

posibles socavones, particularidades climáticas o microclimáticas, elementos de amenaza o vulnerabilidad cuando a ellos haya lugar.

- Identificación cartográfica y justificativa de los elementos que conforman el sistema ambiental principal tanto en el área de planificación, como en su área de influencia.
- Identificación de ecosistemas estratégicos de acuerdo con la clasificación dada por la autoridad ambiental competente, las cuales incorporan variables de geomorfología, relieve, vegetación, clima, fauna y flora.
- Una vez identificados los ecosistemas estratégicos, se debe determinar los grados de fragmentación y representatividad ecosistémica, así como el posible nivel de afectación que puedan tener estos a partir del impacto generado por la intervención del proyecto de plan parcial.
- Se debe aportar un inventario de fauna y flora, en el que se haga una descripción detallada de cuál fue la metodología utilizada y se clasifiquen las especies.
- Ilustración clara de los posibles impactos que se puedan dar en la fauna y la flora a partir del desarrollo urbanístico del proyecto. De igual forma, ilustrar cartográficamente qué se pretende conservar y cuales zonas y especies serían objeto de compensación.
- 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.
- Se debe elaborar 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 y especies. Esta síntesis cartográfica, deberá estar debidamente justificada a nivel de Documento Técnico de Soporte y estudio ambiental anexo.

PARÁGRAFO. El manejo de los elementos ambientales incluidos en el Plan Parcial, debe seguir las directrices normativas de la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 99 de 1993 y el Acuerdo 0373 de 2014, así como de sus normas reglamentarias y complementarias.

ARTÍCULO 6. ASPECTOS GEOLÓGICOS, GEOTÉCNICOS Y DE AMENAZAS NATURALES. Si bien este Plan Parcial se ubica sobre la porción media del denominado Abanico Aluvial del Río Cali, constituida por un depósito semiconsolidado compuesto por cantos y gravas de rocas diabásicas de variados tamaños embebidos en una matriz areno arcillosa, donde no se han detectado comportamientos desfavorables del suelo que pudieran generar daños en las edificaciones y la estructura de soporte de esta parte de la ciudad, los promotores del Plan deberán adelantar las evaluaciones geológicas y geotécnicas pertinentes, tanto por métodos directos como por métodos indirectos, para dilucidar la

4

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

estratigrafía de esta zona y las características geomecánicas de los diferentes materiales presentes, con base en los cuales definirán los parámetros de mayor seguridad para la intervención del terreno, específicamente en lo que tiene que ver con las excavaciones para la conformación de sótanos, la cimentación de edificaciones y el emplazamiento de tuberías enterradas.

Igualmente, y teniendo en cuenta la antigüedad de las redes de acueducto y alcantarillado del sector, deberá adelantarse la evaluación detallada de estos sistemas, para definir y presupuestar o gestionar la reposición de las redes que presenten deterioro o que hayan cumplido su vida útil. Esto con el propósito de evitar que a causa de filtraciones de agua se presenten en el mediano y largo plazo daños sobre edificaciones e infraestructuras, asociados con la saturación de los suelos.

Desde el punto de vista de los fenómenos naturales peligrosos, deberá evaluarse la potencial inundabilidad debida a desbordamientos del Río Cali, lo cual implica la ejecución de estudios hidrológicos e hidráulicos del área y, de llegar a requerirse, la elaboración de los diseños y los presupuestos de las obras para el control de inundaciones. De otro lado, en el planteamiento de la red principal de los servicios públicos deberá darse total claridad al manejo (conducción y entrega) que se dará a las aguas de escorrentía, teniendo en cuenta el comportamiento hidráulico del Río Cali.

**CAPÍTULO SEGUNDO
SISTEMA DE MOVILIDAD**

ARTÍCULO 7. ELEMENTOS DETERMINANTES DEL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE. Como elementos determinantes, el proyecto debe tener en cuenta los siguientes aspectos básicos del Sistema Vial Principal definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial:

- Plantear la solución de accesibilidad al plan parcial desde y hacia la Avenida 2, asegurando su continuidad y conectividad vial con el área de planificación del plan parcial.
- La subdivisión como resultado de la urbanización debe desarrollarse en concordancia con el artículo 337 del Acuerdo 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 párrafo 1 del artículo 208 y el Anexo 6 del Acuerdo 0373 de 2014.
- Los estacionamientos y acceso a bahías se contemplaran en la propuesta urbanística conforme a lo señalado en el artículo 216 del Acuerdo 0373 de 2014. En todo caso, se prohíbe la localización de nuevos estacionamientos o bahías sobre vías arterias como la Avenida las Américas –Avenida 3 N, de acuerdo con el

✓

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

artículo 214 del señalado Acuerdo.

- Contemplar los aspectos señalados en los artículos 218, 221 al 223, 226 y 217 del Acuerdo 0373 de 2014, correspondiente a los temas de bahías de cargue y descargue, estacionamientos, intersecciones a nivel y desnivel y acceso vehicular al área de planificación.
- Las vías existentes así como las nuevas vías, deberán regirse por lo que estipula el subcapítulo III, artículos del 227 al 230 del Acuerdo 0373 de 2014.
- Deben considerarse en los costos de urbanismo la adecuación de las áreas de terreno cedidas al municipio para vías públicas, las cuales deberán ser pavimentadas por el urbanizador o constructor.

ARTÍCULO 8. CICLORRUTAS. El plan parcial deberá proponer Ciclorrutas que articulen el área de planificación del plan parcial, con las ciclorrutas planteadas para la Avenida las Américas – AV. 3 N como Red Principal, al igual que el borde del Río Cali como Red Paisajística y su conectividad con equipamientos y espacios públicos existentes y propuestos, de conformidad con el Plan Maestro de Ciclorrutas (PLAMACIR).

PARÁGRAFO 1. El área de ciclorruta prevista en el PLAMACIR deberá ser cedida al municipio como parte de la sección vial.

ARTÍCULO 9. TRANSPORTE. La propuesta de accesibilidad peatonal deberá articularse a las estaciones del SITM de las Avenidas las Américas y la Avenida 2, reflejadas en el plano No. 32 Sistema Integrado de Transporte Masivo, que hace parte del Acuerdo 0373 de 2014 - POT de Santiago de Cali.

De conformidad con el oficio No. 2015-41110-059967-2 del 16 de junio de 2015 emitido por Metrocali, para la Avenida 2, Calle 23AN y Calle 22N, el plan parcial debe prever en su propuesta urbanística, puntos de parada para la llegada y salida de usuarios del SITM.

ARTÍCULO 10. ESTUDIO DE TRÁNSITO. Realizar el correspondiente estudio, que contendrá el análisis de la situación actual del tránsito, la demanda vehicular proyectada y los impactos que el proyecto urbanístico genere sobre la movilidad circundante y su zona de influencia. Incluye tránsito vehicular y peatonal, análisis de colas, semaforización, señalización análisis de puntos críticos y capacidad vehicular de la malla vial arterial principal y complementaria del área de planificación y su área de influencia del proyecto. Dicho estudio deberá estar acompañado de la siguiente información:

- Levantamiento de la información de las características del tránsito actual sin proyecto. Este aspecto determina una radiografía de la zona en la cual es fundamental analizar el estado de la malla vial, los sistemas de transporte presentes en el territorio (estaciones, puntos de parada, troncales y pretroncales), los recorridos peatonales y su articulación con el SITM; así como la señalización

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

vertical y horizontal existente.

- Modelo de micro simulación con las características actuales de la zona y sus respectivas proyecciones a 5, 10 y 15 años. Las proyecciones, se convierten en una serie de alternativas dispuestas con proyecto, como medida para establecer posibles impactos, y la manera en como estos pueden ser mitigados a través de la propuesta. Los indicadores que se obtengan como resultado de lo anterior, deben facilitar la comparación de los distintos escenarios previstos en el sentido de: demoras totales, demoras promedio por vehículo, demoras por paradas totales, paradas por promedio por vehículo, distancia total de viaje, tiempo de viaje, velocidad promedio, consumo de combustible.
- Definición de un conjunto de alternativas para mitigar el problema del sistema analizado, que posteriormente son evaluadas para definir entre ellas la que ofrezca las mayores ventajas comparativas.
- Planteamiento de la solución. Se refiere al diseño geométrico, diseño urbanístico de redes y de estructuras, señalización propuesta y demás aspectos técnicos para que la conformación de la solución sea de manera integral.
- Conclusiones y recomendaciones para el manejo del tránsito en el plan parcial, precisando las acciones que en materia de tránsito asumirá el plan parcial, y que deberán estar reflejadas en el reparto de cargas y beneficios para cada participe en el plan parcial.
- De conformidad con el oficio No. 2015415200025144 del 19 de mayo de 2015 emitido por la Secretaria de Tránsito y Transporte el estudio de Tránsito, se deberá incluir lo dispuesto en el Decreto 1050 de 2004 (Manual de Señalización Vial del Ministerio de Transporte) para los diseños de señalización y semaforización.
- Los análisis que se hagan para el Estudio de Tránsito, deberán considerar las vías que hacen parte del área de planificación del plan parcial y su área de influencia, dónde se involucren las vías principales que servirán de acceso al área del plan parcial. Sí en el marco de la formulación del proyecto, se plantean modificaciones al sistema vial principal, estas deberán ser presentadas y sustentadas con su respectivo estudio de tránsito, ante el Comité de Movilidad para su evaluación y aprobación.

Igualmente, es necesario que se genere un plano síntesis de la propuesta final del estudio, en donde se visualice el sistema vial existente y proyectado, el manejo de las intersecciones y los modos de transporte existentes y proyectados (SITM, ciclorrutas, peatonal), con la respectiva señalización vertical y horizontal que se considere necesaria como parte del análisis que arroje el estudio de tránsito.

Generar planimetría con detalles principalmente en planta y cortes de las propuestas o conclusiones que el estudio considere relevantes.

✓



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

CAPÍTULO TERCERO SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO

ARTÍCULO 11. ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO. En concordancia con el artículo 320 del Acuerdo 0373 de 2014, corresponde ceder al Municipio y por medio de escritura pública el 10% de cesión de espacio público calculada sobre el Área Neta del plan parcial. Adicionalmente, se deberá considerar un 5% adicional de área privada, con destinación al uso público.

Son condiciones para la entrega y localización de las áreas destinadas a cesión de espacio público y áreas privadas con vocación a lo público, los siguientes aspectos establecidos en el artículo 322 del referido acuerdo:

- Distribución como mínimo el 50% en un solo globo, con un ancho mínimo de 15 metros que genere continuidad con el espacio público aferente.
- La propuesta de cesión de zonas verdes y equipamientos debe desarrollarse y articularse con los espacios públicos y equipamientos existentes en los sectores aledaños, con el fin de tener una estructura integral, coherente y legible.
- Para armonizar los elementos del espacio público, se debe prever la integración mediante el diseño de iluminación, arborización e instalación de mobiliario, acorde con lo establecido en el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público MECEP del Municipio de Santiago de Cali (Decreto 4110.20.0816 del 06 de diciembre de 2010).
- Para el proceso de formulación del Plan se deberá tener en cuenta las dinámicas y relaciones que se generan sobre el Río Cali y el proyecto de Corredor Verde definido para la calle 25 (Mapa No. 37 del Acuerdo 0373 de 2017).
- Para garantizar la accesibilidad, movilidad y transporte al espacio público por parte de las personas con discapacidad, se debe incorporar en el diseño lo establecido en la Ley 361 de 1997, el Decreto Nacional 1538 del 17 de mayo de 2005 y la Ley 1287 de 2009 *“Por la cual se adiciona la Ley 361 de 1997 retoman y actualizan las definiciones de la leyes previas, complementa y precisa las disposiciones sobre accesibilidad a las bahías de estacionamiento”*, haciendo referencia a la Ley 769 de 2002 de autorización de parqueo en las bahías por personas con movilidad reducida, ya sea en calidad de conductor o acompañante.
- El concepto de accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse como sistemas separados, velando por su continuidad y conectividad. Se debe cumplir con las condiciones de diseño y garantizar la continuidad de los andenes en materiales y superficies.
- La entrega de las cesiones de espacio público deberán generarse conforme a lo señalado en los artículos 2.2.6.1.4.6, 2.2.6.1.4.7 y 2.2.6.1.4.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en cuanto a la incorporación de áreas públicas; entrega material de las áreas de cesión y entrega anticipada de cesiones.

8

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

PARÁGRAFO. Según el POT – Acuerdo 0373 de 2014 – el presente plan parcial, por ser de Tratamiento de Renovación Urbana, no tiene exigencia de áreas por cesión para equipamiento.

ARTÍCULO 12. ENTREGA ZONAS DE CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO. Para la revisión de las áreas de cesión de espacio público, se debe presentar un plano entre escalas 1:2000 y 1: 5000, en el cual se puedan corroborar los porcentajes planteados, áreas, localización, amojonamiento, dimensión de zonas de espacio público (para verificar la conformación de las áreas de cesión) e incluir lo siguiente:

- Identificación y verificación de los componentes del espacio público en el entorno inmediato.
- Cuadro general de áreas, especificando las zonas de cesión exigidas para todo el plan parcial y señaladas en el artículo 11 de la presente Resolución, además de la distribución por cada Unidad de Actuación Urbana y el área de zona verde correspondiente en metros cuadrados por habitante, según proyección de la población acorde con los usos que albergará el Plan.

CAPÍTULO CUARTO

SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, TECNOLOGIA DE LA INFORMACIÓN, COMUNICACIONES Y ALUMBRADO PÚBLICO.

ARTÍCULO 13. LINEAMIENTOS. Para la formulación del plan parcial se deberá tener en cuenta las disposiciones de las respectivas factibilidades para la prestación de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, gas y aseo, las cuales en el momento de la radicación se deberán estar actualizadas por las diversas empresas prestadoras del mismo.

El Plan Parcial debe incluir todos los aspectos contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 0373 de 2014, respecto al Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios y que hacen referencia a: Artículo 103 Calidad ambiental y servicios públicos; subcapítulo I Normas técnicas generales aplicables a los sistemas de servicios públicos domiciliarios y TIC artículo 146; subcapítulo III Subsistema de recolección, transporte y tratamiento de aguas residuales artículos 153 a 157; subcapítulo V subsistema de gestión integral de residuos sólidos artículos 166 y 167; artículo 163 Manejo de las aguas de escorrentía por lluvias.

ARTÍCULO 14. ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO. Se deberá presentar de manera precisa las condiciones y requerimientos de infraestructura del servicio de acueducto para que el proyecto tenga factibilidad técnica, en consideración de que el plan parcial tendrá una mayor densificación y un cambio significativo en el uso del suelo. Dicha información incluir los siguientes aspectos:

1

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

ACUEDUCTO

La propuesta de dotación del servicio de acueducto debe atemperarse a las condiciones establecidas por EMCALI en el concepto de factibilidad, por lo tanto, es importante analizar si el cambio en la densidad poblacional afectará la demanda de agua en el sector donde se plantea el Plan Parcial.

En los planos de las redes de acueducto, es preciso diferenciar la infraestructura existente de la proyectada y los puntos a partir de los cuales se derivarán las redes que surtirán de acueducto al Plan Parcial.

En el caso de requerir la ampliación de diámetros, reposición de redes por el tiempo de servicio, o cambio de material, éstas deben estar incluidas dentro de las cargas del Plan Parcial.

ALCANTARILLADO

La propuesta para el drenaje de las aguas residuales y las aguas lluvias deberá estar sujeta a las condiciones establecidas por EMCALI EICE ESP en su concepto de factibilidad de prestación de servicios.

Se deberá analizar el impacto de las aguas (residual y lluvias) generadas por el Plan Parcial sobre la capacidad de los colectores receptores.

Diferenciar las redes de alcantarillado existentes de las proyectadas en los planos de alcantarillado, e incluir sentidos de flujo, cotas rasantes, cotas de batea, y los puntos de entrega.

PARÁGRAFO 1. La densidad poblacional proyectada no debe sobrepasar la que se otorga por la empresa que presta estos servicios. En caso de existir diferencia, se deberá presentar las modificaciones con respecto a lo consultado a EMCALI EICE ESP, conforme a los requerimientos del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 2. Las condiciones de la Infraestructura de Acueducto y Alcantarillado deberán tener en cuenta lo estipulado en el concepto técnico de Determinantes emitido por EMCALI EICE – ESP mediante oficio No. 2015-41110-059974-2 del 16/06/2015.

PARÁGRAFO 3. Si se contempla el cambio de redes por ampliación de diámetros, reposición por cambio de material o tiempo de servicio, se deberá incluir estos costos a cargo del plan parcial dentro del análisis de cargas que se tiene dentro del desarrollo del proyecto.

PARÁGRAFO 4. En los planos de perfiles viales se debe visualizar las redes de Acueducto y Alcantarillado, así como las distancias mínimas establecidas en el Reglamento Técnico del Sector de Agua y Saneamiento Básico (RAS 2000) de éstas redes, respecto a las de los servicios de energía, gas y telecomunicaciones.

✓

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

ARTÍCULO 15. ENERGÍA, TELECOMUNICACIONES Y GAS. Las redes eléctricas, de alumbrado público, así como las redes de telecomunicaciones y gas, deben proveerse mediante la canalización de ductos (subterranización), incluyendo reservas y cámaras, hasta la entrega al usuario final. Dichos ductos deben garantizar la capacidad para las conexiones de los diversos operadores del servicio, por lo cual se deben articular los diseños de manera que no se requieran ampliaciones o modificaciones por lo menos durante 5 años después de entregadas las obras, de conformidad con el artículo 229 del Acuerdo.

El desarrollo de la formulación para los servicios públicos señalados deberá articular lo señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 0373 de 2014 de la siguiente manera: servicio de energía artículos 191 y 193; Gas natural artículo 195; Subsistemas de las Tecnologías de la Información artículos 196 y 197; telecomunicaciones artículos 198 a 199.

PARÁGRAFO. De conformidad con el oficio No. 2015-41110-064464-2 del 26/06/2015 emitido por EMCALI EICE – ESP del Servicio de Telecomunicaciones, para las construcciones destinadas a uso residencial, comercial y/o mixto, se deberá cumplir con la Resolución No. 4262 de 2013 de la CRC, Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL.

ARTÍCULO 16. ALUMBRADO PÚBLICO. El diseño del sistema de alumbrado público deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público –RETILAP- y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas –RETIE-, las demás normas concordantes, vigentes, aplicables en la materia, y acoger las recomendaciones técnicas sobre el tipo de iluminación que determine la administración municipal, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**CAPÍTULO QUINTO
BIENES DE PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL**

ARTÍCULO 17. SISTEMA PATRIMONIO. En el área de planificación del plan parcial no existen inmuebles de interés cultural, sin embargo es fundamental tener en cuenta la presencia de otros inmuebles aledaños que son importantes para su planeación urbanística, como es la Clínica los Remedios catalogada como Nivel 1; conservación Integral y reglamentado por el Decreto 1080 de mayo de 2015 Decreto único reglamentario Sector Cultura.

**TÍTULO TERCERO
NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

ARTÍCULO 18. TRATAMIENTO. Según el mapa No. 43 del Acuerdo 0373 de 2014, el Tratamiento que le corresponde al plan parcial es de Renovación Urbana

el

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

con cambio de patrón- R3 y hace parte de la Unidad de Planificación Urbana No. 7 Versailles.

ARTÍCULO 19. USOS DEL SUELO. De conformidad con el mapa No. 42 - Áreas de Actividad, el plan parcial se localiza en un Área de Actividad Mixta. Se consideran proyectos mixtos aquellos que cuentan con una mezcla de usos entre residenciales comerciales y de servicios especializados, así como industria de bajo impacto. El desarrollo de estos proyectos deberá destinar como mínimo el 30% de su área construida a usos diferentes a la vivienda y no podrán superar el 50% de la misma.

Según el mapa No. 40 Centralidades y Corredores de Actividad, el plan parcial se localiza dentro del área de Centralidad del Norte con vocación de usos empresariales; definida en el artículo 282 del Acuerdo 0373 de 2014, como áreas que concentran actividades empresariales, que poseen funciones de articulación regional dentro de la estrategia de ordenamiento territorial, teniendo en cuenta su potencial para el funcionamiento de servicios a las empresas en su ámbito.

ARTÍCULO 20. NORMAS GENERALES DEL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN. Las normas aplicables a la formulación del Plan Parcial, están definidas en el artículo 317 a 320 del Acuerdo 0373 de 2014 -Plan de Ordenamiento Territorial.

La renovación urbana con cambio de Patrón - R3, aplica a sectores de la ciudad de usos mixtos con dinámicas constructivas y económicas importantes, en los cuales se pretende consolidar la actividad económica existente de acuerdo con el artículo 318 del POT.

Para este Tratamiento se exige un porcentaje entre el 30% y el 50% del área útil para usos comerciales y servicios, y mínimo el 15% de área útil para Vivienda de Interés Social - VIS.

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

ARTÍCULO 21. APROVECHAMIENTOS. El artículo 320 del POT determina lo siguiente respecto a los aprovechamientos para los planes parciales en zona de Renovación Urbana:

- El desarrollo por planes parciales no deberá efectuar aporte por mayor edificabilidad.
- El plan parcial podrá otorgar mayores aprovechamientos de los permitidos en la edificabilidad del sector donde se localice.

✓

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

- Cuando un plan parcial supere el índice de construcción tope establecido para el área donde se ubique, deberá efectuar una cesión de espacio público adicional, equivalente al porcentaje adicional de índice de construcción asignado.
- Las normas específicas para la Vivienda de Interés Social – VIS en materia de cumplimiento y aprovechamientos, se determinan en los artículos 340, 341, 342 y 343, 350 y demás concordantes del Acuerdo Municipal 0373 de 2014.
- Los predios que den frente sobre la Avenida las Américas, deberán desarrollar Pórticos bajo las condiciones estipuladas en el numeral 3 del artículo 355 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014.

El cumplimiento de las normas volumétricas generales y específicas para el tratamiento de Renovación Urbana, se establecen en los artículos 354 y 355 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014 respectivamente.

Índice de ocupación. De conformidad con el artículo 352 del Acuerdo 0373 de 2014, el índice de ocupación se establece conforme a las tablas señaladas en artículo en mención, y de acuerdo a los componentes estratégicos de la estructura socioeconómica.

Índice de Construcción. De conformidad con lo establecido en los artículos 320, 344, 345, 346 y 347 del Acuerdo 0373 de 2014, el sector donde se desarrollará el plan parcial cuenta actualmente con un índice de construcción tope de 6.6. El plan parcial podrá proponer mayores aprovechamientos de los permitidos en el sector, para lo cual deberá ceder espacio público adicional proporcional a la edificabilidad propuesta por encima del índice de construcción tope.

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

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

ARTÍCULO 22. CARGAS URBANÍSTICAS. En lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas aplicables para la formulación de la simulación urbanística - financiera, el Plan Parcial debe cumplir con lo contemplado en los numerales 8 y 10 del artículo 2.2.4.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 y demás concordantes, a saber:

- 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.





RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

- 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 23. CARGAS URBANÍSTICAS LOCALES. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015, son cargas locales asociadas a las obras urbanísticas, las cesiones y realización de obras públicas de:

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

ARTÍCULO 24. SIMULACIÓN URBANÍSTICA FINANCIERA. Para la debida presentación y revisión del componente de la simulación urbanística y financiera, la formulación deberá contener la siguiente información:

- La simulación debe presentarse en un archivo de Excel, formulado y sin protección de celdas u hojas electrónicas, con el fin de revisar el origen de los datos presentados.
- En caso 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.
- Presentar cifras desagregadas para el cálculo de las cargas y las obligaciones urbanísticas.
- La estimación de ingresos o ventas debe estar relacionada a los precios y cantidades especificadas en la simulación de acuerdo al producto inmobiliario que se vaya a ofrecer.
- En caso de calcular costos de construcción y otros costos, estos deberán obedecer a algún parámetro claro de estimación (ej. % sobre ventas u otra variable)

ARTÍCULO 25. ESTUDIO DE MERCADO. A fin de aportar una visión clara del punto de partida para la propuesta de los productos inmobiliarios del proyecto del plan parcial y su viabilidad técnico financiera, se requiere la presentación del estudio de mercado que debe contener como mínimo:

- Un análisis del comportamiento, las características y especificaciones de la naturaleza inmobiliaria del sector objeto de estudio; basándose en proyectos comparables y soportados del mismo.
- Un diagnóstico del mercado inmobiliario, donde se relacione la actividad económica, su oferta, su demanda, sus ventas y los usos, según el aprovechamiento planteado en el plan parcial.
- La descripción metodológica utilizada para calcular los metros cuadrados



RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

vendibles, justificado en fuentes verificables.

- Los valores unitarios correspondientes a las cargas del proyecto, los cuales se utilizarán como parámetros de entrada en el estudio de costos y rentabilidad.

ARTÍCULO 26. ESTUDIO DE COSTOS Y RENTABILIDAD. Para este aspecto es necesario aportar lo siguiente:

- Cuadros de información documental dónde se muestre explícitamente el reparto de cargas y beneficios del proyecto del plan parcial, indicando de manera detallada la metodología utilizada.
- La estimación de ingresos o ventas debe estar definido a partir de la información arrojada por el estudio de mercado, dónde se indique de manera clara los productos a desarrollar
- Elaborar una matriz de entrada con los datos relacionados en el estudio de mercado y que serán utilizados como base para realizar la simulación financiera, tales como: distribución de áreas, tarifas, precios, costos unitarios, salario mínimo, unidades de medida y demás que se deban tener en cuenta en la construcción de las cifras presentadas.
- Establecer el valor inicial del suelo con su respectiva justificación.
- Calcular los costos de adecuación y/o construcción que haya lugar para las zonas catalogadas como cargas urbanísticas en la formulación del proyecto del plan parcial.
- 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 del plan parcial.
- Elaborar una matriz de costos, donde se indiquen los costos directos, indirectos, financieros y la utilidad establecida por cada UAU o UG, con sus respectivas fuentes.
- Se debe presentar un cronograma de ejecución que involucre todas las etapas de desarrollo previstas para la ejecución e implementación del proyecto del plan parcial, siendo este el insumo mediante el cual se definirá la vigencia que tendrá el proyecto del plan parcial en el decreto de adopción.
- Se debe calcular el valor final del terreno urbanizado por cada UAU o UG, según sea el caso. Este cálculo se debe realizar a través del método residual.
- Se debe ilustrar la estrategia de financiación del proyecto, en el que se detallen las fuentes de financiación y los aportes propios
- Aportar el flujo de fondos de la inversión, especificando la participación de cada una de las fuentes de financiación definidas en la estrategia, dónde además se realice la estimación de los indicadores de rentabilidad (TIR, VAN y WACC).

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 27. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL. Para la formulación del Plan Parcial, se debe anexar y radicar los documentos y planimetría señalados en

d

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

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 TECNICO 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 plan parcial con el territorio en general.
- Representar gráficamente cómo el plan parcial hace parte de una pieza de ciudad y 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 plan parcial, determinando el tipo de espacio público existente, su grado de ocupación y su incidencia en el proyecto.
- Por cada componente que se genere en el diagnóstico, determinar conclusiones que se articulen con la propuesta que se vaya a plantear, es decir, a partir del problema encontrado, el plan deberá señalar la solución a ese problema.
- Se deben incluir los impactos negativos encontrados al interior del área de planificación del plan parcial con respecto a: usos de suelo, espacio público y vías principalmente; lo anterior con el fin de encontrar aquellos puntos susceptibles de ser mejorados con la formulación.
- Como los tratamientos de renovación por redesarrollo y rehabilitación están expuestos a la sustitución de los espacios construidos total o parcialmente, se deberá realizar el diagnóstico del componente social, el cual deberá estar dirigido a identificar los posibles actores que se puedan ver afectados positiva o negativamente en la ejecución del Plan Parcial. Los nuevos usos y su relación con las microeconomías del sector, generan nuevas dinámicas e impactos socioeconómicos que deben ser valorados y estimados, en cuyo caso, el Promotor deberá demostrar las gestiones realizadas con la EMRU EICE.

Igualmente, para la elaboración del documento de formulación, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- De acuerdo con los impactos urbanos negativos que se puedan concluir en el diagnóstico, establecer la manera en que el plan parcial abordará y mejorará





RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

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.

- La Formulación del Plan Parcial deberá contener un Capítulo dedicado a ilustrar la historia predial del área de planificación.
- 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 disuelvan; así como los propietarios hasta antes del momento de la particiones, englobes y resultantes.
- Todo lo anterior, es soporte para la elaboración del cuadro de identificación predial, 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 plan parcial se presenta con las áreas del levantamiento topográfico, todos los planos y 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 se habla del predio No. 1, en todos los documentos, anexos y cartografía del proyecto, debe identificarse de la misma forma.
- 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.
- De acuerdo con la identificación predial aportada por la Subdirección de Catastro Municipal, se registran los siguientes cinco (5) predios en el área de planificación propuesta para el plan parcial San Vicente 1, los cuales no fueron identificados por parte del promotor, y por tanto, no fueron aportados los folios de matrícula inmobiliaria. En la formulación se deberá señalar la respectiva investigación predial, de tal manera que se demuestre la existencia de los mismos, o si por mutaciones, pertenecen a otros predios o son el resultado de englobes, desenglobes, etc. (Ver Cuadro No. 2).

✓

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21-006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

Cuadro No. 2 – Predios sin folio de matricula

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	Nº. DE PREDIAL	DIRECCIÓN
760010100020900690030000000030	B025800300000	Avenida 3 Las Américas 22-26/28. *
760010100020900690032900020046	B025800460000	A 3 N 22 50 3130
7600101000209006800050000000005	B026900050000	A 2C 23A N 64
7600101000209006800200000000020	B026900200000	Calle 23 N 2N-58
760010100020900670021900020025	B027300250000	Lote- A 3 23A N 48 301P

ARTICULO 28. PLANIMETRÍA. La información que se suministre en medio digital debe estar en formato “*dwg*”. De igual manera, cada una de las capas (layers) propias ilustradas en los planos (delimitación, unidades de actuación o gestión, usos, alturas, etc.), se deberán entregar en formato “*shapefile*” georeferenciadas con las siguientes características:

1. Características según sea el caso
 - a. Id
 - b. Uso
 - c. Altura
 - d. Área/Longitud (según sea el caso)
 - e. Perímetro
2. Proyección cartográfica = Transversa de Mercator
3. Elipsoide internacional 1924
4. Datum San Antonio
 - a. Meridiano central 76°32'49.3872 O
 - b. Paralelo central 3°26'58.5312 N
5. Plano de proyección 1000 msnm
6. Falso Norte 110000 N
7. Falso Este 110000 E
8. El dibujo digital de los planos que hacen parte integral del plan parcial se realizará conforme a lo siguiente:
 - 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.
 - Se deben incorporar mediante una tripleta de coordenadas asociada a uno de los sistemas de referencia válido en Santiago de Cali: norte, este y altitud, evitando traslape, intersección, repetición, empalmes exactos entre líneas.
 - Los límites de todos los polígonos generados deben ser exactamente iguales en todas las capas adyacentes.
 - Las salidas gráficas y de ploteo se deben entregar como proyectos DWG individuales y respectivamente.
 - Se deben entregar los mapas exportados en formato JPG y GeoPDF.

✓

RESOLUCIÓN N° 4132.2.21- 006 DE 2015

(27 de Julio)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO SAN VICENTE 1, EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

- Se debe definir previamente, de acuerdo a las escalas del levantamiento o generación de la información y al tamaño del área, siguiendo los términos de los elementos que debe contener la salida gráfica, tales como: toponimia, título y subtítulo, diagrama de localización, indicación de norte, grilla de coordenadas, valores de cuadrícula, autores, fuente, fechas, proyección, escala numérica y gráfica, leyendas, símbolos, etc., así como su distribución, orientación, colores, grosores y estilos, por cada plano.

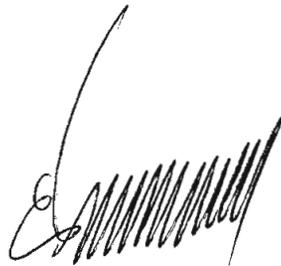
PARÁGRAFO. La planimetría que soporte la documentación del plan parcial, deberá realizarse a partir de los aspectos señalados en el documento “*Lineamientos para la producción de Información Geográfica*”, elaborado por el grupo técnico coordinador de la Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali – IDESC. 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.

ARTÍCULO 29. NOTIFICACIÓN. Notificar de conformidad con los artículos 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, el contenido de la presente Resolución al doctor Gustavo Adolfo Jaramillo Mora representante legal de la Constructora Jaramillo Mora S.A., en calidad de apoderado de los señores Catalina Campo Ferro y Carlos Andrés Vallejo Parra, propietarios del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-16385.

ARTÍCULO 30. RECURSOS. Contra la presente Resolución proceden los recursos de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *Ventisiete (27)* días del mes de julio de dos mil quince (2015).

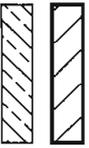


FRANCISCO JAVIER BONILLA HURTADO
Subdirector del POT y Servicios Públicos

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Proyectó: Equipo de Planes Parciales: Arq. Victoria Muñoz, Arq. María Elssy Burgos, Ing. Fernando Martínez, Geo. Andrés Prieto, Abg. Martha Isabel Bolaños Eco. Lorena Niño, Ing. Isabel Cristina Parra, Arq. Sonia Cristina Enríquez, Arq. Álvaro Díaz, Arq. Edwin Segura. *M3* *DEPE* 

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	
1	111646,454	111906,540	
2	111751,243	111984,189	
3	111903,955	112022,676	
4	111850,530	112056,683	
5	111886,175	112127,546	
6	111873,882	112171,104	
7	111744,768	112197,224	
8	111737,287	112198,851	
9	111734,867	112193,000	
10	111730,273	112181,797	
11	111724,719	112169,892	
12	111718,758	112158,986	
13	111712,227	112148,156	
14	111709,569	112144,094	
15	111702,391	112133,633	
16	111694,469	112123,983	
17	111684,145	112112,387	
18	111673,593	112101,969	
19	111667,359	112096,461	
20	111659,500	112099,977	
21	111651,094	112083,953	
22	111638,797	112076,109	
23	111611,383	112057,872	
24	111562,858	112051,870	
25	111558,422	112045,352	
26	111593,047	112065,789	
27	111573,992	112005,281	
28	111580,999	111999,106	
29	111611,556	111955,614	
1	111646,454	111906,540	



AREA DE PLANTACION
44688,772 m² (4,46 has.)

ZONA VERDE



Los Predios que conforman el Area de Plantacion son los citados en el Cuadro #1 del Artículo 3 de la presente Resolucion.

ALCALDIA DE SANTIAGO DE CAU DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION SUBDIRECCION DE POLITERRITORIOS PUBLICOS	
AREA DE PLANTACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA SAN VICENTE 1	
ESCALA: 1:2000	
ING. JUAN CARLOS FORN 	
ING. FRANCISCO JAVIER BOLAÑO Jefe. De. P.O.T. y S.P.P.	
DA/PA	
Resolución Administrativa P.O.T. con vigencia 1 de mayo del 2015	
JULIO 2015	
1 / 1	

Santiago de Cali, 06 de Agosto de 2015.

Señores:

SUBDIRECCION DE POT Y SERVICIOS PUBLICOS
Departamento Administrativo de Planeación Municipal
La Ciudad

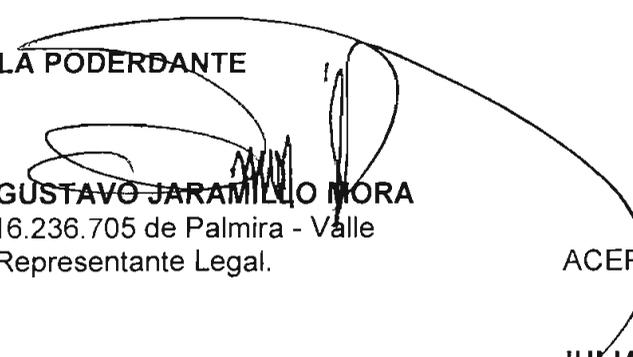
ASUNTO: PODER ESPECIAL

GUSTAVO ADOLFO JARAMILLO MORA, mayor de edad, domiciliado en Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.236.705 expedida en Palmira – Valle, actuando como Representante Legal de **JARAMILLO MORA S. A.**, sociedad constituida mediante escritura pública No. 4.473 de mayo 18 de 1.990, otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Cali, inscrita en el registro mercantil bajo matrícula No. 502455-4, de la Cámara de Comercio de Cali, y escritura pública de transformación No. 5.496 del 16 de Octubre del 2.003 de la Notaría Tercera de Cali, mediante el presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a **JULIAN ESTEBAN ARCHER JURI**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.288.025 de Cali, para que en mi nombre y representación, se notifique y reciba, ante **LA SUB DIRECCION DE POT Y SERVICIOS PUBLICOS** del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la información concerniente a las Determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana denominado san Vicente 1, en un sector del Barrio San Vicente.

El presente poder autorizar al apoderado adicionalmente para que solicite copias, las retire y en general ejerza todos los actos necesarios hasta obtener debidamente ejecutoriadas las decisiones

Solicito reconocer personería a mi apoderado en los términos y para los fines del presente mandato, quien podrá, recibir, sustituir y transigir.

LA PODERDANTE


GUSTAVO JARAMILLO MORA
16.236.705 de Palmira - Valle
Representante Legal.

ACEPTO:


JULIAN ESTEBAN ARCHER JURI
CC: 16'288.025 de Cali.

**SOMOS
PARTE DE LA
RESPUESTA**





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 2015413220061381

Fecha: 11-08-2015

TRD: 4132.2.10.1.1361.006138

Rad. Padre: 2015413220061381

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En la ciudad de Santiago de Cali (Valle), siendo las 4:18 p.m., del once (11) de agosto del año dos mil quince (2015), se le notificó personalmente al señor JULIÁN ESTEBAN ARCHER JURI, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.288.025 expedida en Cali (Valle), en calidad apoderado de la Constructora Jaramillo Mora S.A., identificada con Nit. No. 800.094.968-9, el contenido de la Resolución 4132.2.21.-006 de 27 de julio de 2015, *“Por medio de la cual se emite el concepto de determinantes para la formulación del plan parcial de renovación urbana denominado San Vicente 1, en un sector del barrio San Vicente”*.

El citado apoderado actúa mediante poder otorgado el 10 de agosto de 2015, en la Notaría 3 del Círculo de Cali, por parte del señor GUSTAVO ADOLFO JARAMILLO MORA, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.236.705, en calidad de representante legal de la Constructora Jaramillo Mora S.A.

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

A la persona notificada se le hace entrega de una copia de la referida Resolución, en diecisiete folios (17) ambas caras.

Además se anexa un CD que contiene la información predial aportada por Catastro, el lineamiento de Cartografía de la IDESC-Cali y el plano de las determinantes en PDF y DWG.

EL NOTIFICADO,

Firma

EL NOTIFICADOR,

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

Elaboró: Martha Isabel Bolaños Mesa-Abogada contratista