



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. 005 DE 2017  
( 17 de agosto )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

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

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 78 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016, “Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias”, la estructura del Departamento Administrativo de Planeación Municipal –DAPM., es la siguiente:

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

Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, “(...) *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 el Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015, “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio*”, reglamenta el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

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*

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. 005 DE 2017

( 17 de agosto )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”**

*recuperar y/o transformar las áreas 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 1997 y 1537 de 2012, sólo se exigirá el cumplimiento de porcentajes de destinados al desarrollo de programas VIS y VIP a los 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 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 los suelos útiles que se destinarán para desarrollo tipo de vivienda y a la ejecución de obras de urbanización 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 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.

Que de conformidad con el artículo 319 del Acuerdo 0373 de 2014, en el tratamiento de Renovación Urbana R3 es permitida la formulación de planes parciales, con un área mínima de 20.000 m2.

Que el Acuerdo 0373 de 2014 definió como instrumento de planificación, las Unidades de Planificación Urbana UPU, delimitando la UPU 7 Versailles, en la cual se encuentra el ámbito de aplicación del presente plan parcial.

Que de conformidad 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 el 22 de junio de 2017, el señor GUSTAVO ADOLFO JARAMILLO MORA identificado con cédula de ciudadanía No. 16.236.705 de Palmira en calidad de



RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. CAS DE 2017  
( 17 de agosto )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”**

representante de la Sociedad Constructora Jaramillo Mora S.A., identificada con Nit. No. 800.094.968-9, quien actúa en calidad de apoderada de los señores DIEGO ANDRÉS PUYO VARGAS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.435.423, socio Gestor y representante legal de la sociedad PUYO y PUYO identificada con Nit. No. 900089751-0 y el señor PLINIO MAURICIO TOLEDO VARGAS, identificado con cédula de ciudadanía No.19.831.726, representante legal suplente de la sociedad en mención, propietarios de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-135803 y 370-219353, mediante escrito radicado bajo No. 201741730100767162 solicitó la definición de determinantes para la formulación del Plan Parcial de renovación urbana San Vicente 3.

Que el señor GUSTAVO ADOLFO JARAMILLO MORA, actúa bajo poder otorgado por los señores DIEGO ANDRÉS PUYO VARGAS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.435.423, socio Gestor y representante legal de la sociedad PUYO y PUYO identificada con Nit. No. 900089751-0 y el señor PLINIO MAURICIO TOLEDO VARGAS, identificado con cédula de ciudadanía No.19.831.726, representante legal suplente de la sociedad en mención, suscrito en la Notaría 30 del Círculo de Bogotá, D.C., el 20 de junio de 2017, y en la Notaría 5 del Círculo de Cali, el 21 de junio de 2017.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante oficios No. 201741320500056701, 201741320500056621, 201741320500056611, 201741320500010144, 201741320500010064, 201741320500010074, 201741320500010114, 201741320500056661, 201741320500056691, 201741320500010124, 201741320500010104 y 201741320500010134; todos del 29 de junio de 2017, solicitó a la Gerencia de Unidad Estratégica de Telecomunicaciones de EMCALI, a la Gerencia de Unidad Estratégica de Energía de EMCALI, a la Gerencia de Unidad Estratégica de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI, a la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos Municipales, a la Subdirección de Catastro Municipal, al Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente, a la Secretaría de Movilidad, a Gases de Occidente, a Metro Cali S.A., a la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico, a la Secretaría de Infraestructura y a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios respectivamente, el pronunciamiento sobre aspectos y temas que tengan incidencia o responsabilidad y deban considerarse como determinantes para la formulación del plan parcial de renovación urbana San Vicente 3.

Que mediante oficio con radicado No. 201741320500061101 del 13 de julio de 2017, este Despacho informó al señor GUSTAVO ADOLFO JARAMILLO MORA; representante legal de la Sociedad Constructora Jaramillo Mora S.A, acerca de la recepción de la solicitud de determinantes, la coordinación interinstitucional llevada a cabo en cumplimiento del

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. *005* DE 2017  
( *17 de agosto* )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE"**

artículo 2.2.4.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el pronunciamiento oficial a más tardar el día 17 de agosto de 2017.

Que el 17 de julio de 2017, en las instalaciones del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y a cargo de la Subdirección de Planificación del Territorio, se llevó a cabo una reunión de coordinación interinstitucional con el fin de contextualizar las condiciones generales del proyecto Plan Parcial a las diferentes entidades competentes, previo a la elaboración de los conceptos técnicos.

Que se recibieron conceptos de Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos Municipales (Rad. 201741820100007144), Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios (Rad. 201741810100033584), Gerencia de Unidad Estratégica de Telecomunicaciones de EMCALI (Rad. 201741730100904852), Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico (Rad. 201741320300242604), Metro Cali S.A. (Rad. 201741730100915852), Gerencia de Unidad Estratégica de Energía de EMCALI (Rad. 201741730100932171), Gerencia de Unidad Estratégica de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI (Rad. 201741730101009192), Subdirección de Catastro Municipal (Rad. 20174130500018634), el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente – DAGMA (rad. 201741330100045884), la Secretaría de Infraestructura y Mantenimiento Vial (rad. 201741510200010564) y Secretaría de Movilidad (Rad. 201741520200003564 y 201741520200003214).

Que por todo lo anteriormente expuesto, la Subdirección de Planificación del Territorio 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 la formulación del proyecto de plan parcial de renovación urbana San Vicente 3.

En virtud de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**TÍTULO PRIMERO  
GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 1. OBJETO.** Emitir concepto de determinantes para la formulación del proyecto de plan parcial de renovación urbana San Vicente 3, el cual comprende el polígono entre la Avenida 6N, la Avenida 2B y la Calle 28N, conteniendo en su interior cinco manzanas del barrio San Vicente identificadas con los números catastrales B0322, B0323, B0324, B0325 y la Zona Verde 0001 de la intersección entre la Avenida 6N y la Calle 34N.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. 005 DE 2017  
( 17 de Agosto )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

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

Tabla 1. Conceptos técnicos de la coordinación interinstitucional.

ENTIDAD	No. DE RADICADO
Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos Municipales	201741820100007144 Recibido el 10 de julio de 2017
Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios	201741810100033584 Recibido el 11 de julio de 2017
Gerencia de Unidad Estratégica de Telecomunicaciones de EMCALI	201741730100904852 Recibido el 11 de agosto de 2017
Gerencia de Unidad Estratégica de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI	201741730101009192 Recibido el 11 de agosto de 2017
Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico	201741320300242604 Recibido el 19 de julio de 2017
Metro Cali S.A.	201741730100915852 Recibido el 19 de julio de 2017
Gerencia de Unidad Estratégica de Energía de EMCALI	201741730100932171 Recibido el 24 de julio de 2017
Subdirección de Catastro Municipal	201741310500018634 Recibido el 26 de julio de 2017
Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente – DAGMA	201741330100045884 Recibido el 11 de agosto de 2017
Secretaría de Infraestructura y Mantenimiento Vial	201741510200010564 Recibido el 10 de agosto de 2017
Secretaría de Movilidad	201741520200003214 Recibido el 19 de julio de 2017 201741520200003564 Recibido el 02 de agosto de 2017

## TÍTULO SEGUNDO DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 3. DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL. El Área de Planificación del Plan Parcial corresponde al polígono comprendido entre los siguientes límites, el cual se relaciona en el plano adjunto a la presente Resolución denominado “DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3”:



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. 005 DE 2017  
( 17 de Agosto )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

- Por el Norte: El eje de la Calle 31N entre el eje de la Avenida 6 y el eje de la Avenida 2B
- Por el Oriente: El eje de la Avenida 2B entre el eje de la Calle 35 Norte y el eje de la Calle 28 Norte
- Por el Sur: El eje de la Calle 28 Norte entre el eje de la Avenida 6 y el eje de la Avenida 2B
- Por el Occidente: El eje de la Avenida 6 entre el eje de la Calle 35 Norte y el eje de la Calle 28 Norte.

ARTÍCULO 4. ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y PREDIOS QUE LA CONFORMAN. Para la formulación del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana San Vicente 3, se cuenta con un área de planificación aproximada de 56.532,814 M2 (5,65 Ha). La configuración predial se presenta en el siguiente cuadro:

Tabla 2. Configuración Predial

MZNA	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	NÚMERO PREDIAL ANTERIOR	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN	OB S
B0322	760010100020900080001000000001	B032200010000	370-160936	CALLE 30 NORTE # 2B-35	
B0322	760010100020900080002000000002	B032200020000	370-46383	CALLE 30 NORTE # 2BN-27	
B0322	760010100020900080003000000003	B032200030000	370-39557	CALLE 30 NORTE # 2BN-19	
B0322	760010100020900080004000000004	B032200040000	370-245461	CALLE 30 NORTE # 2BN-11	
B0322	760010100020900080005000000005	B032200050000	370-88924	AVENIDA 2BN # 28N-71	
B0322	760010100020900080006000000006	B032200060000	370-27565	AVENIDA 2BN # 28N-63	
B0322	760010100020900080007000000007	B032200070000	370-36645	AVENIDA 2BN # 28N-55	
B0322	760010100020900080008000000008	B032200080000	370-219353	AVENIDA 2BN # 28N-45/41	
B0322	760010100020900080009000000009	B032200090000	370-135803	AVENIDA 2BN # 28N-37	
B0322	760010100020900080010000000010	B032200100000	370-1552	AVENIDA 2BN # 28N-29	
B0322	760010100020900080011000000011	B032200110000	370-47914	AVENIDA 2BN # 28N-21	
B0322	760010100020900080012000000012	B032200120000	370-33787	AVENIDA 2BN # 28N-09/15 Y CALLE 28N # 2BN-08/15	
B0322	760010100020900080013000000013	B032200130000	370-799640	CALLE 28N # 2BN-34	
B0322	760010100020900080014000000014	B032200140000	370-8131	CALLE 28N # 2BN-44	
B0322	760010100020900080015000000015	B032200150000	370-106710	CALLE 28N # 2BN-48	
B0322	760010100020900080016000000016	B032200160000	370-204128	CALLE 28N # 2BN-56	
B0322	760010100090300190041000000041	B032200170000	370-285014	CALLE 11A # 23A-28 LOTE CALLE 11A URB. JUNIN	(3)
B0322	760010100020900080018000000018	B032200180000	370-550293	CALLE 28N # 2BN-72	
B0322	760010100020900080019000000019	B032200190000	370-637717	CALLE 28N # 2BN-80/82	
B0322	760010100020900080020000000020	B032200200000	370-125585	CALLE 28N # 2BN-84/86	
B0322	760010100020900080021000000021	B032200210000	370-225090	CALLE 28N # 2BN-90/92	



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. 005 DE 2017  
( 77 de agosto )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

B0322	76001010002090008002200000022	B032200220000	370-69410	AVENIDA 4N # 28N-20	
B0322	76001010002090008002300000023	B032200230000	370-7768	AVENIDA 4N # 28N-44	
B0322	76001010002090008002400000024	B032200240000	370-77517	AVENIDA 4N # 28N-50/52	
B0322	76001010002090008002500000025	B032200250000	370-42911	AVENIDA 4N # 28N-58	
B0322	76001010002090008002600000026	B032200260000	370-118832	AVENIDA 4N # 28N-66	
B0322	76001010002090008002700000027	B032200270000	370-77963	AVENIDA 4N # 28N-74	
B0322	76001010002090008002800000028	B032200280000	370-305895	AVENIDA 4N # 28N-84/86	
B0322	76001010002090008002900000029	B032200290000	370-274525	AVENIDA 4N # 28N-90	
B0322	76001010002090008003000000030	B032200300000	370-274729	AVENIDA 4N # 28N-100	
B0322	760010100020900080031000000031	B032200310000	370-18354	AVENIDA 4N # 28N-110	
B0322	760010100020900080032000000032	B032200320000	370-240022	AVENIDA 4N # 28N-140	
B0322	760010100020900080033000000033	B032200330000	370-178934	CALLE 28N # 3AN-10	
B0322	760010100020900080034000000034	B032200340000	370-43784	AVENIDA 4N # 28N-32	
B0322	-	B032200350000	370-501617	CALLE 28N # 2BN-80/82	(2)
B0323	-	B032300010000	370-890065	-	(4)
B0323	760010100020900010002000000002	B032300020000	370-64411	AVENIDA 4N # 28N-135	
B0323	760010100020900010003000000003	B032300030000	370-557785	AVENIDA 4N # 28N-127/129	(6)
B0323	760010100020900010004000000004	B032300040000	370-235878	AVENIDA 4N # 28N-119/121	
B0323	760010100020900010005000000005	B032300050000	370-326574	AVENIDA 4N # 28N-111/113	(6)
B0323	760010100020900010006000000006	B032300060000	370-38464	AVENIDA 4N # 28N-103/105	
B0323	760010100020900010007000000007	B032300070000	370-284331	AVENIDA 4N # 28N-93/95/97	
B0323	760010100020900010008000000008	B032300080000	370-9225	AVENIDA 4N # 28N-87/89	
B0323	760010100020900010009000000009	B032300090000	370-202313	AVENIDA 4N # 28N-79/81	
B0323	760010100020900010010000000010	B032300100000	370-43652	AVENIDA 4N # 28N-71	
B0323	7600101000209000100110000000011	B032300110000	370-204844	AVENIDA 4N # 28N-63	
B0323	-	B032300120000	370-32951	AVENIDA 4N # 28N-53	(5)
B0323	760010100020900010013000000013	B032300130000	370-4720	AVENIDA 4N # 28N-47	
B0323	760010100020900010014000000014	B032300140000	370-67227	AVENIDA 4N # 28N-39	
B0323	760010100020900010015000000015	B032300150000	370-174502	AVENIDA 4N # 28N-37	
B0323	760010100020900010016000000016	B032300160000	370-124504	AVENIDA 4N # 28N-25	
B0323	7600101000209000100017000000017	B032300170000	370-257906	AVENIDA 4N # 28N-17	(6)
B0323	760010100020900010018000000018	B032300180000	370-111122	CALLE 28N # 4N-06/08/12/14/16	
B0323	760010100020900010019000000019	B032300190000	370-48706	CALLE 28N # 4N-42/50	
B0323	760010100020900010020000000020	B032200200000	370-107493	CALLE 28N # 4N-70	
B0323	760010100020900010021000000021	B032300210000	370-70930	CALLE 28N # 4N-74/76	
B0323	760010100020900010022000000022	B032300220000	370-32665	CALLE 28N # 4N-88/94/96	



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21.005 DE 2017

( 77 de agosto )

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE"

B0323	760010100020900010023000000023	B032300230000	370-347666	CALLE 28N # 5N-10/12	
B0323	760010100020900010024000000024	B032300240000	370-287678	CALLE 28N # 5N-22	
B0323	760010100020900010025000000025	B032300250000	370-162960	AVENIDA 6N # 28N-08	
B0323	760010100020900010026000000026	B032300260000	370-104228	AVENIDA 6N # 28N-28	
B0323	760010100020900010027000000027	B032300270000	370-77089	AVENIDA 6N # 28N-40	
B0323	760010100020900010028000000028	B032300280000	370-101947	AVENIDA 6N # 28N-50/52	
B0323	760010100020900010029000000029	B032300290000	370-78841	AVENIDA 6N # 28N-58/60	
B0323	760010100020900010030000000030	B032300300000	370-54839	AVENIDA 6N # 28N-62	
B0323	760010100020900010031000000031	B032300310000	370-145815	AVENIDA 6N # 28N-100	
B0323	0	B032300320000	370-49250	AVENIDA 5N # 29AN-08	(2)
B0323	760010100020900010033000000033	B032300330000	370-502641	AVENIDA 5N # 29AN-18	
B0323	760010100020900010034000000034	B032300340000	370-77288	AVENIDA 5N # 29AN-28	
B0323	760010100020900010035000000035	B032300350000	370-94269	AVENIDA 5N # 29AN-38	
B0323	760010100020900010036000000036	B032300360000	370-102849	AVENIDA 5N # 29AN-48	
B0323	760010100020900010037000000037	B032300370000	370-199225	AVENIDA 5N # 29AN-58	
B0323	760010100020900010038000000038	B032300380000	370-60389	AVENIDA 5N # 29AN-68	
B0323	760010100020900010018900020039	B032300390000	370-111114	CALLE 28N # 4N-6/08/12/14/16	
B0323	760010100020900010018900020040	B032300400000	370-111115	CALLE 28N # 4N-6/08/12/14/16	
B0323	760010100020900010018900020041	B032300410000	370-111116	CALLE 28N # 4N-6/08/12/14/16	(6)
B0323	760010100020900010018900020042	B032300420000	370-111117	CALLE 28N # 4N-6/08/12/14/16	
B0323	760010100020900010018900020043	B032300430000	370-111118	CALLE 28N # 4N-6/08/12/14/16	
B0323	760010100020900010018900020044	B032300440000	370-111119	CALLE 28N # 4N-6/08/12/14/16	
B0323	760010100020900010018900020045	B032300450000	370-111120	CALLE 28N # 4N-6/08/12/14/16	
B0323	760010100020900010018900020046	B032300460000	370-111121	CALLE 28N # 4N-6/08/12/14/16	(6)
B0323	760010100020900010018900020047	B032300470000	370-111123	CALLE 28N # 4N-6/08/12/14/16	
B0323	760010100020900010018900020048	B032300480000	370-111124	CALLE 28N # 4N-6/08/12/14/16	(6)
B0323	760010100020900010007900010049	B032300490000	370-284332	AVENIDA 4N # 28N-93/95/97-Local 2 1 piso Edificio "MARTHA PATRICIA"	
B0323	760010100020900010007900010050	B032300500000	370-284333	AVENIDA 4N # 28N-93/95/97-oficina #1 2 piso Edificio "MARTHA PATRICIA"	
B0323	760010100020900010007900010051	B032300510000	370-284334	AVENIDA 4N # 28N-93/95/97-oficina #2 2 piso Edificio "MARTHA PATRICIA"	
B0323	760010100020900010007900010052	B032300520000	370-284335	AVENIDA 4N # 28N-93/95/97-oficina #3 2 piso Edificio "MARTHA PATRICIA"	
B0323	760010100020900010007900010053	B032300530000	370-284336	AVENIDA 4N # 28N-93/95/97-oficina #4 2 piso Edificio	





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. 005 DE 2017

( 77 de agosto )

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE"

				"MARTHA PATRICIA"	
B0324	-	B032400010000	-	-	(2)
B0324	760010100020900090002000000002	B032400020000	370-76371	CALLE 6N # 29N-16/18/22	(6)
B0324	760010100020900090003000000003	B032400030000	370-199572	AVENIDA 6N # 29AN-28/32	
B0324	760010100020900090004000000004	B032400040000	370-34819	AVENIDA 6N # 29AN-36/38/44	(6)
B0324	760010100020900090005000000005	B032400050000	370-210305	AVENIDA 6N # 29AN-48/50/52	
B0324	760010100020900090006900010006	B032400060000	370-816950	AVENIDA 6N # 29AN-70 EDIF. PROPIEDAD HORIZONTAL EL DORADO LOCAL COMERCIAL	
B0324	760010100020900090006900010007	B032400070000	370-417671	APARTAMENTO 101 EDIF. EL DORADO	(6)
B0324	760010100020900090006900010008	B032400080000	370-109484	AV. 6N CALLE 30N APTO. 102 1 PISO EDIF. PROPIEDAD HORIZONTAL EL DORADO	
B0324	760010100020900090006900010009	B032400090000	370-47860	AVENIDA 6N # 29AN-70	
B0324	760010100020900090006900010010	B032400100000	370-8873	CALLE 30 NORTE AVDA. 6N APTO. 202 PISO 2 PROPIEDAD HORIZONTAL EL DORADO	
B0324	760010100020900090006900010011	B032400110000	370-97924	AVENIDA 6N # 29AN-70	
B0324	760010100020900090006900010012	B032400120000	370-67592	CALLE 30 NORTE ESQUINA 5N-35 APART. 302 EDIF. EL DORADO	
B0324	760010100020900090006900010013	B032400130000	370-15951	AVENIDA 6 # 29-70 APARTAMENTO 401 EDIFICIO EL DORADO	
B0324	760010100020900090006900010014	B032400140000	370-149475	CALLE 30 NORTE # 5-35	
B0324	760010100020900090015000000015	B032400150000	370-26390	CALLE 30 NORTE # 5N-07	
B0324	760010100020900090016000000016	B032400160000	370-344396	AVENIDA 5N # 29AN-57	
B0324	760010100020900090017000000017	B032400170000	370-20406	AVENIDA 5N # 29AN-47	
B0324	760010100020900090018000000018	B032400180000	370-97563	AVENIDA 5N # 29AN-37	
B0324	760010100020900090019000000019	B032400190000	370-178955	AVENIDA 5N # 29AN-27	
B0324	760010100020900090020000000020	B032400200000	370-68528	AVENIDA 5N # 29AN-17	
B0325	760010100020900040001000000001	B032500010000	370-306247	CALLE 30N # 2BN-120	
B0325	760010100020900040002000000002	B032500020000	370-86307	AVENIDA 6N # 30N-22/20	
B0325	760010100020900040003000000003	B032500030000	370-86306	AVENIDA 6N # 20N-32/34	
B0325	760010100020900040004000000004	B032500040000	370-269869	AVENIDA 6N # 30N-42/44	
B0325	760010100020900040005000000005	B032500050000	370-134549	AVENIDA 6N # 30N-54 Y POR LA CALLE 34 NORTE #2B-49	
B0325	760010100020900040006000000006	B032500060000	370-106808	CALLE 34N # 2BN-41 EDIF. "EL CHALET" PROPIEDAD HORIZONTAL	(6)
B0325	760010100020900040007000000007	B032500070000	370-87869	CALLE 30A # 2BN-33 HOY CALLE 34N	
B0325	760010100020900040008000000008	B032500080000	370-178735	CALLE 34N # 2BN-27	
B0325	-	B032500090000	-	-	(1)



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. 005 DE 2017  
( 7 de agosto )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

B0325	760010100020900040010000000010	B032500100000	370-385792	CALLE 34N # 2BN-13 Y AV. 2BN # 30N-85/83/87	
B0325	760010100020900040011000000011	B032500110000	370-58914	AVENIDA 3N O AV. VÁSQUEZ COBO # 30N-75	(6)
B0325	760010100020900040012000000012	B032500120000	370-120769	AV. 6N CALLE 30N APTO. 102 1 PISO EDIF. PROPIEDAD HORIZONTAL EL DORADO	
B0325	760010100020900040013000000013	B032500130000	370-33627	AV. 2BN O AV. VÁSQUEZ COBO # 30N-59	
B0325	760010100020900040014000000014	B032500140000	370-144426	AV. 2B # 30N-51	
B0325	760010100020900040015000000015	B032500150000	370-5494	AV. 2BN # 30N-45/43	
B0325	760010100020900040016000000016	B032500160000	370-57554	AV. VÁSQUEZ COBO # 30N-35	
B0325	760010100020900040017000000017	B032500170000	370-63612	AV. 2B O VÁSQUEZ COBO #30N-21	
B0325	760010100020900040018000000018	B032500180000	370-171763	CALLE 30N # 30N-13 AV. VÁSQUEZ COBO	
B0325	760010100020900040019000000019	B032500190000	370-96068	CALLE 30N # 2BN-24	
B0325	-	B032500200000	-	-	(1)
B0325	760010100020900040021000000021	B032500210000	370-76410	CALLE 30N # 2BN-56	
B0325	760010100020900040022000000022	B032500220000	370-16053	CALLE 30N # 2BN-66	(6)
B0325	760010100020900040023000000023	B032500230000	370-78839	CALLE 30N # 2BN-76	
B0325	760010100020900040024000000024	B032500240000	370-34321	CALLE 30N # 2BN-80	
B0325	760010100020900040025000000025	B032500250000	370-106272	CALLE 30N # 3N-84	
B0325	760010100020900040026000000026	B032500260000	370-91699	CARRERA 43 6A-115	(6)
B0325	760010100020900040027000000027	B032500270000	370-20296	CALLE 30N # 2BN-104	
B0329	760010100020900040001000000001	B032900010000	370-306247	AVENIDA 6 NORTE 30N-10 LOTE Y DOS CASAS	

Nota: La información del presente artículo es de carácter indicativa 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.

Para los predios respecto a los cuales la Subdirección de Catastro Municipal no reportó folio de Matrícula Inmobiliaria, en la formulación del Plan Parcial deberá realizarse la verificación en cuanto a su identificación, de tal manera que se corrobore si son predios, mejoras o si se convirtieron en nuevas unidades prediales. Así mismo, para la formulación del Plan Parcial se debe completar la información faltante e incorporar las siguientes observaciones, las cuales se identifican en la tabla anterior en la columna "OBS":

- (1) Se debe aportar el Certificado de Tradición y Libertad.
- (2) Se aportó el certificado de Tradición, pero éste no contiene el Número Predial Nacional, por lo tanto, no es posible establecer la relación y la debida identificación del predio en cuanto a la correspondencia con un folio de Matrícula Inmobiliaria. Por lo tanto, en la formulación debe identificarse plenamente el predio que se integra al área de planificación del Plan parcial.
- (3) Según la relación de propietarios aportada por el promotor, el predio B032200170000 se encuentra asociado a la matrícula inmobiliaria 370-285014, sin embargo, el Número



RESOLUCIÓN No. 4132.050.21.005 DE 2017

( 17 de agosto )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”**

predial nacional y la dirección encontrados en el certificado de tradición no corresponde a este predio.

- (4) Según la relación de propietarios aportada por el promotor, el predio B032300010000 se encuentra asociado a la matrícula inmobiliaria 370-89065, el certificado de tradición aportado no corresponde a esta matrícula inmobiliaria.
- (5) Según la información suministrada por la Subdirección de Catastro Municipal, se evidencian los predios B032300540903, B032300550903 y B032300560903, los cuales corresponden según el Número Predial Nacional asociado a una propiedad horizontal que corresponde al terreno Número 12 de la manzana 323, estos folios no fueron suministrados por el promotor.
- (6) El Número Predial Nacional; para el caso de estos predios, se incorporó con base en la información aportada por la Subdirección de Catastro Municipal. Al momento de la radicación del plan parcial, la información predial deberá estar conciliada, teniendo en cuenta la base de datos emitida por la Subdirección de Catastro Municipal, la cual se adjunta al presente acto administrativo.

**PARÁGRAFO.** Se deberá aportar 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.

**TÍTULO TERCERO  
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO**

**CAPÍTULO PRIMERO  
SISTEMA AMBIENTAL**

**ARTÍCULO 5. ELEMENTOS AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS.** Deberán tenerse en cuenta los lineamientos ambientales emitidos por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente -DAGMA mediante el oficio con radicado No. 201741330100045884 del 25 de julio de 2017 acerca del manejo del recurso hídrico, manejo arbóreo, diseños paisajísticos de las zonas de cesión de espacio público, concepto ambiental de obra, así como de permisos y autorizaciones que deba otorgar la Autoridad Ambiental.

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

- a) Se debe llevar a cabo 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).



RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. 005 DE 2017

( 17 de agosto )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”**

- b) Elaborar la 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.
- c) Elaborar la 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 (si los hay).
- d) Una vez identificados los ecosistemas estratégicos, se deben 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 (si los hay).
- e) Se debe aportar un inventario de fauna y flora, en el que se clasifiquen las especies y se haga una descripción detallada de cuál fue la metodología utilizada.
- f) 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 cuáles zonas y especies serían objeto de compensación.
- g) Identificación y clasificación de los elementos paisajísticos significativos, así como los lineamientos generales que se deberán tener en cuenta para la conceptualización del urbanismo que se proponga en el área de planificación.
- h) A partir de lo contenido en el Mapa 22. ZONAS DE RECARGA Y DESCARGA DE ACUÍFEROS, se logra identificar que el área de planificación del plan parcial se encuentra localizada en la zona catalogada como de recarga de acuíferos, lo que implica que los desarrollos que se lleven a cabo en estas zonas deben garantizar los procesos de infiltración del recurso hídrico al subsuelo, como parte de la función ecológica en la estructura territorial. En tal sentido, el estudio ambiental deberá considerar esta variable dentro de sus análisis y proporcionar alternativas para considerarse a nivel de propuesta urbana, en busca de garantizar los procesos de infiltración y la recarga del acuífero en la zona. En línea con lo anterior, el estudio ambiental deberá recomendar de forma específica la proporción de zonas blandas con las que debe contar el área de planificación, la cual debe concretarse a través del espacio público y áreas útiles no ocupables.
- i) A partir de lo dispuesto en el artículo 10 del POT, en especial lo que menciona el objetivo “C” del mismo, el cual busca “(...) *Mejorar la calidad del hábitat urbano y rural, previniendo y mitigando los efectos del cambio climático (...)*”, el plan parcial en su componente ambiental deberá analizar las particularidades climáticas y microclimáticas del sector así como la incidencia de los cambios tipológicos que se puedan llegar a dar con la aplicación normativa, y de cómo estos se traducen en el aumento de superficies de contacto en cuanto a radiación solar y lumínica, por cuanto esto influye de forma directa en la sensación térmica del contexto urbano. En tal



RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. 005 DE 2017

( 17 de agosto )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”**

sentido, el estudio ambiental; en virtud de lo dispuesto en el artículo 10, deberá evaluar estrategias que posibiliten el mejoramiento de la sensación térmica en el entorno urbano y proporcionen alternativas considerando el aumento de la densidad arbórea a través de su implementación en el espacio público existente y los elementos constitutivos de la infraestructura vial, de la mano con las lógicas sobre las cuales se deberá proponer el urbanismo del Plan, pensando en garantizar el mejoramiento de la calidad urbana y ambiental de la zona. Así mismo, incorporar dentro de las alternativas la conservación de la vegetación existente y la consolidación de pequeños núcleos arbóreos con sus respectivas zonas blandas de las que habla el numeral 8 del presente artículo, en el marco del urbanismo que se proponga con su nueva estructura de espacio público.

- j) El plan parcial deberá llevar a cabo un análisis sobre calidad del aire en el sector, sobre la base del cambio en las densidades poblacionales, usos y aumento del parque automotor que se presentará como resultado del desarrollo del proyecto, haciendo énfasis en posibles estrategias que permitan mitigar los impactos que se puedan generar, si a ello hubiese lugar.
- k) 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 388 de 1997, Ley 99 de 1993 y el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, así como de sus normas reglamentarias y complementarias.

ARTÍCULO 6. ASPECTOS GEOLÓGICOS Y GEOTÉCNICOS. Los promotores del proyecto de plan parcial deberán adelantar las evaluaciones geológicas y geotécnicas pertinentes, tanto por métodos directos como por métodos indirectos, para dilucidar la 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



RESOLUCIÓN No. 4132.050.21.005 DE 2017

( 17 de agosto )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

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.

## 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:

- a) Plantear la solución de accesibilidad al plan parcial desde y hacia la Avenida 2 Bis, la Avenida 4 y la Avenida 6A, asegurando su continuidad y conectividad vial con el área de planificación del plan parcial. Asimismo se deberá tener especial atención sobre la Calle 34, por cuanto ésta conforma un corredor de conectividad funcional vital entre la Avenida 6 y la Avenida 3.
- b) 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.
- c) Las dimensiones de las secciones transversales de las vías y las recomendaciones de diseño de las mismas, deben estar de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 208, y el Anexo 6 del Acuerdo 0373 de 2014.
- d) Los estacionamientos y acceso a bahías se contemplarán en la propuesta urbanística conforme a lo señalado en el artículo 216 del Acuerdo 0373 de 2014. En todo caso, se deberá respetar la prohibición de la localizar estacionamientos o bahías sobre vías arterias como la Avenida 6 y la Calle 34, de acuerdo con el artículo 214 del señalado Acuerdo.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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. Así mismo, se deberá tener en cuenta la adecuación de las vías existentes que conforman el área de planificación, en especial, aquellas que consideren ampliaciones o redistribuciones en el perfil vial.



RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. 005 DE 2017

( 17 de Agosto )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE"**

**ARTÍCULO 8. ESTUDIO DE MOVILIDAD.** Para la formulación del plan parcial se deberá realizar estudio de movilidad que contendrá el análisis de la situación actual y futura de todos los modos de transporte motorizado y no motorizado, con la correspondiente valoración de los impactos que el proyecto urbanístico genere sobre el área de planificación y su zona de influencia. Lo anterior incluye el tránsito vehicular, transporte público, movilidad alternativa 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. Para efectos del presente estudio, se definen a continuación sus ámbitos, componentes y alcances:

#### **A. ÁREA DE INFLUENCIA DEL ESTUDIO**

El área de influencia del plan parcial de renovación urbana San Vicente 3 se encuentra definido de la siguiente manera:

Por el Norte: Con la Calle 38N desde la Avenida 6 hasta la Avenida 4,

Por el Oriente: Con la Avenida 4 desde la Calle 38N hasta la Calle 34N, la Avenida 2Bis desde la Calle 34N hasta la Avenida 3 y la Calle 25 entre la Avenida 3 y la Calle 23DN,

Por el Sur: Con la Calle 23DN desde la Avenida 3 hasta la Avenida 6A,

Por el Occidente: Con la Avenida 6A desde la Calle 23DN hasta la Calle 38N.

#### **B. OBJETIVOS DEL ESTUDIO**

- i. Elaborar el inventario de la red vial actual en la zona de influencia del proyecto y caracterizar los tramos e intersecciones críticos por congestión y/o por accidentalidad, según el comportamiento de la demanda de flujos vehiculares y peatonales en operación.
- ii. Pronosticar el tránsito vehicular y peatonal en la red vial de la zona de influencia directa del proyecto sin proyecto en la condición actual, con proyecto, y formular las alternativas de solución y medidas complementarias de mejora sobre la red vial, para mantener el equilibrio en la movilidad del sector.
- iii. Garantizar la accesibilidad y la seguridad vial de todos los usuarios generados por la implementación del proyecto en todas sus modalidades, dando prevalencia a los modos no motorizados como el peatón y la bicicleta, beneficiando el buen uso del transporte público.

#### **C. ALCANCE DEL ESTUDIO**

El Estudio comprende el análisis de las variables operacionales que caracterizan los corredores que confluyen a la zona crítica en cercanías del Centro Comercial

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21.005 DE 2017  
( 17 de agosto )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”**

Chipichape, incluyendo perfiles viales existentes, conteo de flujos y volúmenes de todos los modos de transporte motorizado y no motorizado, velocidades de operación, rutas de transporte público, análisis de la accidentalidad en los últimos cinco años, inventarios de estacionamientos en vía y fuera de vía. Para lo anterior, se ejecutarán los estudios de campo de acuerdo con las técnicas establecidas por la Ingeniería de Tránsito y los registros de campo se efectuarán por lo menos para un día típico de la semana (de martes a jueves) y un día atípico como el viernes o sábado. Para complementar los análisis se tomarán en cuenta las estadísticas de accidentalidad existentes en la Secretaría de Movilidad e, igualmente, se utilizará la cartografía existente de la red vial con todos sus atributos como semáforos, señales, puentes, etc.

Del análisis conjugado de información primaria y secundaria, se deberán detectar los tramos y puntos críticos los cuales se deben basar en un modelo de simulación microscópica del tráfico y, además, proponer acciones de mejora tanto a corto como a largo plazo; estas acciones comprenden el rediseño y reglamentación de sentidos viales, aplicaciones de señalización vertical y horizontal y semaforización, programas óptimos de semaforización, definición de zonas y reglamentación para operaciones de cargue y descargue de mercancías, accesibilidad peatonal y su articulación con el transporte público, movilidad alternativa con sus sitios de estacionamiento y articulación con otros modos de transporte, etc. o la formulación de proyectos complementarios que mitiguen las medidas adoptadas con el plan parcial.

Se debe tener en cuenta la información existente en estudios anteriores, así como la información obtenida a través del estudio a realizar para diseñar series históricas que le permitan deducir las tasas de crecimiento de las variables de intensidad del tránsito para poder efectuar los pronósticos del tránsito futuro.

Los modelos de Tránsito y Transporte serán aplicados para la etapa del Diagnóstico de la situación actual y para la etapa de pronósticos de flujos futuros en los distintos escenarios que incluyan los proyectos y medidas adoptadas para el mejoramiento de la movilidad del tránsito de este sector y sectores adyacentes. Para los pronósticos del tránsito se tendrán en cuenta las tasas de crecimiento derivadas de los análisis de series históricas del crecimiento normal del parque automotor de la ciudad.

**D. PROYECTOS ESPECÍFICOS A TENER EN CUENTA PARA EL ESTUDIO**

El estudio de movilidad deberá articular la implementación del plan parcial con los proyectos de infraestructura vial contemplados por la Administración Municipal en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo Municipal 0373 de 2014), Plan Integral de Movilidad Urbana de Cali; contemplando fundamentalmente, proyectos futuros como:





RESOLUCIÓN No. 4132.050.21.005 DE 2017

( 77 de agosto )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

- i. El Corredor Verde a desarrollarse sobre el Corredor Férreo Inter-regional de la Avenida 4,
- ii. El proyecto de conexión de la Calle 36N entre la Avenida 6D y Avenida 4,
- iii. La intersección de la Calle 38N con la Avenida 6,
- iv. El proyecto de la pretronal de la Avenida 6 y,
- v. La conexión de la troncal de la Avenida Las Américas con la Troncal de la Avenida 3 y la Calle 23DN.

#### E. MOVILIDAD ALTERNATIVA EN EL PLAN PARCIAL

El plan parcial deberá proponer ciclorrutas que articulen el área de planificación del plan parcial con la ciclorruta planteada para la Calle 34N y el Corredor Verde conformado por la Avenidas 2 Bis y 4, de tal forma que se consoliden circuitos de movilidad alternativa a escala local complementados con la infraestructura general priorizada por el POT, proporcionando un mejoramiento general en las condiciones de movilidad, accesibilidad y calidad urbana. Para efectos de lo anterior, el área correspondiente a las ciclorrutas de las que trata el presente artículo, deberán ser cedidas al Municipio como parte de la sección vial, considerando su respectiva adecuación en el reparto equitativo de cargas y beneficios.

#### F. COMPONENTE PEATONAL EN EL PLAN PARCIAL

El componente peatonal en el estudio de movilidad reviste especial importancia para el plan parcial, por lo cual deberá estar debidamente desarrollado y justificado a partir de las nuevas dinámicas de transporte motorizado y no motorizado, la expectativa de los nuevos proyectos que podrían plantearse en el marco del plan parcial, así como la oferta de nuevo espacio público y la infraestructura peatonal existente, en armonía con los criterios ambientales que se definan para tal fin.

El plan parcial deberá formular una propuesta de movilidad peatonal, en la cual se deberán considerar los criterios ambientales definidos en la presente Resolución para el entorno urbano, su articulación con los corredores pretroncales del SITM de la Avenida 6 y Calle 34N, teniendo especial tratamiento con los flujos directos que conectan el predio donde se localiza el Gimnasio del Deportivo Cali, catalogado como Bien de Interés Cultural de conservación tipo 1, al igual que los flujos indirectos que se conectan con el predio de Laboratorios Squibb, también catalogado como Bien de Interés Cultural de conservación tipo 1.

Como resultado de lo anterior, el plan parcial deberá establecer si es necesario efectuar la redistribución de algún perfil vial de los actuales existentes o, si por el contrario es necesario efectuar la ampliación del perfil vial en algunas de las vías que



RESOLUCIÓN No. 4132.050.21.0025 DE 2017

( 77 de agosto )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

conforman el plan parcial, no solo para garantizar los flujos y circuitos peatonales en el sector, sino para reducir el impacto que se pudiese generar a la percepción del espacio urbano a nivel de peatón, a partir de la implementación de nuevas tipologías inmobiliarias con alturas diferentes a las que actualmente existen en la zona.

**G. RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN SECUNDARIA SOBRE CARTOGRAFÍA, ACCIDENTALIDAD Y DOCUMENTOS EXISTENTES DE ESTUDIOS ELABORADOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA**

- i. Se debe caracterizar la operación de la red vial en el ámbito del plan parcial y su zona de influencia descrita en el ámbito, analizando las estadísticas de accidentalidad de los últimos cinco años y calculando sus índices de accidentalidad.
- ii. Se debe analizar la información existente en los estudios de tránsito elaborados anteriormente por la Administración, tales como, los estudios de prefactibilidad del Corredor Verde, los estudios de movilidad elaborados recientemente para Santiago de Cali, así como los estudios de tránsito y transporte elaborados por Metrocali para el Sistema de Transporte Masivo.
- iii. Es necesario evaluar y articular el presente plan parcial con todos los proyectos existentes en los Programas del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, para lo cual se debe consultar con las distintas dependencias de la Administración Municipal.

**H. RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN PRIMARIA SOBRE VARIABLES PREVALECIENTES DE LA OPERACIÓN DEL CORREDOR Y ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD VIAL Y NIVELES DE SERVICIO:**

Se debe realizar un inventario físico de la infraestructura que incluye el dimensionamiento de las vías, señalización, semaforización, puentes vehiculares, peatonales, etc. Además, será necesario realizar estudios de Ingeniería de tránsito para conocer los volúmenes de servicio, su densidad y su velocidad, así como el registro de puntos críticos por congestión y por demoras que deberán estar basados en un modelo de simulación microscópica del tráfico. En este punto lo más relevante es la realización de estudios de campo que permitan identificar la demanda del tránsito vehicular, peatonal y sus pasos críticos. Adicionalmente se deberá considerar:

- i. Realizar el estudio de estacionamientos que incluya los inventarios y el comportamiento de la demanda de estacionamientos tanto en la vía como fuera de vía.
- ii. Realizar el estudio de transporte público que permita inventariar el número de rutas y su infraestructura operativa en el sector.
- iii. Determinar el tránsito futuro y su composición vehicular, para un período de 5, 10 y 15 años.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. 005 DE 2017

( 17 de agosto )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

I. ASPECTOS MÍNIMOS NECESARIOS A TENER EN CUENTA PARA LA ESTIMACIÓN DEL TRÁNSITO FUTURO

- i. Recolección de información de conteos de tránsito anteriores y estudios realizados.
- ii. Conformación de series históricas si la información existente es veraz; o de lo contrario deberá definir un procedimiento para la determinación de las tasas de crecimiento vehicular y peatonal.
- iii. Determinación del tránsito actual mediante la realización de conteos vehiculares como mínimo dos días; uno típico y uno atípico, durante períodos de tres (3) horas que contengan la hora punta de la mañana y la hora punta de la tarde en todas las intersecciones seleccionadas por el estudio como críticas en la red, y durante las 24 horas en por lo menos una intersección maestra ubicada sobre cada corredor; la información de una intersección maestra puede ser adoptada del estudio Análisis Integral de la Red de Infraestructura Vial para la Movilidad Motorizada en el Municipio de Santiago de Cali elaborado por la Administración Municipal en el año 2015 en el marco del Contrato Interadministrativo 4132.0.27.1.03 suscrito con la Universidad del Valle.
- iv. Definición de una metodología para la determinación de la composición del tránsito futuro, para lo cual se deberá tener en cuenta la clasificación de los vehículos dada por el Ministerio de Transporte (Autos, Buses, C2P, C2G, C3, C4, C5 y mayores de C5, motocicletas y bicicletas).
- v. Elaboración de micro-simulaciones del tráfico tanto para el escenario actual con plan parcial y sin plan parcial, como para los escenarios futuros con proyectos futuros de infraestructura y la implementación del plan parcial formulado.
- vi. Determinación del tránsito atraído.
- vii. Determinación del tránsito generado.
- viii. Determinación del tránsito futuro (modos motorizados y no motorizados) o estimado para cada una de las etapas de construcción del proyecto.
- ix. Cálculo de la capacidad y niveles de servicio de la vía y de sus intersecciones.
- x. Identificación y caracterización de los conflictos vehiculares, peatonales y ciclo viales identificados en el estudio de tráfico que permitirá justificar el plan de obras propuesto.
- xi. Diagnóstico de la situación actual evaluando las condiciones operativas actuales de las intersecciones viales críticas de los corredores objeto del presente estudio y de aquellas ubicadas en su área de influencia, en términos de demanda vehicular, peatonal y cicloviales, capacidades por acceso y total de la intersección, longitudes de cola, demoras y niveles de servicio. El desarrollo de esta etapa

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21.005 DE 2017

( 17 de agosto )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”**

implica un proceso de recopilación de información existente, toma de información de campo, procesamiento de información, diagnóstico pronóstico de las variables de operación del tránsito.

- xii. Evaluación de las condiciones proyectadas para la operación de cada uno de los corredores de la zona de influencia del proyecto, considerando la reasignación del tráfico en las vías en términos de demanda vehicular, peatonal y ciclovial, capacidades por acceso y de la intersección y niveles de servicio, para lo cual deberá emplear modelos de análisis y simulación de tráfico de uso reconocido internacionalmente. El resultado de esta evaluación permitirá determinar las condiciones bajo las cuales operará la red vial circundante, garantizando el mejoramiento en el nivel de servicio de las intersecciones intervenidas, los corredores involucrados y en general la zona evaluada.
- xiii. Diagnóstico de la función de la movilidad del tránsito actual mediante la aplicación del estudio de tránsito denominado estudio de velocidad y retardos para cada uno de los corredores en estudio.

**J. DISEÑO DE ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN Y DISEÑO DE ESTRATEGIAS PARA MITIGAR LOS IMPACTOS NEGATIVOS GENERADOS POR LA IMPLANTACIÓN DEL PROYECTO HACIA LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD DEL SECTOR INTERVENIDO:**

Toda la información recolectada debidamente analizada y verificada será utilizada por el formulador del Plan Parcial como insumos para los procesos de modelación tanto en la fase de diagnóstico de la red, como en la simulación del escenario que contemple las diferentes alternativas de solución para la optimización de la red sectorial a intervenir. Se deberá evaluar el escenario futuro que contemple tanto el proyecto en funcionamiento como todas las acciones de mejora que se incluyan a través de los proyectos complementarios contemplados.

**K. PRODUCTOS A ENTREGAR**

Como resultado del estudio, se formulará el Plan de mitigación de impactos negativos generados por el proyecto hacia la movilidad del sector, y se deberán entregar los siguientes productos:

- i. Descripción metodológica del estudio.
- ii. Tablas y figuras de la información primaria y secundaria recolectada.
- iii. Diagnóstico de la situación actual de la operación de los corredores viales arteriales principales, secundarios y locales que confluyen a las intersecciones estudiadas.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. 005 DE 2017

( 77 de Agosto )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE"**

- iv. Videos de la microsimulación de los escenarios evaluados, así como el modelo para que posteriormente la Administración Municipal lo pueda usar para otros tipos de análisis.
- v. Mapa epidemiológico que muestre la accidentalidad vial y su gravedad de los corredores durante los últimos cinco años.
- vi. Mapa de tramos seleccionados como críticos de acuerdo con la intensidad de los volúmenes peatonales y su accidentalidad durante los últimos cinco años.
- vii. Informe final que contenga las memorias de cálculo con los productos detallados y las conclusiones y recomendaciones para la viabilidad técnica de la implantación de las diferentes acciones en materia de tránsito y transporte que deberá adoptar la Administración Municipal.
- viii. Informe final que contenga las memorias de cálculo para la proyección y pronóstico de las variables del tránsito.
- ix. Informe final con memorias, tablas y mapas, sobre variables de entrada y reportes de resultados de las simulaciones realizadas para los diferentes escenarios, incluido la situación actual y la situación con proyectos viales
- x. Mapas temáticos sobre la red vial y su jerarquización, con los sentidos de circulación propuestos, en diferentes capas que contenga los proyectos de señalización, demarcación y semaforización necesarios para la operación eficiente del esquema vial propuesto.
- xi. Elaboración de los perfiles viales de los corredores que componen el esquema vial de accesibilidad propuesto para el proyecto.
- xii. Elaboración detallada de las intersecciones viales que conforman el esquema vial propuesto, que incluya diseño geométrico, amoblamiento semafórico y/o de señalización vial (vertical y horizontal) y planeamiento de tráfico.
- xiii. Elaboración de mapas con la propuesta de plan de estacionamientos en vía para el sector.
- xiv. Elaboración de mapas con descripción detallada de la red de transporte público incluyendo la localización de paradas.
- xv. Elaboración de mapa con la propuesta de red de ciclo-infraestructura articulada con la red de la ciudad.
- xvi. Elaboración de mapa con la propuesta detallada de la red peatonal sectorial articulada con la red de transporte público, con los elementos ambientales de gran importancia, los Bienes de Interés Cultural localizados en el área de influencia del plan parcial y el espacio público localizado en el área de planificación e influencia, dando especial prelación a la Alameda de la Calle 29N.

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. 005 DE 2017

( 77 de agosto )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

- xvii. Elaboración de mapa con la propuesta detallada de las zonas de cargue y descargue de mercancías dentro del sector estudiado.
- xviii. Se deberán presentar los presupuestos correspondientes a las acciones de mejora y obras propuestas, calculados con las listas de precios vigentes en el Municipio de Cali.

PARÁGRAFO. El escenario que se utilice para la modelación, deberá ser concordante con los índices y densidades propuestas en el proyecto de plan parcial.

### CAPÍTULO TERCERO SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 9. ESPACIO PÚBLICO. En concordancia con el artículo 320 del Acuerdo Municipal 0373 del 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 incluir 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:

- a) Distribución como mínimo el 50% en un solo globo, con un ancho mínimo de 15 metros que genere continuidad con el espacio público aferente.
- b) Las áreas de cesión de espacio público, y las áreas privadas de vocación pública deberán generar continuidad espacial.
- c) 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; en especial, procurando por dar continuidad a la Alameda de la Calle 29N que inicia desde la Avenida 8 y remata sobre la Avenida 6, considerando además, el parque de la Calle 34N con Avenida 6.
- d) La propuesta urbanística del plan parcial deberá articularse con los proyectos de: Corredor Verde, Avenida 6 y aquellos que se planteen en la UPU 7 Versalles.
- e) 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



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. 005 DE 2017

( 17 de agosto )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”**

superficies, de conformidad con lo dispuesto 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).

- f) Se deberán tener en cuenta todos los demás aspectos relacionados en el artículo 322 del Acuerdo 0373 de 2014.

**ARTÍCULO 10. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO.** Las áreas de cesión por concepto de zonas verdes deberán ubicarse atendiendo los siguientes criterios:

- a) Integradas con otras zonas verdes de cesión de otros desarrollos o articulada con zonas verdes existentes localizadas en el área de planificación o influencia del plan parcial, así como equipamientos colectivos y Bienes de Interés Cultural.
- b) En los sitios en los cuales existan individuos arbóreos representativos y de gran valor paisajístico y/o ambiental.
- c) Del mismo modo, el Plan Parcial debe considerar el espacio público generado por el SITM y el parque existente localizado en la intersección entre la Avenida 6, la Avenida Vásquez Cobo, y la Calle 34N de manera articulada y coherente con los elementos de la estructura ecológica complementaria presentes en el área de planificación y generando continuidad entre las zonas verdes existentes y propuestas, como lo indica el Artículo 322 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014.

**PARÁGRAFO 1.** 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).

**PARÁGRAFO 2.** Para garantizar la accesibilidad, movilidad y transporte al espacio público a personas con movilidad reducida, 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.

**ARTÍCULO 11. 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,

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. 005 DE 2017

( 17 de agosto )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”**

localización, amojonamiento, dimensión de zonas de espacio público (para verificar la conformación de las áreas de cesión) e incluir lo siguiente:

- a) Identificación y verificación de los componentes del espacio público en el entorno inmediato.
- b) 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 Urbanística 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.

PARÁGRAFO. Las entregas 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, dado el caso.

**CAPÍTULO CUARTO  
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN, COMUNICACIONES Y ALUMBRADO PÚBLICO.**

**ARTÍCULO 12. LINEAMIENTOS GENERALES.** Para la formulación del plan parcial se deberán tener en cuenta las disposiciones de las respectivas factibilidades para la prestación de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, gas y aseo.

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 TIC, en especial lo dispuesto en el Artículo 1. Subterranización de cableado y redes.

**ARTÍCULO 13. ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.** Según el concepto técnico emitido por EMCALI EICE-ESP 300-GAA-00779-17 del 8 de agosto de 2017, el sector donde se localiza el Plan Parcial cuenta con servicios de acueducto y alcantarillado actualmente, sin embargo, dado el aumento en densidad e intensidades de uso que se presentará, el promotor deberá realizar una evaluación que comprenda el estado, operación y capacidad de las redes existentes de acueducto y alcantarillado, de acuerdo a las observaciones que se mencionan a continuación, y las que se incluyen en el concepto mencionado incluido como anexo.





RESOLUCIÓN No. 4132.050.21.005 DE 2017  
( 77 de agosto )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”**

Para la formulación del Plan Parcial, se deberá realizar investigación de la ubicación precisa de las redes existentes de acueducto y alcantarillado. En caso de ser necesaria su reubicación, se deberá tener en cuenta que los diseños deberán estar ajustados a los requerimientos técnicos de EMCALI EICE-ESP e incluirse en el proceso reurbanización. Adicionalmente, se deberá garantizar que existan redes frente a cada predio por cada una de las vías definidas para el proyecto.

**A. REDES DE ACUEDUCTO**

El Plan Parcial se encuentra ubicado en la zona de abastecimiento del Sistema de Acueducto de la red Alta (Planta Río Cali); y conforme al proyecto de sectorización hidráulica pertenece al Sector 2. Actualmente cuenta con dotación de redes y servicios por todas las vías existentes dentro del proyecto. Todas las tuberías que se proyecten deberán estar definidas para cierres en malla hidráulica y deberán evitarse puntos ciegos, de acuerdo con las disposiciones de EMCALI EICE-ESP.

Es importante tener en cuenta en el diseño, que el proyecto de sectorización hidráulica que actualmente adelanta EMCALI EICE-ESP conlleva, entre otros, la disminución del plano de presiones de la ciudad. Todas las intervenciones aledañas deberán cumplir con todos los requerimientos de espacio y distancia horizontal y vertical establecidos en el RAS vigente y la norma técnica de EMCALI EICE-ESP.

En el trazado de la redes de acueducto se debe diferenciar las redes matrices y las redes secundarias, y el punto de conexión desde el cual se abastecerá el Plan Parcial.

**B. REDES DE ALCANTARILLADO**

El sector del Plan Parcial se encuentra incluido en las Áreas tributarias del Colector Margen Izquierda Río Cali, el cual, mediante estructuras de separación realiza la entrega de las aguas lluvias al Río Cali y las aguas residuales las conduce hasta la PTAR-Cañaveralejo. No obstante, las entregas de aguas lluvias al río requieren previa aprobación de la entidad ambiental competente (DAGMA). De igual forma, se deberán desarrollar los siguientes:

- i. El Plan Parcial deberá incluir estudios de drenaje y transporte de las aguas lluvias y residuales de la zona, de acuerdo con el cambio en intensidades de uso del suelo y densidades poblacionales que se presentarán por el desarrollo urbanístico del Plan Parcial, y presentar la certificación emitida por EMCALI EICE-ESP para extender, ampliar o reponer las redes de acuerdo a los diámetros que defina el diseño para la prestación adecuada del servicio.
- ii. Se deberá tener en cuenta el oficio de determinantes expedido por EMCALI EICE, donde se establece la necesidad de realizar un chequeo hidráulico de los



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21.005 DE 2017

( 77 de agosto )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”**

conductos existentes, teniendo en cuenta el área propia y las áreas tributarias de los colectores existentes, con previo análisis de los puntos de entrega al alcantarillado existente, teniendo en cuenta todas las condiciones de capacidad y represamiento que podrían presentar las red por los cambios de operación del sistema en la implementación del Plan Parcial. Adicionalmente, se deberá considerar que no se podrán realizar vertimientos de aguas lluvias en redes sanitarias y, a su vez, de aguas negras en redes de aguas lluvias (Acuerdo Municipal 0373 de 2014, Artículo 154).

- iii. De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial y las disposiciones ambientales, se deberán mantener las distancias de construcción respecto a las franja de protección del río y demás redes de servicios públicos – RAS Vigente y Norma Técnica de EMCALI EICE-ESP.
- iv. Se deberá tener en cuenta dentro de Plan Parcial las respectivas consideraciones técnicas a las que haya lugar y las recomendaciones respecto al riesgo por inundación de la zona.
- v. Deberá incluirse dentro del Plan Parcial los sistemas de regulación de caudales de aguas lluvias necesarias para garantizar que no se realicen aportes a la red de drenaje pluvial existente mayores a los que genera el predio actualmente (Artículo 159 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014).
- vi. En el trazado de las redes de alcantarillado sanitario y pluvial se debe diferenciar las redes secundarias propias del Parcial y los colectores principales, así como los posibles puntos de descarga definidos por el prestador del servicio.

**PARÁGRAFO 1.** La densidad poblacional no podrá sobrepasar la otorgada por la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios. 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.** 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 reparto equitativo de cargas y beneficios.

**PARÁGRAFO 3.** El Plan Parcial San Vicente 3 debe incluir en su presupuesto la materialización de las modificaciones a la infraestructura de servicios públicos que definan los estudios realizados, atendiendo al principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

**ARTÍCULO 14. 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



RESOLUCIÓN No. 4132.050.21.005 DE 2017  
( 17 de agosto )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

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 POT.

#### A. ENERGÍA

Se debe considerar e incluir en el proyecto lo dispuesto en el concepto técnico emitido por EMCALI EICE mediante radicado No. 201741730100932172, donde se indica que las actividades de reposición y reubicación de redes eléctricas existentes deben ser asumidas por el propietario del proyecto, pero las mismas seguirán siendo propiedad de las Empresas Municipales de Cali EMCALI EICE.

#### B. REDES DE TELECOMUNICACIONES

Para las redes de telecomunicaciones, debe tenerse en cuenta el concepto emitido por la Gerencia de Unidad Estratégica de Negocio de Telecomunicaciones de EMCALI EICE ESP, en el oficio 201741730100904852, donde se identificaron los elementos que componen la red en planta externa de Telecomunicaciones. También, se debe prever la construcción de infraestructura de canalización, cantidades de materiales y costos que se generan con base en el diseño y de acuerdo al plan urbanístico del proyecto. Se debe tener en cuenta las normas de construcción de Emcali-Telco, vigente.

#### C. GAS NATURAL DOMICILIARIO

El formulador deberá realizar la indagación frente a la Empresa Prestadora del Servicios de Gas Domiciliario acerca de la localización de las redes matrices y las condiciones para la conexión a las mismas, las cuales se deben reflejar en el componente financiero de la formulación.

PARÁGRAFO 1. El desarrollo de la formulación para los servicios públicos señalados deberá articular lo señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo Municipal 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 2. Las implicaciones y requerimientos establecidos por EMCALI para el correcto desarrollo del proyecto en materia de infraestructura de servicios públicos, deberá incorporar al reparto equitativo de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 15. ALUMBRADO PÚBLICO. De conformidad con el concepto emitido por la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos Municipales mediante el oficio con

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. 005 DE 2017  
( 77 de agosto )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”**

radicado No. 201741820100007144, para el cumplimiento de la obligación urbanística de Alumbrado Público deben tenerse en cuenta las Normas Técnicas Eléctricas de EMCALI EICE ESP, en el capítulo 8 - Alumbrado Público, donde se encuentran los condicionantes y requerimientos de diseño para la ejecución de los proyectos, las cuales aplican al momento de la ejecución de los proyectos urbanísticos que se deriven del plan parcial.

Igualmente, 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.

**ARTÍCULO 16. GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS.** Para la gestión integral de residuos sólidos se deberá tener en cuenta el concepto emitido por la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos Municipales mediante el oficio con radicado No. 201741820100007144, así como los lineamientos definidos en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS.

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

**ARTÍCULO 17. SISTEMA DE PATRIMONIO.** En el área de influencia del proyecto de plan parcial se localizan tres (3) Bienes de Interés Cultural, a saber; el Edificio Laboratorios SQUIBB, El Gimnasio del Deportivo Cali y el Edificio Venezolano; todos catalogados como nivel 1 de conservación. El área de influencia de cada uno de ellos se circunscribe a la manzana en donde se emplazan.

De conformidad con el párrafo 1 del artículo 120 del POT, la delimitación de la zona de influencia está regida por la Resolución N° 1359 del 23 de mayo de 2013, expedida por el Ministerio de Cultura y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

El plan parcial, como instrumento de planificación que busca, entre otros, complementar las disposiciones establecidas en el POT, dentro de su propuesta urbanística deberá dar especial prelación a los Bienes de Interés Cultural, velando por su valoración y respeto a través de gestos urbanísticos que posibiliten el contacto visual directo, en la medida de lo posible, vinculando las cesiones de espacio público y las aperturas espaciales desde el trazado vial ampliado, articulando flujos, recorridos, movilidad peatonal y alternativa.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21.005 DE 2017

( 17 de Agosto )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

Por otra parte, el área de planificación del proyecto del Plan Parcial se localiza en un área de Expectativa Arqueológica baja y media, por lo que deberá cumplir con lo establecido en el artículo 118 del Acuerdo 0373 de 2014, y el artículo 2.6.2.2 del Decreto Nacional 1080 de 2015.

#### TÍTULO CUARTO NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 18. NORMAS GENERALES DEL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA. Las normas aplicables a la formulación del Plan Parcial, están definidas en los artículos 317 a 320 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial. En este caso, 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.

ARTÍCULO 19. OBLIGACIÓN DE VIS. De conformidad con lo establecido en el artículo 320 de Acuerdo Municipal 0373 de 2014, como mínimo el 15% del área útil del proyecto de plan parcial deberá ser destinado al desarrollo de vivienda de interés social VIS.

ARTÍCULO 20. 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 Municipal 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.

De igual modo, según lo establecido en el artículo 236 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, y en el Mapa No. 34 del mismo, el área de planificación del proyecto de Plan Parcial cuenta con un equipamiento localizado en la Avenida 6 No. 28N – 100, el cual tiene condición de permanencia. Esto implica que dentro de la formulación del plan parcial, se deberá garantizar la continuidad del uso al predio donde funciona la Institución



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. *005* DE 2017

( *17 de agosto* )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”**

Universitaria Antonio José Camacho, como parte de la estructura de usos del suelo que funcionarán una vez se ejecute el proyecto. De igual forma y, dada su condición de permanencia, el plan parcial deberá plantear el escenario sobre el cual dicha institución entraría o no en el reparto equitativo de cargas y beneficios.

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

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

Adicionalmente se deberá dar cumplimiento a las normas volumétricas generales y específicas para el tratamiento de Renovación Urbana, establecidas en los Artículos 354 y 355 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014 respectivamente.

**ARTÍCULO 22. ÍNDICES.** 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. Por otro lado, el índice de construcción, de conformidad con lo establecido en los artículos 320, 344, 345, 346 y 347 del Acuerdo 0373 de 2014 corresponde a 6.2.

No obstante lo anterior, la utilización de los aprovechamientos tope definidos en el POT, así como la posibilidad de proponer mayores aprovechamientos se encuentran supeditados a la capacidad en la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, así como a la capacidad de la infraestructura vial de albergar las cargas y mayores demandas que generarían los nuevos escenarios inmobiliarios propuestos por el plan parcial, conclusiones que deberán estar plenamente sustentadas en los estudios solicitados en la presente Resolución, dado el caso.

**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.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. 005 DE 2017  
( 17 de agosto )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

TÍTULO QUINTO  
REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

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:

- a) Infraestructura de servicios públicos domiciliarios a nivel de redes secundarias y locales.
- b) Las demás obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que, en el marco del diagnóstico y formulación del proyecto de plan parcial, sean definidas como condiciones necesarias y obligatorias para el desarrollo del proyecto.
- c) Cesiones obligatorias de suelo para parques, zonas verdes, espacio público, vías locales, vías arteriales, vías peatonales, ciclorrutas y equipamientos colectivos.
- d) Adecuación de suelo de cesiones obligatorias para parques, zonas verdes, espacio público, vías locales, vías peatonales, ciclorrutas y el tramo correspondiente al paso de la Avenida 6 que deberá ejecutarse conforme con los diseños que oficialmente adopte la Alcaldía de Santiago de Cali.
- e) Adecuación de zonas verdes, espacio público, vías locales, vías peatonales y ciclorrutas existentes actualmente en el área de planificación.
- f) Las cesiones adicionales de espacio público con su respectiva adecuación, como resultado de procesos de compensación por malla vial local, aumento de densidades o aumento en edificabilidad.
- g) Las obligaciones adicionales a las que haya lugar, como resultado del estudio de movilidad se generen con el propósito de mitigar impactos.

ARTÍCULO 24. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Una vez se precisen todas las cargas urbanísticas a cargo del plan parcial, se deberá realizar el respectivo ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios. El ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios deberá dar cuenta de la viabilidad financiera de los proyectos, es decir, que los beneficios del plan parcial son suficientes para asumir las cargas urbanísticas, así mismo, deberá demostrar que entre las Unidades de Actuación Urbanística – UAU, como entre los partícipes o propietarios de los predios iniciales que conforman cada una de las UAU hay un reparto adecuado. Para ello, se debe presentar lo siguiente:

- a) Cuadro general de áreas que incluya todas las Unidades de Actuación Urbanística propuestas, precisando a nivel descriptivo y en área, el total de las cargas que le corresponde a cada una.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21.005 DE 2017

( 17 de agosto )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

- b) Cuadro comparativo de cargas y beneficios por cada Unidad de Actuación Urbanística, en el cual se relacionen todos los predios que la conforman con su respectiva participación a nivel descriptivo y en área.

ARTÍCULO 25. SIMULACIÓN URBANÍSTICA FINANCIERA. Para la debida presentación y revisión del componente de la simulación urbanística y financiera, la formulación deberá contener la siguiente información:

- a) 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.
- b) Elaborar una matriz de entrada con los datos del documento técnico de formulación y los documentos anexos que serán utilizados como base para realizar la simulación financiera, tales como: distribución de áreas, tarifas, precios, costos unitarios, salario mínimo, unidades de medida y demás que se deban tener en cuenta en la construcción de las cifras presentadas. Se debe citar en los respectivos documentos, fuentes de información verificables de los valores de referencia utilizados.
- c) 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.
- d) Todas las cifras monetarias utilizadas para los cálculos de las cargas y los beneficios del proyecto del Plan Parcial, deben estar a precios de un mismo año base, de manera que sean comparables y se pueda garantizar efectividad en el sistema de reparto.
- e) Presentar cifras desagregadas para el cálculo de las cargas y las obligaciones urbanísticas.
- f) En caso de calcular costos de construcción y otros, estos deberán obedecer a algún parámetro de estimación claro y soportado técnicamente (ej. % sobre ventas u otra variable que se pueda sustentar).
- g) Cuadros de información documental donde se muestre explícitamente el reparto de cargas y beneficios del proyecto del plan parcial, indicando de manera detallada la metodología utilizada.
- h) La estimación de ingresos o ventas debe estar definido a partir de la información arrojada por el estudio de mercado, donde se deben indicar de manera clara los productos a desarrollar.
- i) El valor inicial del suelo establecido, con su respectiva justificación.
- j) 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.





RESOLUCIÓN No. 4132.050.21.005 DE 2017

( 17 de Agosto )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

- k) 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.
- l) Elaborar una matriz de costos, donde se indiquen los costos directos, indirectos, financieros y la utilidad establecida por cada UAU con sus respectivas fuentes.
- m) 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.
- n) Se debe calcular el valor final del terreno urbanizado por cada UAU. Este cálculo se debe realizar a través del método residual.
- o) Aportar el flujo de fondos de la inversión, especificando la participación de cada una de las fuentes de financiación definidas en la estrategia, donde además se realice la estimación de los indicadores de rentabilidad (TIR, VPN y WACC).
- p) Los valores unitarios correspondientes a las cargas del proyecto, los cuales se utilizarán como parámetros de entrada en el estudio de costos y rentabilidad.
- q) Presentar un documento con todo lo referente a la simulación financiera y la viabilidad económica del proyecto de Plan Parcial. Este documento debe contener la recopilación de las cargas urbanísticas estimadas en la propuesta presentada, el estudio de mercado para los productos inmobiliarios proyectados, el reparto equitativo de cargas y beneficios con su correspondiente metodología, el programa de ejecución, los indicadores de rentabilidad del proyecto, y los demás resultados concernientes a la simulación financiera del Plan.
- r) Incluir dentro del SIG, el valor de las cargas correspondientes a la cada una de las intervenciones contenidas en la propuesta urbanística del Plan Parcial.

**ARTÍCULO 26. 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:

- a) Un diagnóstico del mercado inmobiliario donde se relacione la actividad económica, su oferta, su demanda, sus ventas y los usos, basándose en indicadores y valores del mercado que cuenten con soportes demostrables.
- b) Un análisis del comportamiento esperado del mercado inmobiliario para la vigencia del Plan Parcial en términos de la oferta, la demanda, los usos, el comportamiento de los precios y las perspectivas urbanísticas del sector, así como su relación con los aprovechamientos planteados en el proyecto de plan parcial. Para este ejercicio, se

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21.005 DE 2017

( 77 de agosto )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”**

debe considerar la oferta potencial de productos inmobiliarios derivada de las licencias aprobadas de proyectos y planes parciales adoptados y en etapa de formulación similares en la ciudad, así como su interacción con la demanda esperada y la estrategia de vivienda planteada en el POT. Se recomienda hacer uso de experiencias comparables a nivel local, nacional e internacional.

- c) Un análisis de la calidad de vida y la integración social de la futura población asentada en el área del Plan Parcial, como resultado de la propuesta urbanística presentada.
- d) La descripción metodológica utilizada para calcular los metros cuadrados vendibles, justificado en fuentes verificables.
- e) Este estudio de mercado será parte del documento de simulación financiera, en el cual se ampliarán los aspectos económicos del Plan.

**ARTÍCULO 27. MODELO DE GESTIÓN.** El proyecto de plan parcial deberá aportar dentro de la formulación del respectivo proyecto, un modelo de gestión en el que se desarrollen de los siguientes aspectos:

- a) Identificar los instrumentos de gestión del suelo a través de los cuales se concretarán las actuaciones urbanísticas; enajenación voluntaria, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, etc.
- b) Definir el esquema de gestión y temporalidad de la ejecución del plan parcial.
- c) Ilustrar las estrategias de financiación del proyecto, en el que se detallen las fuentes de financiación y los aportes propios.

De igual forma, se deberá tener en cuenta como parte del Modelo de Gestión lo dispuesto en los numerales 8 y 10 del artículo 2.2.4.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, las cuales deberán verse reflejadas en la simulación urbanística – financiera y en el reparto equitativo de cargas y beneficios

### DISPOSICIONES FINALES

**ARTÍCULO 28. GESTIÓN SOCIAL.** La formulación del Plan Parcial deberá presentar el Plan de Gestión Social, de conformidad con las condiciones de desarrollo que se planteen. Se deberán señalar como mínimo objetivos, metas, estrategias, cronogramas y costos, y se deberán plantear alternativas de participación de residentes, propietarios y comerciantes en el proyecto, así como estrategias de trabajo con el habitante de calle y en calle, si fuese el caso. Al respecto de lo anterior, en este escenario se deberá considerar como instrumento fundamental el Derecho de Preferencia del que trata el artículo 119 de la Ley 388 de 1997, como elemento fundamental para el proceso de gestión y ejecución del plan parcial.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21.005 DE 2017

( 17 de agosto )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”

PARÁGRAFO. Los costos derivados de la formulación e implementación del Plan de Gestión Social harán parte de los costos que deberá asumir el plan parcial.

ARTÍCULO 29. PLUSVALÍA. El proyecto de plan parcial deberá identificar y georreferenciar las zonas que presentan hechos generadores de la participación en plusvalía, de conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997. Dicho ejercicio se deberá realizar a través de un análisis comparativo entre la normativa otorgada por el proyecto de plan parcial, con la norma vigente previa a la adopción del plan parcial.

Se debe efectuar el cálculo de edificabilidad predio a predio para las dos normas a comparar, identificando el área útil y la edificabilidad máxima permitida por cada normativa, discriminada por Áreas de Actividad, a fin de identificar las modificaciones del régimen de usos del suelo que pasan a usos más rentables, así como un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, por aumento en el índice de ocupación y/o en el índice de construcción.

ARTÍCULO 30. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL. Para la formulación del Plan Parcial, se debe anexar y radicar los documentos y planimetría señalados en los artículos 2.2.2.4.1.3 y 2.2.2.4.1.7 del Decreto 1077 de 2015 en formatos físico y digital y tener los siguientes aspectos:

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

- a) Señalar en las condiciones de partida la justificación del por qué y para qué se desarrolla el plan parcial.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21. *005* DE 2017

( *17 de agosto* )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”**

encontrado, el plan deberá señalar la solución a ese problema.

- f) 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.

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

- a) 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 los mismos.
- b) 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.

**ARTÍCULO 31. CONFIGURACIÓN PREDIAL.** La configuración predial en los documentos de formulación del plan parcial, deberán presentarse con base en las disposiciones del Artículo 32 de la presente Resolución, donde se establece la forma de presentar y aclarar el estado predial del área de planificación. Así mismo, se deberán tener en cuenta lo siguiente:

- a) La Formulación del Plan Parcial deberá contener un capítulo dedicado a ilustrar la historia predial del área de planificación.
- b) 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 señalando el estado predial al momento de la formulación, con plano indicativo y reportando el área actual según levantamiento topográfico.
- c) 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 particiones, englobes y resultantes.
- d) 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.
- e) Si debido a las condiciones de los predios al momento de la formulación, el plan parcial se presentan diferencias con las áreas del levantamiento topográfico, todos



RESOLUCIÓN No. 4132.050.21.005 DE 2017

( 17 de Agosto )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE"**

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

- f) Los números y/o manera de identificar los predios para la formulación del plan parcial, deben concordar con la identificación que estos tengan en los planos y la formulación en general, de tal manera que si por ejemplo se habla del predio No. 1, en todos los documentos, anexos y cartografía del proyecto, debe identificarse de la misma forma.
- g) 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.

PARÁGRAFO. Este documento deberá incorporar y resolver todas las observaciones contenidas en el artículo 4 de la presente Resolución de determinantes.

ARTÍCULO 32. PLANIMETRÍA. La información que se suministre en medio digital de cada una de las capas (layers) propias ilustradas en los planos (delimitación, unidades de actuación o gestión, usos, alturas, cargas, etc.), se deberán entregar en sistemas de información geográfica de la siguiente manera:

- A. Carpeta denominada "CARTOGRAFÍA", en la que se incluyan las siguientes subcarpetas e información:
  - i. Salidas cartográficas en el formato del software que se utilice para el montaje del sistema de información geográfica.
  - ii. SHP - Carpeta en la que se deberán almacenar todos los archivos en formato shapefile o Geodatabase debidamente georreferenciadas en sistema de coordenadas "MAGNA Cali Valle del Cauca 2009", con Proyección cartográfica "Transversal de Gauss".
  - iii. PDF - Carpeta en la que se deberán aportar todas las salidas cartográficas en formato PDF.
  - iv. IMG - Carpeta en la que se deberán incorporar todas las imágenes que eventualmente se utilicen en la producción de cada una de las salidas cartográficas.
- B. Los archivos "shapefile" aportados deberán contener toda la información asociada a su contenido temático (usos, alturas, obligación urbanística, UAU, etc.). Adicionalmente, los archivos deberán contener como mínimo los siguientes campos:
  - i. Id
  - ii. Área/Longitud en metros cuadrados (según sea el caso)
  - iii. Perímetro en metros lineales



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.050.21.005 DE 2017

( 17 de agosto )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO SAN VICENTE”**

Para efectos de ampliar la información señalada en el presente artículo, se invita a que los promotores y formuladores del proyecto de plan parcial consulten el link <http://www.cali.gov.co/planeacion/publicaciones/3560/idesc/>, en el que podrán ampliar la información aquí mencionada, en especial, dependiendo del tipo de software que se utilice para la producción de la información cartográfica.

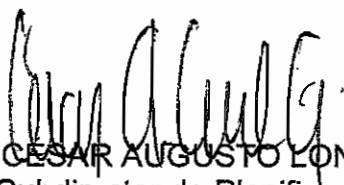
**PARÁGRAFO.** La planimetría que soporte la documentación del plan parcial, deberá realizarse a partir de los aspectos señalados en el documento *“Lineamientos para la producción de Información Geográfica”*, elaborado por el grupo técnico coordinador de la Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago 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 33. NOTIFICACIÓN.** Notificar de conformidad con los artículos 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, el contenido de la presente Resolución al apoderado para el trámite y a los poderdantes; señor GUSTAVO ADOLFO JARAMILLO MORA, representante legal de la Constructora Jaramillo Mora S.A, quien actúa en calidad de apoderada de los señores DIEGO ANDRÉS PUYO VARGAS, quien a su vez es el representante legal de la Sociedad PUYO y PUYO S. en C.S, y PLINIO MAURICIO TOLEDO VARGAS representante legal suplente de la sociedad en mención, propietarios de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-135803 y 370-219353.

**ARTÍCULO 34. RECURSOS.** Contra la presente Resolución proceden los recursos de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

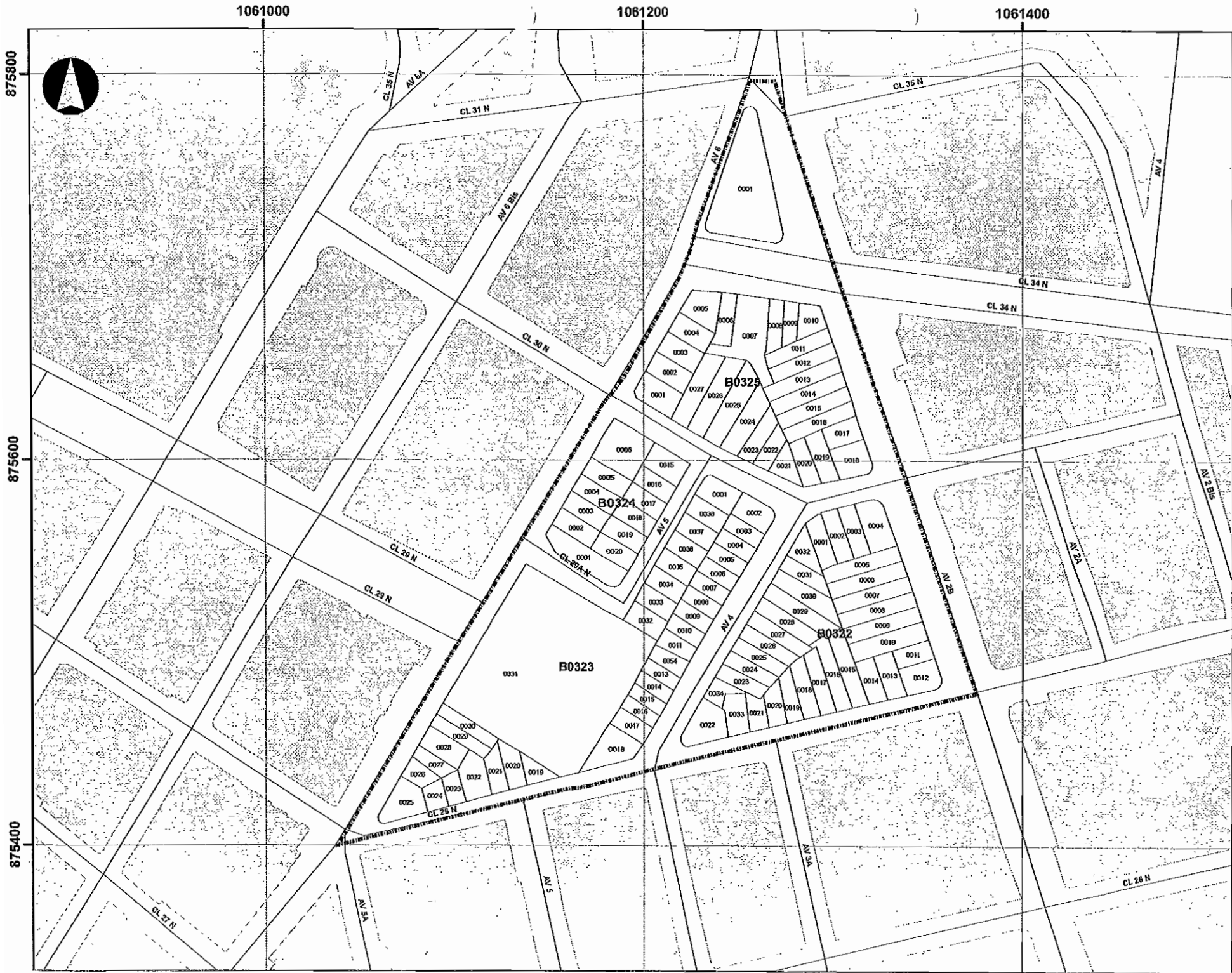
Dado en Santiago de Cali, a los 17 días del mes de agosto de dos mil diecisiete (2017).



CESAR AUGUSTO LONDOÑO GÓMEZ  
Subdirector de Planificación del Territorio

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

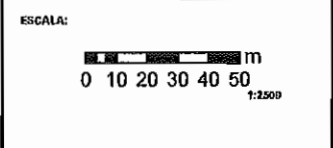
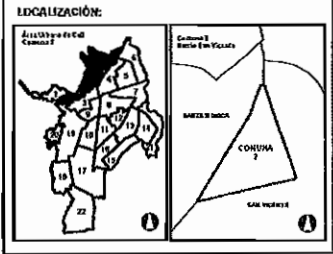
Proyectó: Equipo de Planes Parciales: Profesionales Universitarios; Victoria Muñoz, Fernando Martínez, Andrés Prieto. Contratistas: Luis Ernesto Díaz, Martha Isabel Bolaños, Isabel Cristina Leyes, Carolina Gartner, Alvaro Díaz, Edwin Segura, María Elena Domínguez, Ángela Ortega, Diego Peraza. Revisó: Carolina Vanderhuck Arias, Contratista.



PROYECTO:  
**PLAN PARCIAL  
 DE RENOVACIÓN URBANA SAN VICENTE 3**

CONTIENE:  
**DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN  
 DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA  
 SAN VICENTE 3**

LEYENDA  
 Delimitación del Área de planificación  
 Plan Parcial San Vicente 3



FECHA:  
**JUNIO DE 2017**

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE  
 PLANEACIÓN MUNICIPAL



**ALCALDÍA DE  
 SANTIAGO DE CALI**

FUENTE:  
 Subdirección de Catastro Municipal de Santiago de Cali y  
 Cartografía POT Cas 2014

PLANO:  
**1 de 1** 