



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0007 DE 2022

( Agosto 12 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SANTA BÁRBARA".**

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

### CONSIDERANDO

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0516<sup>1</sup> del 28 de septiembre de 2016, la estructura del Departamento Administrativo de Planeación Municipal- DAPM., es la siguiente:

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

Que de conformidad con el artículo 5 de la Ley 388 de 1997, *"el ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y la tradiciones históricas y culturales".*

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

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, define los planes parciales como *"los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, 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".*

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



RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0007 DE 2022

( Agosto 12. )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SANTA BÁRBARA".**

Que el Acuerdo Municipal 069 de 2000 *"Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali"*, es la norma aplicable para el estudio, trámite, aprobación y adopción del presente Plan Parcial, por cuanto éste fue radicado en legal y debida forma en vigencia del precitado POT.

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 *"Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali"*, los vacíos urbanos que cuenten con un área igual o superior a 6 hectáreas netas urbanizables, deberán desarrollarse mediante la formulación de Planes Parciales de Desarrollo.

Que el artículo 248 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 define las fichas normativas como el instrumento esencial que traduce a la norma complementaria las directrices de la norma general y suministra los elementos sustanciales requeridos para su formulación y correcta aplicación, las cuales serán aprobadas por Acuerdo del Concejo municipal.

Que mediante Acuerdo Municipal 0115 del 15 de agosto de 2003, se adoptó la Ficha Normativa Urbana identificada con el Código PCSO-PN-175-PAM, la cual reglamentó específicamente los aspectos normativos, urbanísticos y de edificabilidad aplicables para el desarrollo de proyectos en el territorio de Tejares-Cristales y ladera occidental sobre la Avenida Circunvalar, dentro del cual hace parte el Área de Planificación del Proyecto de Plan Parcial SANTA BÁRBARA.

Que el Área de Planificación del Proyecto de Plan Parcial SANTA BÁRBARA, hace parte de la Subárea No. 5 de la que trata la Ficha Normativa antes mencionada, a la cual se le asignaron aprovechamientos representados en un índice de ocupación de 0,24 y un índice de construcción de 1,92, sin límite de altura y con las densidades de las que trata el artículo 343 del Acuerdo Municipal 069 del 2000, cuando los predios objeto de desarrollo se llevaran a cabo mediante la formulación y adopción de un plan parcial, dando cumplimiento a las condiciones del Acuerdo Municipal 069 del 2000, en materia de obligaciones urbanísticas, tal y como se muestra en el siguiente cuadro:



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0007 DE 2022

( Agosto 12 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SANTA BÁRBARA”.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)												
VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)										
		SUB-AREA 1			S-A 2	S-A 3	S-A 4	SUB-AREA 5				
		AGRUPACIONES			NO AGRUP.	NO AGRUP.	NO AGRUP.	AGRUP.	AGRUPACIONES			
		MULTIF.	UNI-BIF.	OTROS USOS	GRAL.	GRAL.	GRAL.	O. USOS INST.	MULTIF.	UNI-BIF.	GRAL.	
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,43	0,60	0,80	0,80	0,60	0,60	0,30	0,35	0,30	
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,92	1,50	...	1,50	...	...	...	...	1,50	1,05	...	
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	5	3	5	5	3	2	EXIST.	5	3	5	
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	TRES (3) PISOS o 9 METROS EN LA CALLE 1 (AV. CIRCUN.) Y CRA 27										
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...			12,00	12,00	12,00	...	...			25,00
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha	...			252,00	252,00	252,00	...	...			1000,00
ASLAMIENOTOS LATERALES	*	5,00 Mts a partir del sexto piso.							5,00 Mts a partir del primer piso.			
ASLAMIENOTOS POSTERIORES	*	Del 1o al 3o. piso = 3,00 ml			Escalonado				5,00 Mts a partir del primer piso.			
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 ml			Desde el primer piso							
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 ml										

Que, conforme lo anterior, a continuación se relacionan las actuaciones llevadas a cabo dentro del trámite del Plan Parcial de desarrollo SANTA BÁRBARA:

Antecedentes del Trámite del Plan Parcial Santa Bárbara:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. identificada con Nit. No. 860531315-3 mediante comunicación No. 2014411100062192 del 27 de enero de 2014, en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso DISCRISTAL con Nit No. 830053812-2 solicitó Determinantes para la Formulación del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo denominado SANTA BÁRBARA, cuya Área de Planificación la conforman los predios que a continuación se indican:

Predio No.	No. Matrícula Inmobiliaria	Propietario	Área mts <sup>2</sup>	Código Catastral
1	370-718573	Alianza Fiduciaria S.A.	153.469,96	Y-000503670000
2	370-38469	Alianza Fiduciaria S.A.	95.760,28	Y-00050367
3	370-718572	Alianza Fiduciaria S.A.	6.329,43	-

Mediante Resolución No. 4132.2.3.15-104 del 11 de abril de 2014, notificada el día 23 de abril de 2014 a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., el Departamento Administrativo de Planeación definió las Determinantes para la formulación del Plan Parcial SANTA BÁRBARA.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A, como vocera y administradora del Fideicomiso SANTA BÁRBARA, en comunicación No. 201541110039700-2 del día 23 de abril de 2015, radicó ante el Departamento Administrativo de Planeación el Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo en Suelo



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0007 DE 2022

( Agosto 12 )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SANTA BÁRBARA”.**

*Urbano SANTA BÁRBARA, en el cual se determinó como Área de Planificación un globo de terreno con un área de 255.559,72 Mts<sup>2</sup> (25.55 Has.), y cuya delimitación aparece relacionada en los planos que hacen parte integral de los documentos técnicos de soporte del proyecto de Plan parcial.*

*En oficio No. 2015413220033871 del 06 de mayo de 2015, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos solicitó las determinantes ambientales para la formulación del plan parcial Santa Bárbara, al Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente -DAGMA.*

*En oficio No. 2015413220039231 del 26 de mayo de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación – DAP, en el marco de lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, solicitó la publicación del trámite de plan parcial en un periódico de alta circulación, así como la citación a propietarios y a vecinos.*

*En oficio No. 2015413220043581 del 05 de junio de 2015, la entonces Subdirección de POT y Servicios Públicos; hoy Subdirección de Planificación del Territorio, informó a ALIANZA FIDUCIARIA S.A que en los términos del artículo 5 del Decreto Nacional 1478 de 2013, se pronunciaría sobre las observaciones del pan parcial el día 09 de julio de 2015.*

*El día 10 de junio de 2015, mediante oficio No. 2015413220010954 la entonces Subdirección de POT y Servicios Públicos solicitó a la Subdirección de Catastro información respecto a la estructura predial y bases de datos catastral del área de planificación plan parcial Santa Bárbara.*

*Mediante comunicación No. 2015411100643322 del 25 de junio de 2022, ALIANZA FIDUCIARIA S.A radicó copia de la publicación en el diario Occidente; página 11, Área Legal, del trámite de plan parcial realizada el día 28 de mayo de 2015.*

*En oficio No. 2015413220012444 del 03 de julio de 2015, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos reiteró la solicitud de determinantes ambientales al Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente -DAGMA.*

*Mediante oficio No. 2015413220050731 del 09 de julio de 2015 y, recibida en las oficinas de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. el día 14 de julio de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación – DAP emitió las observaciones a la formulación del Proyecto de Plan Parcial SANTA BÁRBARA, para que, por parte del formulador se procediera con los ajustes pertinentes.*

*En oficio No. 2015413300034934 del 09 de julio de 2015, el DAGMA, respondió a la solicitud de determinantes del plan parcial Santa Bárbara.*

*El día 24 de julio de 2015, la Subdirección de Catastro respondió a la solicitud de estructura predial y base catastral del plan parcial en cuestión.*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0007 DE 2022

( Agosto 12 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SANTA BÁRBARA".**

*El día 28 de julio de 2015, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos en oficio No. 2015413220056991 dirigido a ALIANZA FIDUCIARIA S.A, remitió los determinantes ambientales del DAGMA, de tal manera que aquellos fueran tenidos en cuenta para la formulación del plan parcial y, a su vez, con la misma finalidad, mediante oficio No. 2015413220060271 remitió la información catastral suministrada por la Subdirección de Catastro el 24 de julio de 2015.*

*ALIANZA FIDUCIARIA S.A. mediante comunicación con radicado No. 2015411100816542 del 13 de agosto de 2015, solicitó una prórroga del máximo tiempo para lograr atender a todas las observaciones realizadas al Proyecto de Plan Parcial Santa Bárbara en oficio No. 2015413220050731.*

*ALIANZA FIDUCIARIA S.A. mediante comunicación con radicado No. 2015411100884222 fechada el día 02 de septiembre de 2015, dio alcance a la comunicación con radicado No. 2015411100816542 del 13 de agosto de 2015, por medio de la cual se solicitó la suspensión de términos para dar respuesta a las observaciones realizadas al Proyecto de Plan Parcial SANTA BÁRBARA, sustentado en gran medida sobre las implicaciones de los estudios y elementos ambientales aportados de forma extemporánea por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente – DAGMA, mencionando además*

*El día 02 de septiembre de 2015, ALIANZA FIDUCIARIA S.A remitió comunicación con radicación No. 2015411100887452, informando de la presencia de asentamientos de desarrollo incompleto en el área de planificación del plan parcial.*

*El Departamento Administrativo de Planeación mediante comunicación con Radicado DAPM No. 2015413220070771 del 07 de septiembre de 2015 y recibida en las oficinas de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. el día 15 de septiembre de 2015, suspendió los trámites del Proyecto de Plan Parcial SANTA BÁRBARA.*

*Mediante oficio No. 2015413220121861 del 14 de diciembre de 2015, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos respondió a la comunicación sobre los asentamientos humanos de desarrollo incompleto en el área de planificación del plan parcial informando que, a la fecha, no se tenía conocimiento de legalizaciones en dicho sector a cargo de la Secretaría de Vivienda Social y, así mismo, indicó que los formuladores o propietarios podían iniciar las acciones para esa finalidad.*

*Como antecedente del trámite obra oficio No. 2016411100210932 del 08 de marzo de 2016, en el que ALIANZA FIDUCIARIA S.A informa del acuerdo de voluntades con la Secretaría de Infraestructura para la realización de las obras de estabilización del talud de la Avenida Circunvalación, en la parte del predio en donde se establecieron restricciones al desarrollo con motivos de procesos de fenómenos amenazantes, dentro del plan parcial objeto de estudio.*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0007 DE 2022

( Agosto 12 )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SANTA BÁRBARA”.**

*En oficio No. 2016413220049451 del 27 de julio de 2016, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos requirió en los términos del artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, a ALIANZA FIDUCIARIA S.A para que informara sobre la continuidad del trámite del plan parcial santa Bárbara, so pena de entenderse desistido.*

*El día 16 de agosto de 2016 en comunicación No. 2016411100954862, ALIANZA FIDUCIARIA S.A informó que se estaban realizando los ajustes a la formulación para radicar nuevamente el proyecto de plan parcial con los ajustes solicitados por la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos.*

*En oficio No. 201741310500044361 del 03 de junio de 2017 emitido por la Subdirección de Catastro, se informó sobre las diferencias de áreas entre los predios Cristales IV y V y, que de acuerdo con la información de los títulos se superaba el margen de error admisible en torno a las cabidas de los predios, motivo por el que dicha entidad manifestó que, hasta tanto no se superaran las inconsistencias jurídicas, no era posible la modificación de dichas áreas en las bases catastrales. Por esta razón, se requirió a ALIANZA FIDUCIARIA S.A para la radicación de la complementación del soporte documental que le permitiera a ese Despacho, para estudiar el caso y analizar la procedencia de los ajustes solicitados.*

*En comunicación No. 201741310500015902 del 15 de septiembre de 2017, ALIANZA FIDUCIARIA S.A radicó ante la Subdirección de Catastro la información requerida para la aclaración del área del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-718573, de conformidad con la Escritura Pública No. 2143 de julio de 2005 otorgada en la Notaría 5 del Círculo de Cali.*

*En oficio No. 330-GAA-01374-17 del 26 de diciembre de 2017 emitido por la Gerencia de la Unidad de Negocio de EMCALI EICE ESP sobre la urbanización Santa Bárbara -Sistema de Bombeo Bellavista II (ámbito de planificación del plan parcial Santa Bárbara), se considera que la Urbanización “(...) puede proseguir con los diseños de detalle de la Estación de Bombeo, línea de impulsión y tanque de almacenamiento que permita el abastecimiento para su área total (...)”.*

*La Subdirección de Planificación del Territorio mediante oficio con radicado No. 201841320500006121 del día 31 de enero de 2018, solicitó la radicación del plan parcial con base en los ajustes señalados, indicando además a ALIANZA FIDUCIARIA S.A que, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, contaba con un (1) mes prorrogable por un término igual, previa solicitud del interesado para presentar la Formulación del Plan Parcial, teniendo en cuenta el ajuste a las observaciones realizadas por el organismo en el oficio 2015413220050731 del 9 de julio de 2015.*

*ALIANZA FIDUCIARIA S.A mediante comunicación con radicado No. 201841730100308232 del 14 de marzo de 2018, solicitó mantener la suspensión de*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0007 DE 2022

( Agosto 12 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SANTA BÁRBARA".**

*términos para dar respuesta a las observaciones realizadas al Proyecto de Plan Parcial SANTA BÁRBARA.*

*El Departamento Administrativo de Planeación mediante oficio con radicado No. 201841320500025741 del 03 de abril de 2018, solicitó a la Dirección Ambiental Sur Occidente de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, reunión para el día 12 de abril de 2018 en el despacho de dicho organismo, con el propósito de contextualizar los aspectos ambientales inherentes al plan parcial, en consideración al traslado que efectuó el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente – DAGMA a dicha corporación, para el proceso de concertación ambiental del plan parcial Santa Bárbara, cuyo trámite inició en vigencia del Acuerdo Municipal 069 de 2000.*

*La Subdirección de Planificación del Territorio mediante oficio No. 201841320500029481 del 12 de abril de 2018, dio respuesta a la solicitud No. 201841730100308232, en la que consideró procedente continuar con la suspensión de términos solicitada por el promotor del plan parcial, para que el formulador lograra responder a las observaciones realizadas al Proyecto de Plan Parcial SANTA BÁRBARA, en especial, el componente predial y ambiental.*

*La Subdirección de Planificación del Territorio mediante oficio con radicado No. 201841320500037581 del 08 de mayo de 2018, convocó a la Dirección Ambiental Sur Occidente de la CVC a reunión el 10 de mayo de 2018 en el despacho de dicho organismo, con el objeto de tratar el proceso de licenciamiento del caso Santa Bárbara.*

*La Subdirección de Planificación del Territorio en sendos oficios con radicados Nos. 201841320500037601 y 201841320500007494 del 08 de mayo de 2018 dirigidos a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC y, a la Dirección del Departamento Administrativo de Gestión del Medio ambiente -DAGMA, en los que se mencionó el análisis sobre el caso de la competencia para el estudio de las licencias urbanísticas emitidas en el marco del Proyecto Urbanístico General - PUG aprobado en la Curaduría 3 de esta ciudad.*

*En oficio No. 201841320500062261 del 04 de julio de 2018 dirigido a la dirección General de Ordenamiento Territorial y Coordinación del Sistema Ambiental del Ministerio de Ambiente y la Dirección Nacional de Licencias Ambientales – ANLA, este organismo expuso el caso del plan parcial Santa Bárbara y solicitó concepto sobre la competencia de la autoridad ambiental para el estudio y proceso de concertación requeridos.*

*En comunicación oficial con número 201841730101083212 del 26 de julio de 2018, la Coordinación de Grupo de Respuestas a Solicitudes Prioritarias del ANLA, respondió a este organismo que la solicitud del 04 de julio de 2018, por competencia debía ser respondida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21. 6007 DE 2022

( Agosto 12 )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SANTA BÁRBARA”.**

*El día 01 de agosto de 2018, el señor RUBÉN DARÍO SLAZAR; gerente de la DISTRIBUIDORA CRISTAL S.A, informó a la Subdirección de Planificación del Territorio sobre los avances en los temas acordados con EMCALI EIC ESP para los diseños y construcción de la infraestructura Bellavista 2, informando de la suscripción de un fideicomiso entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A y EMCALI.*

Que, descritos los antecedentes del plan parcial hasta el 01 de agosto de 2018 con la información suministrada por el formulador y promotor del proyecto, ALIANZA FIDUCIARIA S.A; como vocera y administradora del Fideicomiso SANTA BÁRBARA, mediante comunicación con radicado No. 201941730101586632 del 24 de octubre de 2019, como respuesta a las observaciones presentó nuevamente ante el Departamento Administrativo de Planeación, el citado Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo en Suelo Urbano, dando respuesta a las observaciones realizadas por este Despacho.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación mediante oficio con radicado No. 202041320500008521 del 19 de febrero de 2020, realizó nuevamente observaciones al Proyecto de Plan Parcial SANTA BÁRBARA, en consideración a que la información aportada por los promotores del proyecto contenía actualizaciones y aspectos nuevos derivados de la incorporación de los asuntos ambientales del proyecto, así como la información catastral actualizada.

Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A; como vocera y administradora del Fideicomiso SANTA BÁRBARA, mediante comunicación con radicado No. 202041730100321212 del día 12 de marzo de 2020, presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal algunas consideraciones a las observaciones realizadas, en aras de lograr la viabilidad del proyecto de plan parcial de desarrollo en suelo urbano SANTA BÁRBARA, solicitando además un nuevo plazo para cumplir con las Observaciones, entendiéndose que se presentaron nuevas observaciones al proyecto, a partir de la incorporación de los asuntos ambientales antes mencionados.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio dio una respuesta preliminar mediante oficios Nos. 202041320500018571 del día 19 de marzo de 2020 y 202041320500026171 del 08 de junio de 2020, señalando que se daría la respuesta de fondo una vez fuera levantada la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas por la emergencia sanitaria emitida por el Municipio mediante el Decreto No. 4112.010.20.075 del 17 de marzo de 2020.

Que el Departamento Administrativo de Planeación mediante comunicación con radicado No. 202041320500041461 del 18 de septiembre de 2020, dio respuesta a la comunicación presentada por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. con radicado No. 202041730100321212 del 12 de marzo de 2020, respecto de las observaciones al Plan Parcial, concediendo un nuevo plazo para realizar los ajustes requeridos.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21. 0007 DE 2022

( Agosto 12 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SANTA BÁRBARA".**

Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A; como vocera y administradora del Fideicomiso SANTA BÁRBARA, mediante comunicación No. 202041730102019622 del día 19 de noviembre de 2020, presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal la solicitud de prórroga en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para responder a las observaciones del Plan Parcial SANTA BÁRBARA.

Que el Departamento Administrativo de Planeación dio respuesta al requerimiento realizado por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. mediante comunicación con No. 202041320500059541 del 02 de diciembre de 2020, indicando que el término de la ampliación no ha vencido aún, toda vez que el oficio de respuesta fue puesto en conocimiento el día 21 de octubre de 2020, por lo cual era a partir de ese día que corría la ampliación en días hábiles solicitada.

Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A; como vocera y administradora del Fideicomiso SANTA BÁRBARA, mediante comunicación con radicado No. 202141730100066952 del 21 de enero de 2021 presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal la solicitud de suspensión de términos hasta tanto se haya completado la totalidad de los requerimientos realizados al Plan Parcial SANTA BÁRBARA.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio en oficio No. 202141320500009521 del 16 de abril de 2021, concedió una prórroga en los términos del artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, indicando además que 10 días hábiles antes del vencimiento de la citada prórroga se debía presentar un informe de la gestión, soportando las razones técnicas, legales y financieras que, dado el caso, se mantienen y pueden dar origen a la decisión de una suspensión de términos del proceso.

Que en atención a este último requerimiento, ALIANZA FIDUCIARIA S.A mediante comunicación del 04 de mayo de 2021, presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el informe solicitado, indicando que:

*"(...) Mediante comunicación con radicación No. 202041730100066952 del 21 de enero de 2021 se solicitó Suspensión de Términos del proceso con el fin de completar la totalidad de los requerimientos realizados por el DAPM.*

*Sin embargo, el pasado 25 de febrero, el Arq. Oscar Vásquez – Gerente de la Firma OSCAR VÁSQUEZ GESTIÓN URBANA S.A.S., encargada de la Formulación del proyecto de Plan Parcial, se reunió con el Director del Departamento Administrativo de Planeación – Dr. Roy Alejandro Barrera, con el fin de revisar un requerimiento del Alcalde Distrital referente al proyecto urbanístico del Plan Parcial.*

*Producto de esta reunión, el mismo día se realizó una visita al sitio con la Alcaldía y se tomaron decisiones que implicaban el replanteamiento del proyecto urbanístico del Plan Parcial, tarea que se acometió inmediatamente y que en la actualidad estamos a la espera de su revisión por parte*



RESOLUCIÓN No. 4132.2.21. 0007 DE 2022

( Agosto 12 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SANTA BÁRBARA".**

*del Alcalde Distrital, como quiera que así se acordó, para continuar con los demás ajustes al proyecto derivados de la modificación.*

*Una vez el Alcalde Distrital se pronuncie frente al ajuste realizado al proyecto, en el sentido que este se acoge al requerimiento realizado, procederemos a rediseñar los componentes técnicos, a presupuestar y correr la Simulación Urbanístico Financiera.*

*En virtud de lo anteriormente expuesto, de manera atenta solicitamos se mantenga la Suspensión de Términos solicitada mediante comunicación con radicación No. 202041730100066952 del 21 de enero de 2021, toda vez que en este momento dependemos del pronunciamiento por parte del Alcalde Distrital y del Director del Departamento Administrativo de Planeación (...)"*

Que el Departamento Administrativo de Planeación dio respuesta al requerimiento realizado por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A mediante oficio No. 202141320500046891 del 09 de agosto de 2021, indicando que la suspensión de términos se mantenía por 30 días a partir del recibo de la comunicación, con el objeto que el Despacho del Alcalde se pronunciara sobre los fundamentos expuestos por los Formuladores y proceder a dar respuesta de fondo sobre lo solicitado.

Que el Departamento Administrativo de Planeación mediante comunicación oficial No. 202241320500004411 del 02 de febrero de 2022, solicitó la radicación de la documentación completa de la Formulación, donde se evidenciara que fueron atendidas las observaciones y requerimientos antes mencionados, de forma que se procediera a revisar la integralidad y coherencia de la propuesta.

Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A mediante comunicación con radicado No. 202241730100325062 del 01 de marzo de 2022, presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal la solicitud de prórroga para completar los ajustes requeridos.

Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A mediante comunicación con No. 202241730100380792 fechada el día 10 de marzo de 2022, presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el complemento a la solicitud de prórroga radicada bajo el No. 20224173010032502 del 01 de marzo de 2022, indicando:

"(...)

- 1. 'El Departamento Administrativo de Planeación por indicación del Señor Alcalde, solicitó al Promotor del proyecto de Plan Parcial, revisar la pertinencia de la continuidad de la única vía de acceso al proyecto hasta conectarse con la Vía a Cristo Rey.*
- 2. Dado que el trazado de la vía, tal cual como estaba contemplado en el proyecto de Plan Parcial, obedece al Esquema Básico otorgado en su momento por el Departamento Administrativo de Planeación, se hizo una visita conjunta con Señor Alcalde y el Director del DAP, para constatar in situ el alcance de dicha solicitud.*



RESOLUCIÓN No. 4132.2.21. 0007 DE 2022

( Agosto 12 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SANTA BÁRBARA".**

3. *Producto de la visita realizada, se modificó el proyecto urbanístico del Plan Parcial, puntualmente el esquema vial, eliminando la conexión existente entre la única vía de acceso al proyecto y la Vía a Cristo Rey.*
4. *Esta modificación, implicó también por requerimiento de la Alcaldía, un replanteamiento de la estructura de espacio público (Parques y Zonas Verdes), con el fin de generar un espacio público de "transición" entre la zona del barrio El Mortiñal y el desarrollo urbanístico del proyecto de Plan Parcial.*
5. *El nuevo proyecto urbanístico para el desarrollo del Plan Parcial, producto de las modificaciones realizadas, fue presentado al Departamento Administrativo de Planeación y al Alcalde para su visto bueno, previo al desarrollo nuevamente de los diseños técnicos de infraestructuras, estudios complementarios, costos y presupuestos y Simulación Urbanístico Financiera, en el entendido que estos trabajos ya se habían realizado pero tenían que ser modificados de manera consecuente con el nuevo proyecto urbanístico.*
6. *La revisión del nuevo proyecto urbanístico para el desarrollo del Plan Parcial, se llevó a cabo en una reunión técnica conjunta celebrada en el Despacho del Señor Alcalde, a la cual asistieron, además del Alcalde, el Director del Departamento Administrativo de Planeación, el Subdirector de Planificación del Territorio del DAP, los representantes del equipo Promotor y Formulador, entre otros, surgiendo un nuevo requerimiento, después de avalado el nuevo planteamiento urbanístico, consistente en elaborar una propuesta de alturas para las edificaciones que se desarrollarían en el marco del proyecto de Plan Parcial, con el fin de evaluar el impacto de estas en el paisaje urbano y en las condiciones ambientales del sector y de la ciudad.*
7. *Adicionalmente, se discutió la propuesta de la Alcaldía para este sector de la ciudad en materia de "Corredores Ambientales" y se solicitó tenerlos en cuenta para no interferir en la continuidad de los mismos e incorporarlos en el proyecto paisajístico.*
8. *Para cumplir con este requerimiento, se construyó una maqueta topográfica y volumétrica con un ejercicio básico de paisajismo, donde se plantearon las alturas a desarrollar en el marco del Plan Parcial, la cual fue presentada también al Señor Alcalde en su Despacho, en compañía del Director del Departamento Administrativo de Planeación, el Subdirector de Planificación del Territorio del DAP, los representantes del equipo Promotor y Formulador, entre otros, llevándose a cabo una sustentación técnica de la propuesta, la cual también fue avalada, en los siguientes términos:*
9. *En la parte occidental del lote, sobre la Vía a Cristo Rey, se deben plantear alturas no mayores a seis (6) pisos.*
10. *En el resto del lote, dada la topografía que el mismo presenta y según la localización de las edificaciones, se podrán plantear alturas variables hasta un máximo de doce (12) pisos.*
11. *Puestos de acuerdo en el tema de las alturas a desarrollar en el marco del proyecto de Plan Parcial, el Señor Alcalde solicitó se evaluara, desde el punto de vista geológico, geomorfológico y geotécnico, la posibilidad de habilitar para el desarrollo de un proyecto de vivienda, una parte del lote en la corona del talud que el mismo presenta frente a la Avenida Circunvalar, esto con el fin de generarle sostenibilidad en el tiempo en cabeza del urbanizador y no dejarle una problemática a la Alcaldía.*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21. 0007 DE 2022

( Agosto 12 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SANTA BÁRBARA”.

12. *Acoger esta propuesta para su análisis y posterior presentación, implicó re-evaluar los parámetros de los estudios Geológicos, Geomorfológicos y Geotécnicos realizados a partir de las Determinantes Urbanísticas y Ambientales establecidas por el Departamento Administrativo de Planeación, desde el inicio del proyecto de Plan Parcial, con el fin de habilitar para el desarrollo urbanístico, una parte del lote, sobre la corona del talud frente a la Avenida Circunvalar, con importantes y serias implicaciones desde el punto de vista de la estabilidad del terreno.*
13. *Esta nueva modelación, fue revisada por el Departamento Administrativo de Planeación, encontrando que la misma no era procedente, dadas las implicaciones desde el punto de vista de la estabilidad del terreno.*
14. *Una vez se retomaron las condiciones Geológicas, Geomorfológicas y Geotécnicas iniciales y se llevó a cabo una reunión entre el Departamento Administrativo de Planeación y la Firma Consultora especializada en el tema, por petición de esta última, se realizó el ajuste al proyecto urbanístico en lo correspondiente y se dio inicio con la elaboración nuevamente de los diseños técnicos de infraestructuras, estudios complementarios, costos y presupuestos y Simulación Urbanístico Financiera, tareas en las cuales nos encontramos actualmente y para cuyo cumplimiento requerimos la prórroga solicitada (...).”*

Que la Subdirección de Planificación del Territorio en oficio No. 2022413205000014801 del día 14 de marzo de 2022, concedió la prórroga establecida en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011.

Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A respondió a las observaciones realizadas por el DAPM, ajustando y complementando los Documentos Técnicos con sus respectivos Anexos que componen el Proyecto de Plan Parcial, radicando el proyecto nuevamente el día 31 de marzo de 2022, mediante comunicación con radicado No. 202241730100519562.

Que la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones, se formuló con base en los oficios CPS-389-2021 del 24 de enero de 2022 por parte de EMCALI EICE – ESP sobre acueducto y alcantarillado, 58100296362021 del 26 de enero de 2021 proferido por EMCALI EICE – ESP sobre el componente de energía eléctrica, 422-00282022 del 02 de marzo de 2022 proferido por EMCALI EICE – ESP sobre el componente de telecomunicaciones.

Que este Despacho a partir de la valoración integral de todos los antecedentes del plan parcial, así como el reconocimiento de la existencia de un Proyecto Urbanístico General aprobado por la Curaduría Urbana 3 en vigencia del Acuerdo Municipal 069 del 2000, considera conveniente la aprobación del plan parcial Santa Bárbara en la medida en que, la adopción de esta acción urbanística implica que los promotores del proyecto renuncien a las licencias urbanísticas vigentes expedidas bajo el amparo normativo de dicho PUG, para acogerse a las determinaciones y obligaciones conferidas por el plan parcial, las cuales han sido definidas bajo los criterios y determinaciones de la Administración



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0007 DE 2022

( Agosto 12 )

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SANTA BÁRBARA”.

Distrital, que además proporciona un mayor nivel de control e integración de los elementos ambientales presentes en el territorio para los desarrollos urbanísticos e inmobiliarios que se vayan a llevar a cabo, así como el reconocimiento de la existencia de asentamientos de desarrollo incompleto y la articulación de los espacios públicos del proyecto.

Que, además de lo anterior, la adopción del plan parcial trae consigo una disposición de espacio público que facilita y posibilita la conexión del proyecto estratégico de ciudad de conectividad funcional, peatonal y paisajística de la unidad deportiva del barrio San Fernando con el Cerro Cristo Rey, bajo el amparo de lo dispuesto en el plan de desarrollo CALI UNIDA POR LA VIDA, convirtiéndose en un mecanismo de gestión de suelo para proporcionar continuidad al mencionado proyecto.

Que con la adopción del plan parcial, no solo se logra garantizar la participación de la autoridad ambiental en el proceso de control urbanístico en materia de permisos ambientales, sino también de garantizar la elaboración de los estudios de amenazas y riesgos necesarios para que los desarrollos urbanísticos e inmobiliarios que se lleven a cabo cumplan con los factores de seguridad que para tal efecto determina el Decreto Nacional 1077 de 2015, sin dejar de lado la posibilidad de estudiar escenarios de captura de valor.

Que, revisada la propuesta de formulación, la respuesta a las observaciones presentadas y los ajustes realizados, la Subdirección de Planificación del Territorio considera que el proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano Santa Bárbara, que contiene el Documento Técnico de Soporte y la Cartografía completa, se encuentra acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal 069 de 2000.

Que, conforme a lo anterior,

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO 1. CONCEPTO.** Emitir concepto FAVORABLE a la formulación del plan parcial de desarrollo urbano Santa Bárbara, cuya localización se encuentra determinada de la siguiente forma:

Por el Norte:	Con el perímetro urbano – vía a Cristo Rey y el Mortiñal,
Por el Oriente:	Con la avenida circunvalar,
Por el Sur:	Con el lote de terreno Cristales IV y el sector La Morelia, y
Por el Occidente:	Con el perímetro urbano – vía Cristo Rey.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0007 DE 2022

( Agosto 12 )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SANTA BÁRBARA”.**

**PARÁGRAFO.** Los documentos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Santa Bárbara que sirvieron de base para la determinación de su viabilidad y se ajustan al artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, son:

- Documento Técnico de diagnóstico
- Documento Técnico de formulación
- Anexos técnicos contenidos en diez (10) documentos
- Cartografía a escalas 1-1.250 y 1-3.000

**ARTÍCULO 2. NOTIFICACIÓN.** Notifíquese la presente Resolución en los términos del Código Contencioso Administrativo, al representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A o a quien haga sus veces.

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

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *doce* ( 12 ) días del mes de ( Agosto ) de dos mil veintidós (2022).

**JEAN PAUL ARCHER BERNAL**

Subdirector de Planificación del Territorio  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Proyectó: Profesionales Universitarios; Andrés Prieto Ramírez, Fernando Martínez Arámbula, Victoria Eugenia Muñoz  
Contratistas: Álvaro Hernán Díaz Vargas, Edwin Segura Guerrero, María Elena Domínguez, Elsa Johanna Rincón, Diego Perlaza, Nelson Noel Londoño.  
Revisó: Marino Ramírez- asesor DAP

131  
P. Almod.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

\*2015413300017944\*

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 2015413300017944

Fecha: 20-04-2015

TRD: 4133.0.13.1.953.001794

Rad. Padre: 2014413220004754

Ingeniero

FRANCISCO JAVIER BONILLA HURTADO

Subsecretario (E) del POT y Servicios Públicos

Una vez iniciado el recorrido en la vía a Cristo Rey se observó la existencia de aguas abajo sobre la vía a Cristo Rey, en la quebrada de San Fernando, en la vía a Cristo Rey y en la vía a Mortifal. Dicho nacimiento con su cauce y la quebrada de San Fernando, se encuentran en el territorio de la quebrada de San Fernando, en la vía a Cristo Rey y en la vía a Mortifal. Dicho nacimiento con su cauce y la quebrada de San Fernando, se encuentran en el territorio de la quebrada de San Fernando, en la vía a Cristo Rey y en la vía a Mortifal.

De acuerdo a su solicitud en asunto, me permito informarle que los días 12, 13 y 14 de Mayo de 2014, personal de los Grupos Control Urbanístico, Recurso Hídrico, Conservación de Ecosistemas, Gestión del Riesgo, Arborización, Flora y Fauna y los Gestores Ambientales de las Comunas 19 y 20 del Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente - DAGMA, realizaron recorrido a los predios ubicados entre la vía a Cristo Rey y la vía Circunvalar (Barrio Brisas de Los Cristales).

El recorrido tuvo dos trazados: el primero fue aguas abajo sobre el cauce de la quebrada de San Fernando hasta llegar al desarenador sobre la vía circunvalar, y el segundo desde la vía a Cristo Rey aguas abajo sobre el cauce de la quebrada de Mortifal hasta llegar a su canalización (desarenador sobre la circunvalar).



Almod. 13  
20-04-15 4:00pm





ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Parágrafo 1: Cuando las condiciones de los factores de las Corrientes de Agua de igual manera, se ubicó otra vaguada (No. 4) en la cima de la montaña de Noroccidente (hacia) Nororiental con coordenadas 03°26'18.4"N; 076°33'05.7"O a una altura de 1.178 m, la cual se surte de las aguas de otro cauce cuyo origen se ubica en el punto 03°26'19.0"N; 076°33'09.0"O a una altura de 1200 m.s.n.m. La vaguada (No. 4) dreña 200 m<sup>2</sup> abajo en un lago de 20 m x 6 m ubicado en las coordenadas 03°26'10.0"N; 076°33'07.2"O a una altura de 1.102 m.s.n.m. Finalmente dicha vaguada finaliza por medio de una desviación a la quebrada San Fernando al borde de los bosques de altura (30 metros hasta de treinta metros de altura).

POT Santiago de Cali, Artículo 57. Parágrafo 1: Los ríos que han sido afectados por transformaciones en el territorio de ordenamiento territorial.

**NORMATIVIDAD AMBIENTAL APLICABLE**  
Normatividad aplicable en relación a las zonas forestales protectoras  
De conformidad con lo establecido en el artículo 183 del POT Santiago de Cali, Artículo 183: Normas sobre Ribera de Ríos. Las riberas de los ríos deberán conservarse libres de construcciones de cualquier tipo y de conformidad con el artículo 204 del Código Nacional de Recursos Naturales y Conservación del Medio Ambiente por el Decreto 2811 de 1974 establecido por el artículo 10 de la Ley 173 de 1974. Y las funciones de conservación de las riberas de los ríos deberán ser de carácter público y obligatorio.  
POT Santiago de Cali, Artículo 44: Áreas Forestales Protectoras de los Nacimientos de Agua. Se entiende por Áreas Forestales Protectoras de los Nacimientos de Agua, una extensión de por lo menos cien (100) metros a la redonda medidos a partir de su periferia.

POT Santiago de Cali, Artículo 45: Áreas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua. Son franjas de terreno paralelas a los bordes de los lechos de corrientes naturales de aguas permanentes o estacionales, establecidas con el fin de conservar las especies forestales ribereñas y propiciar su extensión en los sectores despoblados y como una medida para permitir la continuidad de los corredores ecosistémicos, la conectividad de los elementos estructurantes del espacio público y la interacción y enlace entre lo urbano y lo rural.

Las Áreas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua son terrenos no ocupables, destinados a la conservación y recuperación de la vegetación ribereña. Los usos complementarios permitidos dentro de éstas son sólo los correspondientes a la construcción de obras de manejo hidráulico. El espacio público no susceptible de comercialización o de algunos usos. El ancho mínimo de estas franjas para los ríos, quebradas y arroyos que atraviesan el Suelo Urbano, es de treinta (30) metros medidos en ambas márgenes de las corrientes a partir de los bordes del cauce.



**Parágrafo 1:** Cuando las Áreas Forestales Protectoras de las Corrientes de Agua, localizadas en suelo urbano estén ocupadas con edificaciones, el Municipio definirá los programas de reubicación de asentamientos, mitigación de riesgo y recuperación del impacto, según el caso.

**Parágrafo 2:** En el caso específico de la aplicación de los Tratamientos de Renovación Urbana, Mejoramiento Integral y Rehabilitación en suelo urbano, se tendrán en cuenta las Áreas Forestales Protectoras con un ancho mínimo de treinta (30) metros a cada lado, medidos desde los bordes de los cauces.

- **POT Santiago de Cali, Artículo 87 - Parágrafo 1:** Los ríos que han sido afectados por transformaciones y convertidos en canales continuarán con el tratamiento de ronda de río.

De conformidad a lo establecido en la normatividad ambiental vigente, artículo 45 del POT de Cali establece que "El ancho mínimo de estas franjas para los ríos, quebradas y arroyos que atraviesan el Suelo Urbano, es de treinta (30) metros y medidos en ambos márgenes de las corrientes a partir de los bordes del cauce", y el Decreto 2811 de 1974, establece que "Las rondas hídricas por sus múltiples funciones deben ser de carácter público con un uso restringido. Y así se establece en la legislación colombiana, en el artículo 83 del Decreto Ley 2811 de 1974 al definir que la faja paralela a las líneas de mareas máximas o al cauce permanente de ríos y lagos de hasta 30 metros es un bien inembargable e imprescriptible del Estado.

**"CAPITULO II. DEL DOMINIO DE LAS AGUAS Y SUS CAUCES"**

**ARTICULO 83.** Salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescindibles del Estado:

- a) El álveo o-cauce natural de las corrientes;
- b) El lecho de los depósitos naturales de agua.
- c) Las playas marítimas, fluviales y lacustres;
- d) Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho;
- e) Las áreas ocupadas por los nevados y los cauces de los glaciares;
- f) Los estratos o depósitos de las aguas subterráneas.

El espacio de los 30 metros que constituye la franja forestal protectora es un bien del estado, de uso público, no susceptible de comercialización o de alguna transacción, en armonía con la Constitución Política de Colombia, Artículo 63: Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley son inalienables, imprescriptibles e



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

sin embargables, netas, etc. que se refieren a las zonas que tienen áreas de conservación de la biodiversidad y que se refieren al uso y ocupación del suelo en el área urbana, rural y en las zonas de

De acuerdo con el PLAN NACIONAL DE DESARROLLO LEY 1450 DE JUNIO DE 2011, en su Art. 206° RONDAS HÍDRICAS, se establece que "...corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales y de Desarrollo Sostenible, los Grandes Centros Urbanos y los Establecimientos Públicos Ambientales, efectuar, en el área de su jurisdicción y en el marco de sus competencias, el acotamiento de la faja paralela a los cuerpos de agua a que se refiere el literal d) del artículo 83 del decreto Ley 2811 de 1974 Y el área de protección o conservación aferente, para lo cual deberán realizar los estudios correspondientes, conforme a los criterios que defina el Gobierno Nacional".

ARTICULO 30° De la aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo. La aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo en el área urbana, rural y en las zonas de

Este suelo tiene restringida la posibilidad de ser urbanizado por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos.

Las Áreas Forestales Protectoras se definen como el borde del canal que contiene la máxima cantidad de información de las categorías de suelo de protección se establecen en los términos del Decreto Nacional 3600 del 2007, y la Ley 388 de 1997, constituyéndose como normas urbanísticas de carácter estructural, y en el presente Acto corresponden a las Áreas de conservación y protección ambiental (Estructura Ecológica Principal) y a las Áreas de conservación y protección ambiental (Estructura Ecológica Principal).

De acuerdo con el Decreto Nacional 3600 del 2007, la Estructura Ecológica Principal es el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustentación a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones. La Estructura Ecológica Principal de Santiago de Cali está compuesta por las Áreas de conservación y protección ambiental (suelos de protección ambiental) en los términos del Artículo 4 del Decreto Nacional 3600 del 2007 y de acuerdo con el Artículo 35 de la Ley 388 de 1997. Artículo 83. Recurso Hídrico Superficial y sus Áreas Forestales Protectoras. Estas



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

áreas tienen como función principal la regulación del sistema hídrico y la conservación de la biodiversidad, la provisión de bienes y servicios ambientales, la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la calidad ambiental y la continuidad de los corredores ecosistémicos. De acuerdo con el PLAN NACIONAL 2011 en su ARTÍCULO 84 y 87 se establecen las ZONAS HIDRICAS y las Áreas Forestales Protectoras. Estas áreas se constituyen como suelo de protección, incluyendo tanto los rálveos, espejos de agua o cauces naturales, las playas fluviales y lacustres y las Áreas Forestales Protectoras. Su normativa específica se aclara en el Artículo 84 y 87 del presente Acto. La Estructura Ecológica Principal incluye: los cuerpos de agua y sus nacimientos de agua y sus Áreas Forestales Protectoras.

2. Corrientes superficiales y sus Áreas Forestales Protectoras.
3. Humedales y sus Áreas Forestales Protectoras.

Se prohíbe el relleno, la localización, la desviación, la cobertura y cualquier otra perturbación de nacimientos, corrientes y humedales, salvo casos excepcionales que sean determinados como tales por las Autoridades Ambientales competentes. Se deberá propender por mantener el caudal ambiental según lo estipulado en el Decreto Nacional 3930 del 2010.

Las Áreas Forestales Protectoras del recurso hídrico son franjas de terreno paralelas al borde del cauce, cuando se cuente con la información de máxima inundación, a las líneas de máxima inundación de los cuerpos de agua permanentes o estacionales como se especifica en los Artículos 865, Artículo 878 y Artículo 887 del presente Acto. Su reglamentación se encuentra estipulada en las normas Ley 2 de 1959, Ley 135 de 1961, Decreto Ley 2811 de 1974, Decreto 877 de 1976, Decreto 1449 de 1977, Decreto 1541 de 1978 y la Ley 1450 del 2011 y aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Acorde con lo definido en la Ley, son terrenos no ocupables, no edificables, en los cuales se debe mantener de manera obligatoria la cobertura forestal o cobertura vegetal propia del ecosistema original y se debe restringir el uso agrícola y ganadero. Artículo 84 Régimen de Usos del Recurso Hídrico y sus Áreas Forestales Protectoras. El régimen de usos de las áreas de protección del recurso hídrico es el siguiente:

1. Usos principales: conservación, restauración ecológica, recuperación ambiental y forestal protector.
2. Usos compatibles: recreación pasiva, educación ambiental, investigación científica, infraestructura asociada a redes de monitoreo de variables ambientales y de amenazas y obtención de frutos secundarios del bosque.



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE CALI

3. Usos condicionados: Construcción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los usos principales y compatibles, condicionada a no generar fragmentación de vegetación, de vegetación nativa o del hábitat de la fauna y parte de su integración paisajística al entorno natural; las acciones necesarias para el manejo hidráulico y para la prestación del servicio de acueducto: Alcantarillado, saneamiento en general y aprovechamientos de aguas subterráneas, como condicionadas al concepto de la Autoridad Ambiental competente y la construcción de ciclovías en estas áreas estará sujeta a la expedición del concepto técnico favorable de la Autoridad Ambiental competente.

4. Usos prohibidos: industrial, residencial, forestal productor, agricultura, ganadería, recreación activa, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados.

Artículo 85. Nacimientos de Agua y sus Áreas Forestales Protectoras: Acorde con lo establecido en el Decreto 1449 de 1977, incluye el nacimiento de agua o material y su Área Forestal Protectora que tendrá una extensión de mínimo de cien (100) metros a la redonda, medida a partir de su periferia. Los nacimientos de agua y sus áreas forestales protectoras se encuentran en el anexo No 2 que contiene los componentes de la Estructura Ecológica Municipal y se representa en el Mapa No 18 "Recurso hídrico y sus áreas forestales protectoras".

Parágrafo 2. Atendiendo lo ordenado por la Ley 1151 de 2007 y el Decreto 0921 del 2001, el artículo 111 de la Ley 99 de 1993 modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011 y reglamentado por el Decreto 0953 de 2013, las inversiones del Municipio para protección y recuperación de cuencas se destinarán prioritariamente, en un monto no inferior al uno por ciento (1.0%) de las Rentas Municipales, a la adquisición de predios en áreas de importancia estratégica para la conservación de los recursos hídricos, entre ellos las áreas forestales protectoras de cuerpos de agua, zonas de recarga de acuíferos y predios donde se ubican los nacimientos de agua, de las corrientes que abastecen los acueductos de la cabecera municipal y de los corregimientos. De igual forma se destinarán a pago por servicios ambientales y mantenimiento de los predios ya adquiridos.

Parágrafo 3. En el plazo de un (1) mes el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA) en coordinación con las demás autoridades ambientales con incidencia en el territorio, deberá definir las áreas que constituyen como prioritarias para la compra de terrenos destinados a la conservación de los nacimientos de agua.

Artículo 86. Corrientes Superficiales y sus Áreas Forestales Protectoras. El suelo a protección de corrientes superficiales incluye además del área forestal protectora,



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

En los humedales loticos, válveos o cauces (de ríos y quebradas) de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1449 de 1977, el ancho mínimo de las áreas forestales y protectoras de corrientes de las cuencas, subcuencas y microcuencas estacionales o permanentes, que atraviesan tanto el suelo urbano como el rural, es de 30 metros o medidos en ambos márgenes de las corrientes a partir de los bordes del cauce. En las corrientes en las cuales se define la línea de inundación, el área forestal protectora se establecerá a partir de dicha línea con un periodo de retorno de cinco (5) años. En estas zonas se deberán conservar la cobertura arbórea y arbustiva, y se deberá cumplir con lo estipulado en los Artículos 84 y Artículo 85 del presente Acto.

Artículo 87: Humedales y Sus Áreas Forestales Protectoras. Incluyen el humedal lentic o cuerpo de agua permanente o estacional y su área forestal protectora. El área forestal protectora de humedales es una franja periférica a los humedales, cuyo ancho se establece en treinta (30) metros medidos a partir de la línea de máxima inundación con recurrencia mínima de diez (10) años.

Parágrafo 1. Se podrá reevaluar la posibilidad de modificar tal dimensiónamiento con base en la definición de criterios para la configuración espacial y ecológica de las riberas de los elementos naturales o artificiales del sistema hídrico superficial. Cualquier modificación deberá contar con la autorización de la Autoridad Ambiental competente.

Parágrafo 2. Siguiendo el Acuerdo 038 de 2007 expedido por la Autoridad Ambiental Regional, se declararán los humedales naturales del Valle del Cauca como reservas de recursos naturales renovables.

Parágrafo 3. En corto plazo, la Corporación Autónoma Regional de Valle del Cauca (CVC) y el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA) completarán el inventario que se lista en el anexo No. 2 referente a los componentes de la Estructura Ecológica Municipal y se avanzarán en los procesos necesarios para la delimitación exacta de los humedales del Municipio que se visualizan en el Mapa No. 18 Recurso hídrico y sus áreas forestales protectoras.

Parágrafo 4. En el corto plazo, la Corporación Autónoma Regional de Valle del Cauca (CVC) y el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA), conforme con la Resolución 196 del 2006 y la Resolución No. 157 de 2004, realizan los planes de manejo de los humedales del Municipio, priorizando los de origen natural. De acuerdo con la Ley 1450 del 2011 los humedales deberán ser delimitados a escala 1:25000 con base en estudios técnicos, económicos, sociales y ambientales y se realizará el proceso de zonificación, ordenamiento y determinación del régimen de usos de estos.



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA AMBIENTAL

ecosistemas, con fundamento en dicha delimitación, de acuerdo con las normas de carácter superior y conforme a los criterios y directrices trazados por el Ministerio de Ambiente.

**CONSIDERACIONES AMBIENTALES**

Las Áreas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua son terrenos no ocupables, destinados a la conservación y recuperación de la vegetación ribereña. Los usos complementarios permitidos dentro de éstas son sólo los correspondientes a la construcción de obras de manejo hidráulico.

El Área Forestal Protectora establecida por el Artículo 83 del Decreto 2811 de 1974 es una franja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de los cuerpos de agua, que puede tener hasta treinta metros de ancho, dependiendo de las condiciones ecológicas, hidrológicas e hidrodinámicas de cada curso o cuerpo de agua.

Con relación a las fuentes hídricas superficiales

El ancho mínimo de estas franjas para los ríos, quebradas y arroyos que atraviesan el Suelo Urbano, es de treinta (30) metros medidos en ambas márgenes de las corrientes de agua a partir de los bordes del cauce. La Figura 1 del presente documento ilustra la ubicación de cada vaguada.

Con relación a los nacimientos de agua

Con respecto a los nacimientos ubicados en las vaguadas, el área de conservación debe ser de 100 m a la redonda medidos a partir de la orilla.

Con relación a los humedales

Con respecto a los humedales (lago encontrado) la franja forestal protectora corresponde a 30 m desde la línea de mareas máximas.

Fotografías 1 a 3. Nacimientos No. 1 y 2 al inicio de la quebrada





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

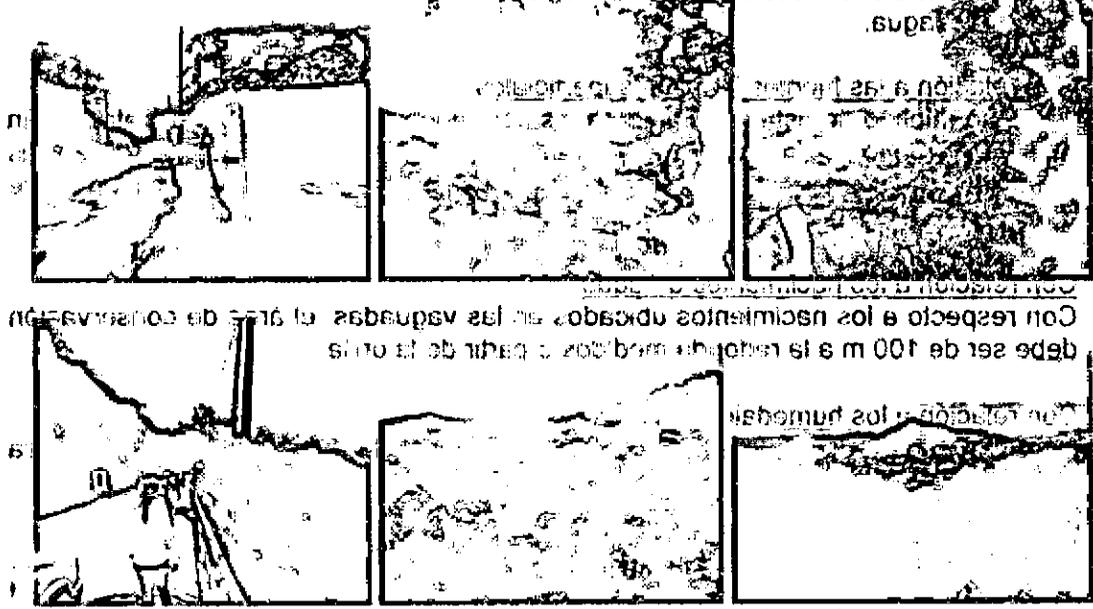
ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

El área de estudio es un terreno en proceso de urbanización con edificaciones de poca altura y con una gran cantidad de árboles y vegetación. **Fotografía 4 y 5: Nacimiento No. 3**



El Área de estudio es un terreno en proceso de urbanización con edificaciones de poca altura y con una gran cantidad de árboles y vegetación. Las áreas de estudio son de poca altura y con una gran cantidad de árboles y vegetación. **CONSTRUCCIÓN**

El Área de estudio es un terreno en proceso de urbanización con edificaciones de poca altura y con una gran cantidad de árboles y vegetación. **Fotografía 6 a 11. Lado Occidental del predio vía a Cristo Rey**



Con respecto a los nacimientos ubicados en las veredas el área de estudio debe ser de 100 m a la redondeada a partir de la zona de estudio.



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN  
MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE CALI

Fotografía 12 a 17. Fotos lado sur donde se ubica el lago que discurre a la quebrada San Fernando - Vaguada No. 4



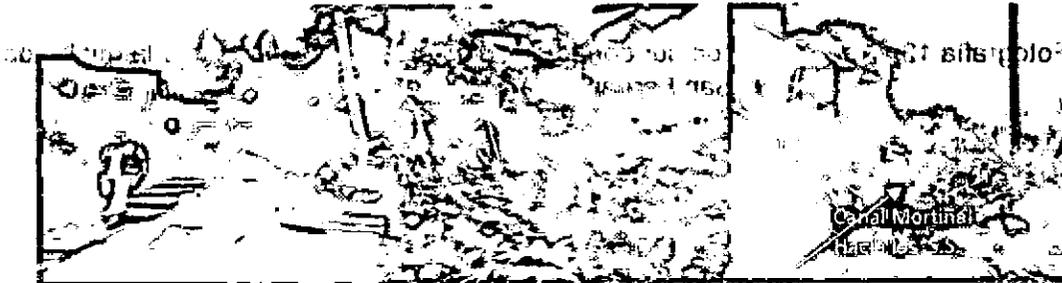
Fotografía 18 a 26. Fotos del recorrido parte interna media del predio





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

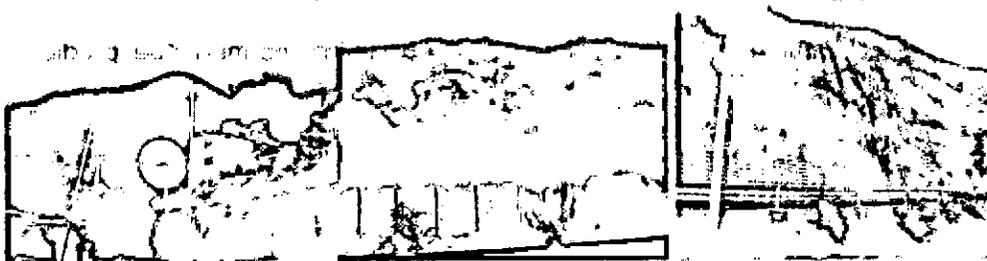
BOGOTÁ, D.C. 2008



Fotografías 27 a 29. Final del Canal el Mortíñal Avenida Circunvalación



Fotografías 30 a 32. Av. Circunvalación



Fotografías 33 a 35. Desarenador quebrada San Fernando





ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

**LINEAMIENTOS Y TRÁMITES AMBIENTALES**

De acuerdo con la legislación ambiental aplicable, el DAGMA establece que se deben obtener los permisos y/o conceptos ambientales a que haya lugar para la intervención sobre las especies arbóreas, corrientes superficiales, humedales y otros aplicables al desarrollo de obras urbanísticas para cada proyecto. En este sentido, deberán:

- Solicitar los Términos de referencia para la elaboración del Plan de Mejoramiento Ambiental (PMA) de cada proyecto de vivienda. El PMA contiene los lineamientos generales que la autoridad ambiental señala para la elaboración y ejecución de los estudios ambientales. Fuente: Decreto 2820 de 2010.
- Presentar al DAGMA el Plan de Mejoramiento Ambiental, el cual corresponde al conjunto detallado de actividades que producto de una evaluación ambiental, están orientadas a prevenir, mitigar, corregir o compensar los impactos y efectos ambientales que se causen por el desarrollo de un proyecto, obra o actividad. Este incluye los planes de seguimiento, monitoreo, contingencia y abandono según la naturaleza del proyecto, obra o actividad. Fuente: Decreto 2820 de 2010.
- Solicitar el Permiso de Aprovechamiento Forestal. Conforme al Decreto Ley 2811 de 1974 y Decreto 1791 de 1996, acompañado del Estatuto Arbóreo o Acuerdo Municipal 0353 de Octubre de 2013. Esta solicitud se debe tramitar ante la Autoridad Ambiental DAGMA, con un plano de levantamiento Georreferenciado de las especies arbóreas existentes y adjuntando una matriz en la cual se indique la cantidad, talla y tipo de intervención a realizar.
- Solicitar el Permiso de Ocupación de Cauce para descarga las aguas lluvias conforme al Decreto 1541 de 1978 modificado por el Decreto Nacional 2858 de 1981. En dichas normativas se reglamenta la ocupación de los cauces y la declaración de reservas de agotamiento, en orden de asegurar su prevención cuantitativa para garantizar la disponibilidad permanente del recurso hídrico. Esta solicitud se debe tramitar ante la Autoridad Ambiental DAGMA, con anterioridad a la ejecución de las actividades. Dentro de los documentos a presentar se encuentra la Planimetría topográfica del cauce existente, la franja de protección correspondiente y las especificaciones de las estructuras a implementar.
- Solicitar el Permiso de Operación de Equipos en Horario Restringido (cuando se requiera). Esta solicitud se debe tramitar ante la Autoridad Ambiental DAGMA, con una propuesta del horario a trabajar, un listado de la maquinaria a utilizar y las actividades a desarrollar.



**LÍNEAMIENTOS AMBIENTALES**

Por otro lado, es pertinente listar la normatividad ambiental aplicable para cada proyecto urbanístico, la cual deberá ser tenida en cuenta en el diseño y ejecución de las obras:

- Ley 99 de 1993, por medio de la cual se crea el Ministerio de Medio Ambiente y el Sistema Nacional Ambiental y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 1541 de 1978. Se reglamenta el curso de agua en todos sus estados. Además se reglamenta la ocupación de los cauces y la declaración de reservas de agotamiento, en orden de asegurar su prevención cuantitativa para garantizar la disponibilidad permanente del recurso.
- Ley 2811 de 1974 reglamentada por el artículo 03 del decreto 1449 de 1977, el cual dicta lo siguiente: "En relación con la protección y conservación de los bosques, los propietarios de predios están obligados a mantener en cobertura boscosa dentro del predio las áreas forestales protectoras. Se entiende por áreas protectoras:
  - a. Los nacimientos de fuentes de aguas en una extensión por lo menos de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia.
  - b. Una faja no inferior a 30 metros de ancha, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua.
  - c. Los terrenos con pendientes superiores al 100% (45°).
  - d. De conformidad con el artículo 7, literales c y d, del Decreto 877 de 1976 se consideran como Áreas Forestales Protectoras todas estas tierras con pendiente superior al ciento por ciento (100%) en cualquier formación ecológica, lo mismo que todas las tierras, cuyo perfil de suelo independientemente de sus condiciones climáticas que determinen su conservación bajo su cobertura permanente.
- Acuerdo 069 de 2000 POT Santiago de Cali, Artículo 183. Normas sobre Riberas de Ríos. Las riberas de los ríos deberán conservarse libres de construcciones de conformidad con el artículo 204 del Código Nacional de Recursos Naturales y Protección al Medio Ambiente.
- Acuerdo 069 de 2000 POT Santiago de Cali, Artículo 45: Áreas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua. Son franjas de terreno paralelas a los bordes de los lechos de corrientes naturales de aguas permanentes o estacionales, establecidas con el fin de conservar las especies forestales ribereñas y propiciar su extensión en los sectores despoblados y como una medida para permitir la continuidad de los corredores eco sistémicos, la conectividad de los elementos estructurantes del espacio público y la



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

interacción y enlace entre lo urbano y lo rural... Las Áreas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua son terrenos no ocupables, destinados a la conservación y recuperación de la vegetación...

Parágrafo 1: Cuando las Áreas Forestales Protectoras de las Corrientes de Agua, localizadas en suelo urbano estén ocupadas con edificaciones, el Municipio definirá los programas de reubicación de asentamientos, mitigación de riesgo y recuperación del impacto, según el caso.

Parágrafo 2: En el caso específico de la aplicación de los Tratamientos de Renovación Urbana, Mejoramiento Integral y Rehabilitación en suelo urbano, y se deberá tener en cuenta las Áreas Forestales Protectoras con un ancho mínimo de treinta (30) metros a cada lado, medidos desde los bordes de los cauces.

Acuerdo 069 de 2000 POT Santiago de Cali, Artículo 87-1 Parágrafo 1: Los ríos que han sido afectados por transformaciones y convertidos en canales continuarán con el tratamiento de ronda de río...

- Decreto Ley 20811 de 1974, Capítulo II Del dominio de las aguas y sus cauces, Artículo 83: Salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescindibles del Estado.

- a) El álveo o cauce natural de las corrientes.
b) El lecho de los depósitos naturales de agua.
c) Las playas márfitimas, fluviales y lacustres.
d) Una faja paralela a la línea de mareas máximas o al cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho.
e) Las áreas ocupadas por los nevados y cauces de los glaciares.
f) Los estratos o depósitos de las aguas subterráneas y de transporte y distribución.
El espacio de los 30 metros que constituye la franja forestal protectora es un bien del estado, de uso público, no susceptible de comercialización o de alguna transacción, en armonía con la Constitución Política de Colombia, Artículo 63: Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

De conformidad a lo anteriormente expuesto, el artículo 45 del Acuerdo 069 de 2000 establece que "El ancho mínimo de estas franjas para los ríos, quebradas y arroyos



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

que atraviesan el suelo urbano, es de treinta (30) metros medidos en ambos márgenes de las corrientes a partir de los bordes del cauce", y el Decreto Ley 2811 de 1974, determina que las rindas hídricas por sus múltiples funciones deben ser de carácter público con un uso restringido, y define que la faja paralela a las líneas de mareas máximas o al cauce permanente de ríos y lagos de hasta 30 metros es un bien inembargable e imprescriptible del Estado como es atribuido en el artículo 100 del Código de Procedimiento Administrativo.

Con respecto al certificado de uso del suelo del predio, me permito informarle que la entidad encargada de emitir concepto de uso del suelo es Planeación Municipal, de otro lado le recuerdo que la Norma 357 establece que los suelos de Protección no son susceptibles de ser recibidos como zonas de sección de zonas verdes.

**ACUERDO 069 DE 2000** En el caso específico de la solicitud de renovación Urbana, Manejo Integral y Rehabilitación en suelo urbano.  
**ARTÍCULO 356: Restricción de Localización:** Las áreas de cesión de zonas verdes y equipamiento colectivo institucional no pueden ubicarse en: (30) metros

Corredores bajo líneas de energía de alta tensión, zona de canales o colectores o sobre sus aislamientos o zonas de protección, zonas de reserva vial o para proyectos de futuras ampliaciones u otras áreas de afectación de servicios públicos existentes o proyectados.

- Decreto Ley 2081 de 1974 Capítulo II Del dominio de las aguas y sus cauces Artículo 83: Saneamiento de cauces.
- Áreas en terrenos inestables o inundables.
- Áreas con pendientes mayores de 45° inestables e inundables.

- Acuerdo Municipal 0353 del 31 de Octubre de 2013, Estatuto Arbóreo del Municipio de Cali.
- Decreto 02 de 1982, 948 de 1995 y Resoluciones 898 de 1995 y 619 de 1997, 058 de 2002, 886 de 2004. Establece la normatividad para la calidad del aire, las emisiones atmosféricas y los diferentes métodos de medición.
- Resolución 541 de 1994 y Decreto Municipal 291 de 2005: Recolección, transporte y disposición final de escombros y material de excavación.
- Decreto 0475 de 2004. Por medio del cual se adopta el PGIRS.
- Decreto 0700 de 2010, por medio del cual se adopta el ajuste del Plan de Gestión de residuos sólidos PGRIS.
- Resolución 1096 de 2000, por el cual se adopta el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS.
- Ley 388 de 1997, Ley de Ordenamiento Territorial.
- El Decreto 1594 de 1984, Manejo de residuos líquidos y vertimientos.
- Decreto 948 de 1995, Resolución 8321 de 1983. Niveles de sonorización para zonas rurales y residenciales.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se solicita al señor/a interesado/a que presente el documento que acredite el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 356 de la Norma 357 de 2000.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

139

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN  
Y POLÍTICA TERRITORIAL

- Decreto 2820 de 2010: Reglamenta lo concerniente a las licencias ambientales, se establecen la naturaleza, sus modalidades y los efectos de las mismas, se especifica la competencia para el otorgamiento de las Licencias Ambientales.
- Resolución 1023 de 2005. Por la cual se adoptan guías ambientales como instrumento de autogestión y autorregulación.
- Constitución de Política de Colombia Artículo 82: Garantía del espacio público.
- Decreto 014 de 2004: Valorización, Utilización del suelo y espacio aéreo urbano.
- La Ley Sanitaria Nacional (Ley 9 de 1979) Código sanitario Nacional y sus Decretos reglamentarios.
- Resolución 1016 de 1983 de la Dirección Regional de Planeación y Desarrollo Urbano.
- Ley 142 de 1994: servicios Públicos.
- Decreto 1594 de 1984 por el cual se establecen normas de vertimientos aplicables en todas las regiones del país.
- Normas de las Empresas de Acueducto y alcantarillo de Cali, ESP.
- Decreto 948 del 5 de Junio de 1995. Reglamento de protección y control de la calidad del aire.
- Resolución 027 de 2007: Por medio de la cual se establece el programa de control de la calidad del aire.
- Decreto 1228 de 1997 por medio del cual se modificó parcialmente el Decreto 948 de 1995 que contiene el reglamento de protección de calidad del aire.
- Decreto 1697 de 1997 por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 948 de 1995 que contiene el reglamento de protección y control de calidad del aire para el uso de vehículos.
- Decreto 2107 de 1995 por la cual se modifica parcialmente el Decreto 948 de 1995 que contiene el reglamento de protección y control de calidad del aire.
- Resolución 0909 de 1996 reglamenta los niveles permisibles de emisión de contaminantes producidos por fuentes móviles terrestres a gasolina o diesel y se definen los equipos y procedimientos de medición de dichas emisiones y se adoptan otras disposiciones.
- Resolución 19622 de 1985 procedimiento para el análisis de calidad de aire.
- Resolución 0627 de 2006 del Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial por la cual se establece la Norma de calidad del aire o nivel de inmisión para todo el territorio nacional en condiciones de referencia.
- Decreto 979 del IDEAM de 2006.
- Resolución 08321 de 1983 (sobre la protección y la conservación de la audición) del Ministerio de Salud.
- Resolución 0011792 de 1990 de los Ministerios de Salud y Trabajo que reglamenta el tiempo máximo permitido de exposición de acuerdo al nivel del ruido soportado.
- Resolución 005 de 1996 reglamenta los niveles permisibles de emisión de contaminantes por fuentes móviles terrestres a gasolina o diesel.
- Ley 769 de 2002 y Resolución 0015 de 2007 del Ministerio de Transporte.
- Decreto 02 de 1982 por el cual se reglamenta parcialmente el título 1 de la ley 09 de 1979.



**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN  
Y POLÍTICA ECONÓMICA  
Y FINANCIERA

- Resoluciones 2400/22 de 1984 de 1979 de Ministerio de Trabajo disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo
- Ley 100/93, Decretos 1295/94, 1771/94, 1772/94, organizan el sistema general de riesgos profesionales, la fin de fortalecer y promover las condiciones de trabajo y de salud de los trabajadores en los sitios donde laboren. El sistema aplica a todas las empresas y empleadores.
- Decreto 614/14 de 1984 del Ministerio del Trabajo y Ministerio de Salud bases para la organización y administración de Salud Ocupacional en el país.
- Resolución 1016 de 1989 de Mintrabajo Reglamento sobre la organización, funcionamiento y forma de los programas de salud ocupacional.
- Resolución 2013 de 1988 del Ministerio del Trabajo reglamento para la organización, funcionamiento de los comités de medicina, higiene y seguridad industrial en lugares de trabajo.
- Manual de Señalización Vial; Ministerio de Transporte Resolución 1050 de 2004.
- Resolución 627 de 2006. Por medio del cual se establece la norma Nacional del ruido y ruido ambiental.
- Decreto 1238 de 1997 por medio del cual se establece el Reglamento de Control y Gestión Integral de Escombros en el Municipio de Santiago de Cali.
- Cumplir con la Ley 373 del 6 de junio de 1997, "Por la cual se establece el Programa para el Uso Eficiente de Agua Potable". Se recomienda en este sentido ahorrar y evitar desperdicios de agua e implementar equipos de bajo consumo de agua, durante las etapas de construcción y en las instalaciones hidráulicas y definitivas de la edificación.
- Resolución 0809 de 1996 por medio de la cual se establecen los procedimientos para el control y gestión integral de residuos sólidos.
- Decreto 2104 de 1983 Disposición Sanitaria de Basuras.
- Decreto 984 de 1998 sobre disposición de material vegetal.
- Decreto 1791 de 1996 por medio del cual se establece el régimen de aprovechamiento forestal.
- Resolución 1822 de 1983 por medio de la cual se establece el procedimiento para el control y gestión integral de residuos sólidos.
- Comparendo ambiental Acuerdo N° 0327 de 2012 "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL ACUERDO 282 DE 2009 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES". Artículo 9 La Imposición del Comparendo de conformidad con lo establecido en el numeral 3° del Artículo 3° del Decreto Nacional 3695 de 2009, la Policía Nacional, los Agentes de Tránsito y los Inspectores de Policía y Corregidores en los corregimientos, serán los encargados de imponer directamente el Comparendo Ambiental a los infractores".
- Resolución 001 de 1983 por medio de la cual se establece el procedimiento para el control y gestión integral de residuos sólidos.
- Resolución 005 de 1983 por medio de la cual se establece el procedimiento para el control y gestión integral de residuos sólidos.
- Ley 769 de 2005 y Resolución 0115 de 2007 del Ministerio de Transporte.
- Decreto 02 de 1985 por el cual se registra parcialmente el título 1 de la ley 09 de 1979.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTE

**CONSIDERACIONES FINALES**

- Aplicar los **CRITERIOS AMBIENTALES PARA EL DISEÑO Y CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA URBANA**, emitidos por el Ministerio de Ambiente.
- El **DAGMA** como máxima autoridad ambiental en el área Urbana del Municipio de Santiago de Cali hará seguimiento y control ambiental de las obligaciones impuestas en el presente Concepto Ambiental y, de verificarse incumplimiento, dará lugar a la aplicación de las sanciones pertinentes, incluyendo revocatoria de permisos, autorizaciones, conceptos y/o concesiones otorgadas conforme lo establece el Artículo 85 de la ley 99 de 1993 y la ley 1333 de 2009 "Por la cual se establece el procedimiento sancionatorio ambiental y se dictan otras disposiciones", o la norma que la sustituya o modifique.
- Presentar ante el **DAGMA** el certificado de funcionamiento del lugar escogido y contratado como sitio para la disposición final de escombros con sus correspondientes permisos legales.
- Cada proyecto urbano-arquitectónico que se implemente debe presentar al **DAGMA** un Plan de Mejoramiento Ambiental, documento que se constituye en uno de los instrumentos de control de esta autoridad ambiental frente a los impactos ambientales generados por las obras que se vayan a adelantar en el terreno.
- Cualquier imprevisto, emergencia o contingencia de tipo ambiental que se presente en la etapa de construcción y/o en la etapa funcionamiento deberá informarse al **DAGMA**.
- El **DAGMA**, podrá efectuar en cualquier momento monitoreo y verificación a todos y cada uno de los parámetros ambientales, así como imponer sanciones en caso de verificarse que los parámetros estén por fuera de lo establecido en la Legislación vigente.

Atentamente,

*[Firma manuscrita]*  
 MARIA DEL MAR MOZO MURIEL  
 Directora DAGMA

Proyecto y Elaboró: Olmedo Muñoz Espinosa. Funcionario de Carrera Ecosistemas DAGMA  
 Revisó: Lic. Victoria Eugenia Tangarife: Contratista Ecosistemas DAGMA  
 Profesional: Mónica Patricia Londoño Contratista Ecosistemas DAGMA  
 Ing. Edgar Reyes Golondrino. Contratista Ecosistemas DAGMA  
 Arquitecta: Carolina Cometa. Contratista Procesos Urbanísticos DAGMA  
 Janeth Alegría. Coordinadora Área Vigilancia y Control Ambiental DAGMA

*[Firma manuscrita]*



**RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014**

( 11 de Abril )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

**EL SUBDIRECTOR DEL POT Y SERVICIOS PÚBLICOS DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**, en ejercicio de sus facultades conferidas por el Acuerdo 069 de 2000, la Ley 388 de 1997 y los Decretos Nacionales No. 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013 y el artículo 180 del Decreto 0019 de 2012,

**CONSIDERANDO:**

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

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

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

Que para los predios urbanizables no urbanizados<sup>1</sup> identificados con los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 370-718573, 370-38469 y 370-718572, el Acuerdo Municipal 069 de 2000- Plan de Ordenamiento Territorial, complementado en la ficha normativa PCSO-PN-175-PAM, determinó que el tratamiento para el polígono en los que éstos ubican es *Preservación Ambiental*, (POT, Artículo 303 y 304).

Que Alianza Fiduciaria S.A., identificada con Nit. No. 860.531.315-3, a través de su representante legal la señora Andrea Isabel Aguirre identificada con cédula de ciudadanía No. 31.960.908, mediante oficio No. 2014-41110-017789-2 del 28 de

<sup>1</sup> Decreto Nacional 0075 de 2013 “*Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones*”.

“Artículo 1°. Definiciones (...)

5. Área o predio urbanizable no urbanizado. Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia de urbanización no ejecutaron lo aprobado en la misma.(...)”

Ed

**RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014**

( 11 de Abril )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

febrero de 2014, solicitó determinantes para el proyecto de Plan Parcial denominado “Santa Bárbara”, para lo cual adjuntó los documentos requeridos por el artículo 1 del Decreto 1478 de 2013, por el cual se modifica el artículo 5 del Decreto Nacional 2181 de 2006.

Que tal como lo establece el artículo 5-A del Decreto Nacional 4300 de 2007, la Subdirección del Plan de Ordenamiento Territorial y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, solicitó al DAGMA, a Metrocali S.A, a la Secretaría de Infraestructura y Valorización, a la Secretaría de Tránsito y Transporte, Gases de Occidente S.A E.SP y a EMCALI (Energía, Acueducto y Alcantarillado y Telecomunicaciones), y a la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico de este Departamento, el pronunciamiento sobre aspectos técnicos que en el marco de sus competencias tengan incidencia en el planteamiento y trámite del presente proyecto de plan parcial y que se deban considerar como determinantes para su formulación.

En virtud de lo anterior, se recibió respuesta de la Secretaría de Tránsito y Transporte, mediante oficio 2014415200012464 del 19 de marzo de 2014; de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico mediante oficio 2014413230032711 del 26 de marzo de 2014; de EMCALI – ESP (Telecomunicaciones) mediante oficio 2014-41110-029882-2 del 02 de abril de 2014; de EMCALI – ESP (Acueducto y Alcantarillado) mediante oficio 2014-41110-030916-2 del 04 de abril de 2014 y por parte de Metrocali S.A., mediante oficio 2014-41110-031075-2 del 04 de abril de 2014; oficios que hacen parte de las presentes determinantes.

Que en virtud de lo expuesto,

**RESUELVE:**

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

**ARTÍCULO 1.** Defínase el área de planificación para la formulación del proyecto de Plan Parcial, el polígono conformado por los predios con la siguiente identificación predial:

**CUADRO No. 1**

IDENTIFICACIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO ACTUAL	ÁREA M2*
370-38469	ALIANZA FIDUCIARIA S.A	95.760,28
370-718573	ALIANZA FIDUCIARIA S.A	153.469,96
370-718572	ALIANZA FIDUCIARIA S.A	6.329,43
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>255.559,67</b>

\*Información tomada de los certificados de Tradición y Libertad con fecha del 14 de enero de 2014, documentos que fueron anexados en la radicación de solicitud de concepto de determinantes.

66



**RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014**

*( 11 de Abril )*

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

**PARÁGRAFO** Las áreas de los predios anteriormente citados deberán ser precisadas mediante levantamiento topográfico, especificando los predios colindantes y serán incorporados a la cartografía oficial.

**TÍTULO SEGUNDO  
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO**

**CAPÍTULO PRIMERO  
SISTEMA AMBIENTAL**

**ARTÍCULO 2: INDICACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LAS ÁREAS DE RESERVA Y PROTECCIÓN AMBIENTAL**

Considerando que el área de planificación se localiza en colindancia con la quebrada San Fernando, se deberá destinar una franja de protección ambiental de treinta (30) metros medidos en ambas márgenes de las corrientes de agua a partir de los bordes de cauce, de conformidad con el artículo 45 del POT.

Teniendo en cuenta que la ola invernal de 2010 y 2011 modificó los registros históricos pluviales en la ciudad, es necesario generar y aportar un estudio de inundabilidad para la quebrada San Fernando, que permita determinar la cota máxima de inundabilidad. Adicionalmente, se deben incorporar los cauces estacionales producto de las escorrentías, con el fin de definir los afluentes y la variación del potencial inundable, así como las restricciones o acciones que se deban llevar a cabo para mitigar el impacto de las posibles crecientes.

El componente ambiental, se deberá realizar de acuerdo con los siguientes aspectos:

- Identificación cartográfica y justificativa de los elementos que conforman el sistema ambiental principal tanto en el área de planificación, como en su área de influencia.
- Identificación de ecosistemas estratégicos de acuerdo con la clasificación dada por la autoridad ambiental competente, las cuales incorporan variables de geomorfología, relieve, vegetación, clima, fauna y flora.
- Una vez identificados los ecosistemas estratégicos, se debe determinar los grados de fragmentación y representatividad ecosistémica, así como el posible nivel de afectación que puedan tener estos a partir del impacto generado por la intervención del proyecto de plan parcial.
- Se debe aportar un inventario de fauna y flora, en el que se haga una descripción detallada de cuál fue la metodología utilizada y se clasifiquen las especies.

*el*

**RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014**

( 11 de abril )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

- Ilustración clara de los posibles impactos que se puedan dar en la fauna y la flora a partir del desarrollo urbanístico del proyecto. De igual forma, ilustrar cartográficamente qué se pretende conservar y cuales zonas y especies serían objeto de compensación.
- Identificación y clasificación de los elementos paisajísticos significativos, así como los lineamientos generales que deberán tener en cuenta para la conceptualización de los proyectos en el área de planificación.

**PARÁGRAFO.** El manejo de los elementos ambientales incluidos en el proyecto de Plan parcial debe seguir las directrices normativas del Decreto Nacional 2811 de 1974, la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 99 de 1993 y el Acuerdo 069 de 2000, así como de sus normas reglamentarias y complementarias.

**ARTÍCULO 3. ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO.**

Las características geológicas y geomorfológicas que aparecen en el área de planificación del proyecto de Plan Parcial, señalan que los movimientos de masa en las laderas y las crecientes súbitas de los cauces de agua son los fenómenos peligrosos de posible ocurrencia que condicionan el desarrollo urbanístico de este sector.

Respecto a los movimientos en masa, se tiene que, según un estudio adelantado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal entre 2008 y 2010, titulado *“Actualización de la zonificación de la amenaza por movimientos en masa en el municipio Santiago de Cali”*, toda el área de planificación está en Zona de Amenaza Alta por este tipo de fenómenos, y que estudios adelantados en la zona, tanto por particulares como por otras entidades del estado, dan cuenta de las desfavorables y complejas condiciones geológicas, geomorfológicas, geotécnicas, topográficas y de intervención humana que se presentan en este sector de la ciudad, las cuales se traducen en la potencial inestabilidad de las laderas. De manera general, estas condiciones tienen que ver con el intenso fracturamiento y plegamiento del macizo rocoso sedimentario que conforma el basamento de la zona, producto del levantamiento de la cordillera occidental, las fuertes pendientes naturales del terreno, la presencia de depósitos de antiguos deslizamientos (coluviones) y la existencia de túneles de antiguas explotaciones mineras de carbón.

Las evidencias más claras de estas condiciones desfavorables y complejas aparecen en la franja oriental del área de planificación, que corresponde al talud superior (occidental) de la Avenida Circunvalación, donde se han presentado durante los últimos años movimientos en masa de considerables magnitudes que han dejado esta parte de la ladera en un estado crítico de estabilidad.

Las crecientes súbitas de los cauces de agua son un fenómeno cada vez más frecuente y de mayor impacto en el sector donde se pretende formular el proyecto

do

**RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014**

( 11 de Abril )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

de Plan Parcial de Desarrollo “Santa Bárbara”, y está relacionado con el incremento en las áreas de ocupación informal, la pérdida de cobertura vegetal y la ausencia de los sistemas adecuados para la captura, conducción y entrega de las escorrentías.

A partir del conocimiento disponible sobre los aspectos geológicos, geomorfológicos, de amenazas naturales más relevantes aplicables al caso y con base en la información sobre los fenómenos que ya se han presentado en el sector, como determinantes en este campo para la formulación del presente proyecto de Plan Parcial, se delimita una zona que no podrá destinarse a la urbanización ni a zonas de cesión y se definen los alcances de una serie de estudios y análisis que se deberán adelantar para sustentar la propuesta de desarrollo del resto del predio, desde el punto de vista de la estabilidad del terreno y del control de factores generadores de riesgos.

1. Zona no urbanizable.

Sin perjuicio de la delimitación de áreas no urbanizables que deba hacerse a partir, tanto de aspectos normativos y ambientales como de los resultados de los estudios y análisis que se especifican más adelante, se define como zona no ocupable toda la franja oriental del área de planificación, que constituye la ladera y el talud de la margen occidental de la Avenida Circunvalación, donde se han presentado diversos movimientos en masa y existen coronas de deslizamiento activas. La delimitación de esta franja se presenta en el plano adjunto a la presente Resolución.

2. Estudios y análisis.

Se deberá adelantar una serie de análisis y estudios propios del área de planificación del proyecto de plan parcial, cuyos alcances o especificaciones, orientados a:

- Definir y caracterizar los factores determinantes y detonantes de la amenaza por movimientos en masa.
- Analizar la circulación superficial y subsuperficial de aguas y establecer las modificaciones que generará el desarrollo urbanístico proyectado al sistema hidrológico del sector.
- Zonificar el área de planificación según niveles de amenaza por movimientos en masa.
- Evaluar cuantitativamente la estabilidad de las laderas naturales y los taludes de corte proyectados, obteniendo factores de seguridad a deslizamiento en condiciones estáticas y dinámicas.
- Establecer los parámetros, los procedimientos y las obras que deberán tenerse en cuenta para que el desarrollo proyectado sea seguro ante movimientos en masa y crecientes súbitas de cauces, a fin de que su emplazamiento, no incremente las condiciones de amenaza y riesgo por estos fenómenos en el entorno del proyecto de Plan Parcial.



RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

( 11 de Abril )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

2.1. Estudios de Geología, Geomorfología y Geotecnia.

Los análisis en estos campos se enfocarán en la caracterización detallada y representación cartográfica a escala 1:1.000 de:

Formaciones geológicas superficiales. Distribución, espesor y características de los materiales que conforman la superficie del terreno y sus relaciones con el basamento rocoso.

Estructuras geológicas. Discontinuidades y planos de debilidad que se presenten en el macizo rocoso (estratificación, fallas, diaclasas y pliegues). Deben hacerse proyecciones en profundidad de las discontinuidades con el fin de disponer un bloque tridimensional donde se puedan observar las cuñas que se puedan generar con la intersección de varias de ellas. Este aspecto reviste gran importancia teniendo en cuenta que justo en el límite occidental del área de planificación, aparece el contacto fallado entre las rocas sedimentarias del Terciario y las rocas ígneas Cretácicas, condición que imprime una gran complejidad estructural al macizo rocoso, y se traduce en inestabilidad, debida al intenso fracturamiento de las rocas sedimentarias.

Geometría de las laderas. Caracterización en términos de altura, longitud, amplitud, pendiente, curvatura y variabilidad del perfil transversal. El mapa de pendientes que se elabore deberá representar los siguientes rangos, en porcentaje: 0-25, 25-50, 50-75, 75-100, >100.

Procesos erosivos. Erosión laminar y en surcos, cárcavas movimientos en masa, y su relación con los materiales que están afectados.

Actividad hídrica superficial y subterránea. Incluye el levantamiento cartográfico de la red hídrica superficial, el análisis de la dinámica de la escorrentía superficial y subsuperficial en cada una de las unidades geológicas identificadas, la determinación de las zonas de recarga, circulación y descarga, así como el planteamiento de un modelo hidrológico simplificado.

Geotecnia. Debe adelantarse una campaña de prospección por métodos directos e indirectos diseñada de tal manera que permita evaluar los tipos de materiales existentes, los espesores de los estratos, la calidad de los materiales, la ubicación del nivel de aguas freáticas, y la posición de las potenciales superficies de falla.

De acuerdo con la clase de muestras obtenidas y según el tipo de materiales encontrados, se programarán los ensayos de campo y de laboratorio pertinentes para determinar las propiedades índice y los parámetros de comportamiento mecánico de los diferentes estratos.



**RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014**

*( 11 de Abril )*

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

**2.2. Análisis de subsidencia**

Teniendo en cuenta que tanto en el extremo sur como en el extremo norte del área de planificación propuesta se ha detectado la existencia de socavones de antigua minería, es necesario que se profundice en su análisis, utilizando los métodos directos (topografía subterránea, perforaciones, apiques, etc.) y/o indirectos (refracción sísmica, geoelectrica, etc.) de exploración que permitan confirmar de manera definitiva y precisa la presencia, ubicación y extensión de estas labores mineras (cruzadas, guías, clavadas, ventilaciones, etc). Tras establecer la localización y extensión de los socavones, deberán hacerse los análisis pertinentes para establecer el potencial de subsidencia existente en sus zonas de influencia y definir las restricciones y/o los condicionamientos para la utilización de dichas zonas de influencia.

**2.3. Análisis de Estabilidad de Laderas y Taludes.**

Consiste en la evaluación cuantitativa de la estabilidad de las laderas naturales (condiciones actuales) y de los taludes de corte y relleno (condiciones proyectadas), basadas en el cálculo de factores de seguridad a deslizamiento.

Los análisis deben hacerse a lo largo de secciones topográficas reales, obtenidas a partir de levantamientos detallados que deberán llevarse a cabo específicamente para este fin, que sean ilustrativas de las condiciones morfológicas, geológicas, geotécnicas y de intervención humana más críticas que aparezcan en el área de planificación, utilizando la estratigrafía y los parámetros geomecánicos de los materiales definidos en la campaña de prospección y en los ensayos de laboratorio, considerando dos escenarios: las condiciones actuales (sin desarrollo) y las condiciones aplicando el máximo potencial de desarrollo que otorgue la norma del proyecto de plan parcial, contemplando las correspondientes modificaciones de la topografía original que se harían para su emplazamiento. Es posible que algunas de las secciones para los análisis deban ir más allá del área de planificación, con el fin de abarcar la totalidad de la ladera, el talud o los taludes con influencia en el problema analizado.

La modelación debe contemplar diferentes métodos y analizar diferentes hipótesis o condiciones, de tal manera que quede incluido el conjunto de mecanismos de derrumbe que pueden presentarse en la zona objeto de estudio. Como mínimo deberán modelarse las siguientes condiciones: **1) Talud seco, 2) Talud semisaturado con sismo de diseño y 3) Talud completamente saturado.** Los factores de seguridad mínimos aceptables serán de 1,5 para la primera condición, de 1,2 para la segunda y de 1,0 para la tercera, pues según la literatura técnica, se considera que las laderas con factores de seguridad menores a los mencionados tienen una “estabilidad precaria”, por tanto, estos deben considerarse como umbrales para la evaluación de los terrenos de este proyecto de Plan Parcial.

*el*

**RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014**

*( 11 de Abril )*

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

En las modelaciones de la estabilidad deberá tenerse en cuenta, para las secciones donde aplique, la presencia de las estructuras geológicas identificadas en los estudios correspondientes.

Para tener una mayor claridad sobre los resultados de los análisis de estabilidad, deberá presentarse un mapa con el trazado de las secciones utilizadas, señalando claramente el inicio y el fin del segmento de cada franja en las modelaciones.

**2.4. Zonificación de la amenaza por movimientos en masa.**

Esta actividad consiste en correlacionar la información obtenida en las actividades anteriores para zonificar el área de planificación según niveles de amenaza por movimientos en masa, para lo cual el ejecutor de los estudios deberá basarse en su propia experiencia, en el estado del arte y en las metodologías y criterios de categorización que utilizan las evaluaciones adelantadas hasta la fecha por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Como producto, se presentará un mapa a escala 1:1.000, con la zonificación del área de planificación según niveles de amenaza por movimientos en masa, acompañado de la memoria técnica que describa la metodología, los criterios tenidos en cuenta para su elaboración, y especifique las restricciones y los parámetros de manejo para cada nivel de amenaza.

Definición de parámetros, procedimientos y obras para el control de factores de riesgos. La formulación del proyecto de Plan Parcial, deberá entonces ser consistente con las restricciones que se determinen a la luz de los análisis geológicos, geomorfológicos, geotécnicos, hidrológicos, hidráulicos y de antigua minería que se adelanten, y en su formulación deberán incluirse parámetros, diseños y acciones (correctivas o preventivas) tanto para el manejo de las zonas potencialmente amenazadas por movimientos en masa (incluido el hundimiento en labores mineras abandonadas), como para el control de las aguas superficiales.

En el planteamiento de la red principal de los servicios públicos, deberá darse gran importancia a todo lo relacionado con el manejo de las escorrentías, considerando también las posibles zonas aferentes ubicadas por fuera del área de planificación y la infraestructura de drenaje existente en zonas vecinas. En otras palabras, el análisis de la escorrentía y la definición de su manejo deberán abordarse con un enfoque integral que, en varios aspectos, trasciende los límites del área cubierta por el proyecto de Plan Parcial.

**PARÁGRAFO.** Lo anterior, servirá de soporte para determinar el total del área afectada por amenaza y riesgo, el área neta urbanizable del proyecto de plan parcial, sus índices de aprovechamiento, ocupación y edificabilidad.

*El*

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

( 11 de Abril )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

**ARTÍCULO 4. INDICACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE RESERVA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS PRIMARIAS VIALES Y DE TRANSPORTE.**

#### **4.1 Infraestructuras primarias viales**

- Dentro del área de planificación del proyecto de plan parcial, se encuentra la Avenida de los Cerros como vía arterial secundaria, la cual hace parte de las obligaciones urbanísticas del plan y deberá ser tenida en cuenta en las cargas del proyecto.
- El sistema de vías locales, debe plantearse atemperándose al dimensionamiento de calzadas y espacio público establecido en los Criterios de Diseño del anexo 4.4 del POT.
- Plantear la solución de accesibilidad al proyecto de plan parcial desde y hacia la Avenida Circunvalación, asegurando su continuidad vial hacia el Sur y Norte del área de planificación.
- Las proyecciones de la Calle 13 Oeste Vía Local y la Vía a Cristo Rey como borde occidental del proyecto.
- Se le deberá dar continuidad a la Carrera 25D, hasta ser completada y empalmada con la vía a Cristo Rey por el sector del Mortiñal.
- La Calle 14 Oeste como Vía Local de acceso al área de planificación.
- La subdivisión predial debe desarrollarse de acuerdo con el numeral 4, del artículo 281 del POT, garantizando en todo caso, la continuidad del trazado vial propuesto con el existente en el área de influencia.
- Las dimensiones de las secciones transversales de las vías y las recomendaciones de diseño de las mismas, deben estar de conformidad con el Artículo 75 del POT y tener en cuenta entre otras, el artículo 85 Acceso a Predios y el artículo 366 Estacionamientos de vehículos.
- Realizar el correspondiente Estudio de Tránsito, que contendrá el análisis riguroso de la situación actual del tránsito, la demanda vehicular proyectada y los impactos que el proyecto urbanístico genere sobre la movilidad circundante y su zona de influencia. Incluye tránsito vehicular y peatonal, análisis de colas, semaforización, señalización análisis de puntos críticos y capacidad vehicular de la malla vial arterial principal y complementaria del área de planificación y su área de influencia del proyecto.



**RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014**

*( 11 de Abril )*

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

- Se debe analizar y evaluar la posible articulación que se pueda dar entre el área de planificación y la Avenida Circunvalar, con respecto al Plan Maestro de Ciclorutas, sus redes secundarias y su conectividad con equipamientos y espacios públicos existentes y propuestos.
- En todo caso, el planteamiento del Sistema Vial del proyecto, debe tener en cuenta la importancia relativa de cada uno de los siguientes aspectos establecidos en los Criterios de Diseño del Anexo 4.4 del Plan de Ordenamiento Territorial:
  - Características del tránsito (volumen, composición, velocidad de operación);
  - Características de la vía (ancho total, número de calzadas, carriles por calzada, aislamientos laterales, alineamientos).
  - Usos del suelo (predominantes, existentes o proyectados a lo largo de la vía);
  - Funcionalidad: accesibilidad, continuidad, visibilidad.
- En concordancia con la recomendación realizada por la Secretaria de Tránsito y Transporte mediante oficio No. 2014415200012464 del 19 de marzo de 2014, se debe evaluar las características actuales de operación de la zona de influencia y sus respectivas proyecciones a 5 y 10 años con un modelo de Micro simulación. De igual forma anexar los planos del proyecto donde se observen los desarrollos viales y su integración a las vías existentes, con la señalización vertical y horizontal, según lo dispuesto en el Decreto 1050 de 2004 (Manual de Señalización Vial – Ministerio de Transporte)
- En caso de requerir la modificación de la alineación de una vía del sistema vial principal, se debe surtir trámite ante el Comité de Movilidad, previo a la radicación del proyecto, tiempo en el cual el interesado puede solicitar la suspensión de los términos hasta tanto sean aprobadas las modificaciones viales.

**4.3 Transporte.** Es necesario que el proyecto de Plan Parcial tenga en cuenta la continuidad del Sistema Integrado de Transporte Masivo el cual, puede contemplar en su desarrollo futuras ampliaciones viales, equipamientos y elementos conexos a dicho sistema de transporte, como son estaciones de parada y terminales de pasajeros y de transferencia.

De conformidad con el oficio No. 2014411100310752 del 04 de abril de 2014 emitido por Metrocali, para el diseño y planificación del proyecto de plan parcial, se deberá puntos de parada para la circulación del sistema de transporte SITM de la siguiente manera:

- La Avenida Cristo Rey deberá incluir además de la sección vial reglamentada por el POT, el espacio suficiente para realizar la implementación de puntos de parada de acuerdo al esquema adjunto.
- La Avenida Circunvalar, igualmente deberá considerar puntos de parada para los buses del SITM, bahías con un ancho mínimo de tres metros y una longitud de 30 metros adicional a las longitudes de desarrollo.

*Ed*

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

( 11 de Abril )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

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

**ARTICULO 5. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO Y LOCALIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO COLECTIVO.**

De conformidad con el artículo 343 del POT, el proyecto de plan parcial deberá ceder a título gratuito y mediante Escritura Pública a favor del Municipio Santiago de Cali, el 18% del área bruta del predio a desarrollar para zonas verdes y el 3% del área bruta para equipamiento colectivo institucional, además de las áreas de terreno para vías públicas locales que se determinen con el proyecto de plan parcial, incluidas las bahías de estacionamiento que impliquen desplazamiento de las secciones de andén y antejardín.

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. Igualmente se debe articular con los nuevos proyectos que se contemplen por la ficha normativa PCSO-PN-175-PAM<sup>2</sup>, de la siguiente manera:

- Parque de borde Altos de Santa Isabel-Tejares-Cristales, entre la línea del perímetro urbano que actúa como límite oeste del polígono y las curvas de nivel 1180 y 1160 (Ver plano de Sistemas Estructurantes de la ficha normativa PCSO-PN-175-PAM).
- Parques Lineales de las Quebradas y cuerpos de agua existentes al interior del área de planificación del proyecto de plan parcial.

Para las cesiones de espacio público y equipamiento, deberán realizarse en correspondencia con los artículos 343 a 365 del POT. Las cesiones deberán estar debidamente adecuadas e incluyendo la provisión de futuros puntos de conexión de acueducto y alcantarillado para el Equipamiento Público Colectivo. Dichos costos deben tenerse en cuenta en la distribución de cargas y beneficios del proyecto de plan parcial.

Específicamente, sobre los criterios de localización de las zonas de cesión, es necesario tener en cuenta el artículo 355, 356 del POT y el artículo 57 del Decreto 1469 de 2010.

Para garantizar la accesibilidad, movilidad y transporte al espacio público, por parte de las personas con discapacidad, debe incorporar en el diseño urbanístico, 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*

<sup>2</sup> Para mayor información ver plano de sistemas estructurantes del polígono normativo, correspondiente a la ficha normativa PCSO-PN-175-PAM



**RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014**

*( 11 de Abril )*

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

*actualizan las definiciones de la leyes previas, complementa y precisa las disposiciones sobre accesibilidad a las bahías de estacionamiento”* haciendo referencia a la Ley 769 de 2002 de autorización de parqueo en las bahías por personas discapacitadas, ya sea en calidad de conductor o acompañante.

El concepto de accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse como sistemas separados, velando por su continuidad y conectividad garantizando en todo caso la continuidad de los andenes en materiales y superficies.

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).

El tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales y el control ambiental, deben enmarcarse en lo establecido en el Estatuto Arbóreo.

**CAPÍTULO CUARTO  
PATRIMONIO CULTURAL**

**ARTICULO 6. LAS ÁREAS O INMUEBLES DECLARADOS COMO BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y LAS CONDICIONES PARA SU MANEJO.**

En la zona de influencia inmediata del proyecto de plan parcial no existen bienes de interés cultural, sin embargo es fundamental tener en cuenta el Cerro de los Cristales, como un elemento de carácter natural de gran importancia para la formulación del proyecto de plan parcial. Este elemento contribuye a la consolidación de la estructura e integralidad del plan con el entorno, debido a su riqueza paisajística, por lo tanto, el proyecto de Plan Parcial debe garantizar el disfrute visual del Cerro de los Cristales y del paisaje de ladera que lo circunda. Es de resaltar que el Cerro de los Cristales, acorde con lo establecido en el artículo 48 del Acuerdo 069 de 2000, corresponde a un Cerro de Valor Paisajístico y Ambiental, en la categoría de Cerros Tutelares, que es un *“elemento del paisaje que se constituye en hito y cuya preservación es fundamental para contribuir a mantener la imagen del municipio y el bienestar físico y espiritual de la comunidad, en concordancia con el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente”*

**CAPÍTULO QUINTO  
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

**ARTICULO 7. LINEAMIENTOS GENERALES.**

La formulación del proyecto de plan parcial, deberá incorporar técnica y

*db*

**RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014**

*( 11 de Abril )*

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

financieramente las condiciones y elementos definidos como prerrequisito para la prestación de los servicios públicos domiciliarios, cuyas especificaciones se consignan tanto en los oficios de determinantes dadas por las entidades, como en los documentos de factibilidad o posibilidad de servicios que aporte el interesado para el área de planificación.

Para el servicio de aseo, el proyecto de plan parcial deberá contemplar e incorporar lo establecido en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos -PGIRS, Decreto Municipal 0475 de agosto 31 de 2004.

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

**ARTICULO 8. ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.**

Se deberá presentar de manera precisa, las condiciones y requerimientos de infraestructura del servicio de acueducto para que el proyecto tenga factibilidad técnica, en consideración que el proyecto de plan parcial tendrá una mayor densificación y un cambio significativo en el uso del suelo.

Se debe presentar un plano con el trazado de las redes principales y secundarias, las cuales deberán atemperarse al trazado de las vías. En caso de incluir la construcción de colectores, estaciones de bombeo y otro tipo de infraestructura, se deberán aportar las especificaciones técnicas y su localización, teniendo en cuenta las vías y zonas destinadas para su construcción.

**ARTICULO 9. ENERGÍA, TELECOMUNICACIONES Y GAS.**

Para el caso de las redes eléctricas Media Tensión (13.2 KV), Baja Tensión, alumbrado público, redes de telecomunicaciones y gas, tanto en las áreas públicas al interior del proyecto como las áreas públicas circundantes (cuando se requiera extensión de redes), deberán proveerse mediante la canalización de ductos (subterranización), incluyendo reservas y cámaras, así como las posibles acometidas al usuario final, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000 y el Manual de Elementos Constitutivos del Espacio Público (MECEP).

Debe tenerse en cuenta el área de aislamiento bajo las líneas de transmisión eléctrica en cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE.

**PARAGRAFO.** Para el tratamiento y ejecución de los servicios públicos se debe tener en cuenta lo dispuesto en los oficios emitidos por las entidades competentes y descritas en los considerandos de la presente Resolución.



**RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014**

( 11 de Abril )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

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

**ARTICULO 10. INFORMACIÓN GENERAL.** En el marco normativo general asignado por el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000 y complementado en la ficha normativa PCSO-PN-175-PAM, se determina que el tratamiento para el polígono donde se ubica el plan parcial es *Preservación Ambiental*, (POT, Artículo 303 y 304).

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

**CUADRO No. 2**

<b>EDIFICABILIDAD</b>	
<b>ÍNDICES SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)</b>	
<b>ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (IO)</b>	0,24*
<b>ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN (IC)</b>	1.92

\*Aprovechamientos determinados con plan parcial según información contenida en la ficha normativa

**ARTICULO 11. NORMAS GENERALES DEL TRATAMIENTO DE PRESERVACIÓN AMBIENTAL.** Las normas aplicables a la formulación del proyecto de Plan Parcial están definidas en el artículo 303 y 304 del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000.

**ARTÍCULO 12. USOS DEL SUELO.** Para la definición de usos se aplicará la matriz de clasificación y jerarquización de usos (Art. 247 y 417) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000.

**ARTICULO 13. DESARROLLO DEL URBANISMO.** El proyecto de Plan Parcial deberá seguir los siguientes lineamientos:

- De conformidad con lo dispuesto en la ficha normativa del sector, se establece como una de las disposiciones del proceso de urbanismo, el desarrollo mediante Agrupaciones de Conjuntos Verticales u Horizontales y No en Agrupaciones en sistema de Loteo Individual o solución de Conjunto en Loteo Individual en edificación aislada para vivienda.
- Igualmente, para desarrollar el urbanismo, se debe tener en cuenta lo establecido en el Artículo 329, 330, 331, 378 y 379 del POT.
- Se definirá la proporción mínima de vías vehiculares dentro del sistema vial local teniendo como norma de diseño una distancia aproximada de cien (100) metros entre ellas para el suelo urbano, siempre y cuando la topografía lo permita (Art. 80 del POT)

66

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

( 11 de pluri )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

- Para el diseño urbano del proyecto de Plan Parcial se deberá tener en cuenta la articulación con los elementos estructurantes urbanos presentes y existentes en el área de influencia del proyecto de plan parcial, en especial los Sistemas Vial y de Transporte, el de Espacio Público y el de Equipamiento Colectivo; en términos del artículo 32 del POT,
- Se deberá considerar igualmente, el plan parcial la Morelia etapas III, IV y V; así como los siguientes proyectos, los cuales deberán verificarse en la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico de este Departamento, así:

**CUADRO No. 3**

Nombre del proyecto	Plano de referencia	Resolución de Aprobación
Globo Cristales	3F	Rad. 75-374. Oficio 870/12 de junio de 1995, folder 870/758
Globo Cristales	3F	Rad. 870-758, oficio 0004 de nov 28 de 1995
Cristales V	3F	Acuerdo 20 de diciembre 30 de 1994
Reordenamiento Mortiñal	4D	SOU – 145 de julio 21 de 2003
Reordenamiento Mortiñal	4D	4132.3.21-SOU-312 de noviembre 17 de 2009

**ARTICULO 14. EXIGENCIA DE VIS/VIP.** Como los predios objeto de la planificación del proyecto de plan parcial propuesto, no han surtido ningún proceso de urbanismo, se deberá cumplir con lo estipulado en el Decreto 0075 de 2013 y el artículo 46<sup>3</sup> de la Ley 1537 de 2012, respecto a los predios objeto de desarrollo, razón por la cual, dentro de sus obligaciones está la de destinar suelo para vivienda VIP.

**TÍTULO CUARTO  
REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y SIMULACIÓN  
URBANÍSTICA Y FINANCIERA DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL.**

**ARTÍCULO 15. CARGAS URBANÍSTICAS.** Las obligaciones urbanísticas del proyecto de plan parcial están contenidas en el Título segundo (artículos 2 al 14) de la presente Resolución, referente a los sistemas estructurantes y obligaciones sobre el suelo. La distribución de las cargas y los beneficios otorgados por el

<sup>3</sup> **LEY 1537 de 2012** “Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones”.

**Artículo 46. Destinación de suelo para VIS y VIP.** En los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamenten la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).(...)”



**RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014**

*( 11 de Abril )*

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

proyecto de plan parcial debe reflejarse en la simulación urbanística y financiera, indicando el reparto entre los partícipes que componen el proyecto de plan parcial.

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

La adopción de los instrumentos legales de manejo y gestión del suelo; la participación en plusvalías, y demás instrumentos que sean necesarios para la financiación y ejecución del proyecto de Plan Parcial.

La asignación de cargas y beneficios para el proyecto de Plan Parcial, en los términos que se señalan tanto en el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000 y en el Decreto 2181 de 2006.

**ARTÍCULO 16. SIMULACIÓN URBANO – FINANCIERA.** Las condiciones técnicas y las normas aplicables para la elaboración de la simulación urbanística - financiera del proyecto de Plan Parcial deben incluir lo contemplado en los numerales 8, 9 y 10 del artículo 24 del Decreto 2181 de 2006; además de los siguientes aspectos:

- Todas las consideraciones de cesión y adecuación, deben estar expresadas y contenidas en la simulación urbano/financiera.
- Señalar las áreas que son o no objeto de reparto.
- La simulación debe presentarse en un archivo de Excel, formulado y sin protección de celdas u hojas electrónicas, con el fin de revisar el origen de los datos presentados.
- En caso que se utilicen porcentajes o indicadores, como bases de alguna estimación, se debe especificar a qué corresponde ese valor, los cuales deben estar debidamente relacionados y soportados en el estudio de mercado.
- Presentar cifras desagregadas para el cálculo de las cargas y las obligaciones urbanísticas.
- La estimación de ingresos o ventas debe estar relacionada a los precios y cantidades especificadas en la simulación de acuerdo al producto inmobiliario que se vaya a ofrecer.
- En caso de calcular costos de construcción y otros costos, estos deberán obedecer a algún parámetro claro de estimación (ej. % sobre ventas u otra variable)

**ARTICULO 17. ESTUDIO DE MERCADO.** A fin de aportar una visión clara del punto de partida para la propuesta de los productos inmobiliarios del proyecto de plan parcial y su viabilidad técnico financiera, se requiere la presentación del estudio de mercado que debe contener como mínimo:

- Un análisis del comportamiento inmobiliario, las características y especificaciones de la naturaleza inmobiliaria del sector objeto de estudio,

*eb*

**RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014**

( 11 de Abril )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

basándose en proyectos comparables y soportados del mismo.

- Un diagnóstico del mercado inmobiliario, donde se relacione la actividad económica, su oferta, su demanda, sus ventas y los usos, según el aprovechamiento planteado en el proyecto de plan parcial.
- La descripción metodológica utilizada para calcular los metros cuadrados vendibles, justificado en fuentes verificables.
- Los valores unitarios, correspondientes a las cargas del proyecto, los cuales se utilizarán como parámetros de entrada en el estudio de costos y rentabilidad.

**ARTICULO 18. ESTUDIO DE COSTOS Y RENTABILIDAD.**

- Se deben aportar cuadros e información documental dónde se muestre explícitamente el reparto de cargas y beneficios del proyecto de plan parcial, indicando de manera detallada la metodología utilizada.
- La estimación de ingresos o ventas debe estar definido a partir de la información arrojada por el estudio de mercado del que habla el artículo 17, dónde se indique de manera clara los productos inmobiliarios a desarrollar.
- Elaborar una matriz de entrada con los datos relacionados en el estudio de mercado y que serán utilizados como base para realizar la simulación financiera, tales como: distribución de áreas, tarifas, precios, costos unitarios, salario mínimo, unidades de medida y demás que se deban tener en cuenta en la construcción de las cifras presentadas.
- Establecer el valor inicial del suelo con su respectiva justificación.
- Calcular los costos de adecuación y/o construcción a las que haya lugar para las zonas catalogadas como cargas urbanísticas en la formulación del proyecto de plan parcial.
- Relacionar el costo por metro cuadrado de las obras urbanísticas y de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, en el marco de la formulación del proyecto de plan parcial.
- Elaborar una matriz donde se relacionen los costos directos, indirectos, financieros y la utilidad establecida por cada UAU o UG, con sus respectivas fuentes.
- Se debe presentar un cronograma de ejecución que involucre todas las etapas de desarrollo previstas para la ejecución e implementación del proyecto de plan parcial, siendo este el insumo mediante el cual se definirá la vigencia que tendrá el proyecto de plan parcial en el Decreto de adopción.
- Se debe calcular el valor final del terreno urbanizado por cada UAU o UG, según sea el caso. Este cálculo se debe realizar a través del método residual.
- Se debe ilustrar la estrategia de financiación del proyecto, en el que se detallen las fuentes de financiación y los aportes propios.
- Se debe aportar el flujo de fondos de la inversión, especificando la participación de cada una de las fuentes de financiación definidas en la estrategia, dónde además se realice la estimación de los indicadores de rentabilidad (TIR, VAN y WACC).

*eh*

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

( 11 de Abril )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

**ARTICULO 19. PLUSVALIA.** El proyecto deberá identificar y georreferenciar las zonas susceptibles del cobro de plusvalía, discriminando los hechos generadores definidos en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, realizando el análisis comparativo entre la normativa otorgada por el proyecto de plan parcial y la norma anterior al POT; Acuerdo 30 de 1993, Estatuto de Usos del Suelo.

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.

**DISPOSICIONES FINALES**

**ARTICULO 20. DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL.** Para la formulación del proyecto de Plan Parcial, se debe anexar y radicar los documentos y cartografía señaladas en el artículo 4 del Decreto 1478 de 2013y deberá ser entregada en formatos físico y digital, de tal manera que el DAPM pueda confirmar el cálculo de áreas.

Igualmente es necesario tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Señalar las condiciones de partida, la justificación del porqué y para qué se desarrolla el proyecto de plan parcial.
- Respecto a los usos de suelo y los equipamientos existentes en el territorio, se deberá establecer la relación que se tiene con el proyecto a fin de articular la propuesta del proyecto de plan parcial con el territorio en general.
- Representar gráficamente cómo el proyecto de 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).
- Se debe establecer en el diagnóstico, el estado y manejo del espacio público en el área de influencia del proyecto de plan parcial, determinando el tipo de espacio público existente, su grado de ocupación y su incidencia en el proyecto.
- Por cada componente de análisis que se lleve a cabo en el diagnóstico, se deberán determinar las conclusiones que justifiquen la propuesta planteada, es decir, a partir del problema encontrado, el plan deberá señalar la solución a ese problema.
- Se deben incluir los impactos negativos encontrados al interior del área de planificación del proyecto de plan parcial, que puedan hacer referencia a: usos de suelo, espacio público y vías principalmente, lo anterior con el fin de encontrar aquellos puntos susceptibles de ser mejorados con la formulación.



**RESOLUCIÓN Nº 4132.2.3.15- 104 DE 2014**

( 11 de Abril )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

- Determinar la magnitud y el tipo de usos propuestos y su incidencia en cada unidad de gestión y/o actuación urbanística, con el fin de establecer su escala y su impacto con el sector y la ciudad.

**ARTICULO 21. CARTOGRAFÍA.** Deberá presentarse a escalas 1:2000 ó 1:5000, tal como lo solicita el artículo 4, numeral 2 del Decreto Nacional 1478 de 2013.

Adicionalmente, se deberá presentar un plano urbanístico que sintetice los elementos más importantes que hacen referencia a la formulación del plan y deberán contener la siguiente información:

- El área de planificación y el área de influencia del proyecto de plan parcial.
- Las principales vías que tienen injerencia en el proyecto. Discriminando las existentes de las proyectadas.
- los elementos ambientales representativos que hagan parte del área de planificación.
- Las zonas de cesión. (zonas verdes y equipamientos)
- Cuadro de áreas, señalando los aprovechamientos del proyecto de plan parcial.
- Respecto del área de planificación establecer las unidades de gestión y/o actuación urbanística, con el respectivo uso a desarrollar.
- Un esquema indicativo de deslinde, que establezca por manchas el área bruta de planificación, el área ocupada, las zonas libres y las zonas de cesión.

Se deberá incluir 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.

Para el plano de las zonas de cesión de espacio público se debe presentar en detalle una localización general de las zonas verdes con sus respectivas dimensiones; acompañado de un cuadro general de áreas, especificando el área de zona verde correspondiente en metros cuadrados por habitante, según proyección de la población acorde con los usos que albergará el plan.

La información que se suministre en medio digital podrá estar en formato “*dwg*”, con grilla y coordenadas de la georreferenciación con respecto a San Antonio. De igual manera se sugiere que cada unas de las capas (layers) propias ilustradas en los planos (delimitación, unidades de actuación o gestión, usos, alturas, etc.), sean entregadas en formato “*shapefile*” georeferenciadas con las siguientes características:

- Características según sea el caso
- Id
- Uso
- Altura

el

**RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15-104 DE 2014**

( 11 de Abril )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”**

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

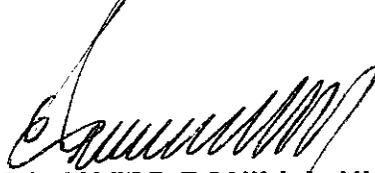
**ARTICULO 22. VIGENCIA.** Las determinantes definidas en la presente Resolución tendrán una vigencia de doce (12) meses contados a partir de la notificación del presente acto administrativo.

**ARTICULO 23. NOTIFICACIÓN.** Notificar de conformidad con el artículo 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el contenido de la presente Resolución a la señora Andrea Isabel Aguirre en calidad de representante legal o a quien haga sus veces, de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**ARTICULO 24.** Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Santiago de Cali, a los *Once* (11) días del mes de abril de dos mil catorce (2014).



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

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





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

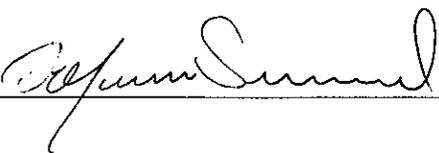
## CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En la ciudad de Santiago de Cali (Valle), siendo las dos y veinticinco minutos de la tarde (02:25 p.m.), del veintitrés (23) de abril del año dos mil catorce (2014), se le notificó personalmente a la señora DANIELA MUÑOZ SANDOVAL, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.144.058.092 expedida en Cali (Valle), en calidad de apoderada de la empresa ALIANZA FIDUCIARIA S.A., identificada con Nit. No. 860.531.315 - 3, del con el contenido de la Resolución 4132.2.3.15-0104 de abril 11 de 2014, "Por medio de la cual se definen las determinantes para la formulación del plan parcial Santa Bárbara"

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

A la persona notificada se le hace entrega de una copia de la referida Resolución, en once folios (11) folios y veintiún caras (21).

EL NOTIFICADO,

Firma  c.c. 1144 058 092.

EL NOTIFICADOR,

  
CARMEN ELISA GONZALES  
Secretaria Ejecutiva  
Departamento Administrativo de Planeación Municipal