



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 081 DE 2013

(23 DE Diciembre)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ.”

EL SUBDIRECTOR (E) DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en ejercicio de sus facultades conferidas por los Decretos Nacionales No. 2181 de 2006, 4300 de 2007, del artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012, el Acuerdo Municipal No. 069 de 2000, los Decretos Municipales Nos. 0203 de 2001, 411.20-0062 de 2007, 411.0.20.910 del 2011, 411.0.20-0803 del 2013; la Resolución No. 4132.0.21-110 de 2013, y

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección del Plan de Ordenamiento Territorial y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de conformidad con los Decretos Municipales 0203 de 2001, 411.20.0062 de 2007 y en especial la Resolución No. 4132.0.21.110 de 2013, tiene a su cargo como propósito principal la formulación de políticas institucionales y adopción de planes, programas y proyectos de planeación del Municipio, referidos al Plan de Ordenamiento Territorial, que se ejecuta a través de los planes parciales establecidos en la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, define los planes parciales como *“los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley”*

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

Que el artículo 493 del Acuerdo Municipal 069 del 26 de octubre de 2000, *“Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali”* - POT de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que *“el planeamiento de todas las áreas del suelo de expansión que vayan a ser desarrolladas o incorporadas a los usos urbanos, 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”*.

el

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 087 DE 2013

(23 Diciembre)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ.”

Que el Decreto Nacional 2181 de 2006 en sus artículos 8 y 9, establece el concepto de Viabilidad como un requisito para la adopción del Plan Parcial.

Que el POT en sus artículos 278 al 281, establece el conjunto de normas generales urbanísticas aplicables al Tratamiento de Desarrollo mediante planes parciales.

Que el área de planificación objeto del Plan Parcial se encuentra localizado dentro del Área de Expansión Urbana de la ciudad, denominado “Corredor Cali – Jamundí” y por tanto, requiere de dicho instrumento de planificación, el cual debe concordar con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial y las normas complementarias contenidas en el presente Decreto.

Que en relación con lo anterior, y teniendo en cuenta que el área del proyecto de plan parcial bajo estudio, se localiza en el área definida como Distrito Industrial de Tecnología Limpia -DITL-, en concordancia con el artículo 224 del Plan de Ordenamiento Territorial, es dado que la propuesta se presente para un proyecto de Zona Franca de Tecnología Limpia.

Que el día 29 de agosto de 2011, mediante oficio radicado con No. 13800, se solicitó a este Departamento lo siguiente: *“ajustar el trazado de la carrera 134 entre las calles 36 y 48 para que cumpla su función como límite con el suelo rural y a partir de la Avenida Ciudad de Cali (calle 48) continuar con su trazado en diagonal hasta la vía Cali Jamundí, desplazando su eje hacia el Sur en 80 metros aproximadamente. De igual manera se propone ajustar el eje de la calle 42 al alineamiento de los linderos, conservando la sección transversal establecida en el anexo 4 del POT”*.

Que mediante oficio No. 4132.0.1018065 del 31 de octubre de 2011, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se pronunció respecto a la solicitud de desplazamiento de los ejes viales de la carrera 134 y calle 42, la cual fue estudiada por el equipo técnico del Comité de Movilidad, quien señaló lo siguiente: *“Se da viabilidad al ajuste de la Diagonal de la Carrera 134 para que cumpla su función como límite de la zona rural y a partir de la Avenida Ciudad de Cali, continuar con su trazado en diagonal hasta la Vía Cali-Jamundí, desplazando su eje hacia el sur en unos ochenta (80) metros aproximadamente. Se da viabilidad para el ajuste del eje de la calle 42 al oeste para hacerlo coincidir con el alineamiento de los linderos. En ambos casos se conservan la sección transversal establecida en el anexo 4 del POT. Se debe ajustar el plano del sector en estudio con el trazado vial propuesto.”*

Que el 11 de noviembre de 2011, mediante oficio radicado con No. 2011-41320-001609-2, solicitaron la expedición de determinantes, las siguientes personas: Carlos Alberto Martínez identificado con cédula de ciudadanía No. 19.233.307 actuando en nombre y representación de la empresa Carvajal S.A., identificada con Nit No. 890.300.005-3; Jorge Hernando Carvajal, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.607.341, actuando en

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 087 DE 2013

(23 Diciembre)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ.”

nombre y representación de la empresa Jorge Hernando Carvajal y CIA S.C.A., identificada con Nit. No. 890.320.660-3; Juan Ramón Guzmán identificado con cédula de ciudadanía No. 16.668.842, actuando en nombre y representación de la empresa Belleza Express S.A., identificada con Nit No. 800.118.334-5; Felipe Bernardo Uribe identificado con cédula de ciudadanía No. 16.732.748, actuando en nombre y representación de la empresa B. Uribe L. y CIA S.A.S., identificada con Nit No. -890.312.357-2; Jesús Antonio Lema identificado con cédula de ciudadanía No. 16.248.528 actuando en nombre y representación de la empresa Heprasa Herrera y CIA S.C.A. en liquidación, identificada con Nit. No. 860.016.976-3; Álvaro Navia Prado identificado con cédula de ciudadanía No. 2.412.859 actuando en nombre y representación de la empresa Álvaro Navia Prado y CIA S.C.A. en liquidación identificada con Nit. No. 800.249.738-9; para la formulación de un plan parcial que delimitaría al Occidente con la vía Cali - Jamundí, al Norte con la Carrera 128, el Oriente con la Calle 48 o Avenida Ciudad de Cali y al sur con el lindero sur de la planta industrial Belleza Express S.A., y la proyectada Carrera 138, limitando con el Plan Parcial El Carmen y San Bartolo, entre las Calles 42 y 48 de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali.

Que los predios con que se solicitó las determinantes del plan parcial, son los siguientes:

CUADRO No. 1

N°	MATRICULA INMOBILIARIA	N° CATASTRAL	IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO	PROPIETARIO
1	370-108816	Z-000304720000	Nit. 890300005-3	Carvajal S.A.
2	370-104322	Z000303880000	Nit. 890300005-3	Carvajal S.A.
3	370-76740	Z000303490000	Nit. 890300005-3	Carvajal S.A.
4	370-43023	Z000303330000	Nit. 890300005-3	Carvajal S.A.
5	370-43028	Z000303390000	Nit. 800118334-5	Belleza Express S.A.
6	370-105249	Z000303770000	Nit. 800118334-5	Belleza Express S.A.
7	370-105248	Z000303610000	Nit. 800118334-5	Belleza Express S.A.
8	370-365624	Z000303400000	Nit. 800118334-5	Belleza Express S.A.
9	370-624642	Z000305900000	Nit. 800118334-5	Belleza Express S.A.
10	370-528613	Z000307980000	Nit. 890332778-5	Paraíso Ltda.
11	370-723708	Z000304730000	Nit. 860016976-3	Heprasa Herrera y Cia. S.C.A en liquidación.
12	370-70644	Z000304690000	Nit. 860016976-3 Nit. 800249738-9	Heprasa Herrera y Cia. / Alvaro Navia y Cia.
13	370-103747	Z000304190000	Nit. 860016976-3 Nit. 800249738-9	Heprasa Herrera y Cia. / Alvaro Navia y Cia.
14	370-723707	Z000304730000	Nit. 800249738-9	Alvaro Navia Prado y Cia. S.C.A en liquidación
15	370-723706	Z000304730000	Nit. 890312357-2	B. Uribe L y Cia. SAS
16	370-70012	Z000304710000	Nit. 890312357-2	B. Uribe L y Cia. SAS
17	370-133556	Z000303830000	Nit. 890320660-3	Jorge Hernando Carvajal y Cia S en C
18	370-419759	Z0003009420000	Nit. 890399011-3	Municipio de Santiago de Cali

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 087 DE 2013

(23 Diciembre)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ.”

N°	MATRICULA INMOBILIARIA	N° CATASTRAL	IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO	PROPIETARIO
19	370-419758	Z0003009430000	Nit. 890399011-3	Municipio de Santiago de Cali
20	370-419757	Z0003009440000	Nit. 890399011-3	Municipio de Santiago de Cali
21	370-361753	Z0003003590000	Nit. 8903111059	Sociedad Invyal Ltda.
22	370-610947	Z0003008510000	Nit. 8903111059	Sociedad Invyal Ltda.
23	370-243526	Z0003005480000	Nit. 90306265	Sociedad Yolanda de Borrero y Cia

Que los predios identificados con matrícula inmobiliaria No. 370-624642, 370-624643 y 370-528613 que hacen parte de Belleza Express S.A, se desarrollaron bajo los siguientes actos administrativos:

- Esquema Básico N° EB 112 del 22 de octubre de 1990
- Licencia de Construcción N° 39287 del 21 de Noviembre de 1995
- Escritura Pública N° 781 del 20 de Abril de 1993 de la Notaría 15 de Cali, por medio de la cual la empresa Universus efectúa las cesiones públicas obligatorias para zonas verdes y Vías.
- Esquema básico SOU-016319-DAP-2007 de octubre de 2007
- Resolución No. 760001-2-08-0038 de Enero 16 de 2008, Licencia de Construcción para Ampliación, expedida por la Curaduría Urbana Dos de Santiago de Cali.

Que el día 30 de noviembre de 2011 mediante oficio No. 4132.0.10-19277 se realizó por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la solicitud de conceptos para la construcción de las determinantes de formulación para el plan parcial de desarrollo Zonamérica a las siguientes entidades: Secretaría de Tránsito y Transporte, Gerencia de Energía de EMCALI EICE ESP, Gerencia de Telecomunicaciones de Emcali EICE ESP, Gerencia de Acueducto y Alcantarillado de Emcali EICE ESP, Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca -CVC, Secretaría de Infraestructura y Valorización y Metrocali S.A.

Que el día 09 de diciembre de 2011 mediante acta de reunión del Comité de Movilidad No. 15-10, se otorgaron las siguientes viabilidades en torno al trazado del Sistema Vial para el área aferente al proyecto de plan parcial Zonamérica de la siguiente manera: **1)** Se da viabilidad al ajuste de la Carrera 128 en el tramo propuesto **2)** Se reitera la viabilidad para el ajuste del eje de la Calle 42 al oeste para hacerlo coincidir con el alineamiento de los linderos de los predios. **3)** Se deja sin efecto la aprobación del desplazamiento del eje en el tramo de la Carrera 134 entre la Vía Cali- Jamundí y la Calle 61 debido a que la cartografía utilizada para la presentación en el Comité CM12 de 2011 tenía errores y por tanto, se encontró que este eje vial coincide con el límite del Área de Expansión Urbana. **4)** Para efectos del desarrollo del proyecto toda la sección transversal de esta vía quedará incluida dentro del Área de Expansión, lo que implica un realineamiento del eje vial a lo largo de este tramo. **5)** Se conservan las secciones transversales establecidas en el anexo 4 del POT. **6)** Se debe ajustar el plano del sector

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 087 DE 2013

(23 Diciembre)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ.”

en estudio con el trazado vial propuesto.

Que las entidades consultadas entregaron al Departamento Administrativo de Planeación Municipal el concepto de determinantes para la formulación del proyecto del plan parcial de desarrollo Zonamérica, así:

CUADRO No. 2

ENTIDAD	OFICIO/ FECHA
Gerencia de Telecomunicaciones de EMCALI EICE ESP.	Mediante oficio 2011413200034182, del 18 de diciembre de 2011.
Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC.	Mediante oficio No. 711.081446-2011-03, del 29 de diciembre de 2011.
Gerencia de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE- ESP.	Mediante oficio No. 2012413200001292, del 05 de enero de 2012.
Secretaría de Tránsito y Transporte.	Mediante oficio No. 2012413200002652, del 11 de enero de 2012.
Gerencia de Energía de EMCALI EICE- ESP	Mediante oficio 550. 4-DP-550-00103-13, del 01 de febrero de 2013.
Gases de Occidente S.A E.S.P.	Mediante oficio No. 149879 del 01 de agosto de 2013.

Que el día 30 de diciembre de 2011, mediante Resolución No. 4132.0.21.923 de 2011, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal expidió las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Desarrollo Zonamérica, para la totalidad de los predios que conforman el polígono del plan parcial con un área total de 78,7 has.

Que el día 30 de diciembre de 2011 mediante oficios No. 4132.0.22.1-20508, 4132.0.22.1-20509, 4132.0.22.1-20510 y 4132.0.22.1-20511 el Departamento Administrativo de Planeación Municipal citó a los representantes legales de los predios que conforman el citado proyecto de plan parcial, con el fin de notificarles acerca del contenido de la Resolución No. 4132.0.21.923 del 30 de diciembre de 2011.

Que mediante los siguientes oficios, los propietarios, apoderados y/o representantes legales de los predios que conforman el Plan Parcial de desarrollo Zonamerica interpusieron recurso de reposición subsidiario de apelación contra la Resolución No. 4132.0.21.923 del 30 de diciembre de 2011, *“Por medio de la cual se definen las determinantes para la formulación del Plan Parcial de desarrollo Zonamérica”* los cuales fueron resueltos con las siguientes Resoluciones, de la siguiente manera:

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 087 DE 2013
(23 Diciembre)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ."

CUADRO No. 3

RECURSOS DE REPOSICIÓN				No. RESOLUCIÓN
OFICIO	FECHA	EMPRESA	REPRESENTANTE LEGAL	
2012-41320-000230-2	11 de enero de 2012	Carvajal Propiedades e Inversiones S.A. ¹	Fernando Jordán Mejía (Apoderado)	4132.0.21.051 de marzo 8 de 2012
2012-41320-000975-2	27 de enero de 2012	Jorge Hernando Carvajal y CIA S. en C	Aura Lucía Paredes Mazuera (apoderada)	4132.0.21.052 de marzo 8 de 2012
2012-41320-001058-2	27 de enero de 2012	Belleza Express S.A.	Pablo Alberto Vernaza Peláez (apoderado)	4132.0.21.061 de marzo 9 de 2012
2012-41320-001031-2	30 de enero de 2012	Empresa Heprasa Herrera y CIA S.C.A	Jesús Antonio Lema Villegas (representante legal)	4132.0.21.059 de marzo 9 de 2012
2012-41320-001030-2	30 de enero de 2012	Álvaro Navia Prado y CIA S.C.A	Álvaro Navia Prado (representante legal)	4132.0.21.060 de marzo 9 de 2012
2012-41320-001256-2	02 de febrero de 2012	B. Uribe L. y CIA S.A.S	Felipe Bernardo Uribe Escobar (representante legal)	4132.0.21.062 de marzo 9 de 2012

Que el día 31 de enero de 2013 mediante oficio radicado con el No. 2013411100049892, el gerente de Carvajal Propiedades e Inversiones S.A., Mauricio Llano Carvajal, informó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal que para efectos del trazado del Sistema Vial Principal de la ciudad, la propuesta de Zona Franca Zonamérica queda fraccionado por la Calle 42 en dos globos, los cuales deberán vincularse mediante un túnel o un puente de uso privado, en los términos previsto en artículo 4 del Decreto Nacional 4051 de 2007.

Que el día 04 de febrero de 2013 mediante oficio No. 2013413220005141, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal le informó a la Gerencia de Bienes Inmuebles de Carvajal Propiedad e inversiones S.A., que el planteamiento realizado para la conectividad mediante una comunicación elevada o subterránea de dos globos de terreno que conformarían la zona franca, es factible técnicamente, si se garantiza la continuidad y conectividad de la Calle 42 y el sector donde se emplaza.

Que el día 28 de febrero de 2013 mediante radicado No. 2013411100118292, el señor Mauricio Llano actuando en calidad de representante legal de la empresa Inversiones Guabinas S.A.S., el señor Carlos Alberto Martínez actuando en calidad de representante legal de la empresa Carvajal Propiedad e Inversiones S.A., el señor Juan Ramón Guzmán actuando en calidad de representante legal de la empresa Belleza Express S.A., el señor Jesús Antonio Lema actuando en calidad de representante legal de la empresa Heprasa Herrera y CIA S.C.A., y la señora Ximena María Navia Saa actuando en calidad de representante legal de la empresa Álvaro Navia Prado y CIA S en C,

¹ Antes Carvajal S.A., de conformidad con la Escritura Nro. 1422 del 17 de mayo de 2011, Notaría 14 de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 21 de octubre de 2011 bajo el No. 12848 libro IX- Certificado de Existencia y Representación Legal No. 20110588307-PRI

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 087 DE 2013

(23 Diciembre)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ.”

radicaron la formulación del proyecto de plan parcial de desarrollo Zonamérica, localizado en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí.

Que los predios señalados en el Cuadro No. 1 de la presente Resolución surtieron procesos de englobe y desenglobe, por lo cual, la formulación del Plan Parcial de Desarrollo Zonamérica, incluye los predios que a continuación se identifican:

CUADRO No. 4

PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	NIT
3	370-878376	Proindiviso Inversiones Guabinas SAS (65,29%) y Carvajal Propiedades e Inversiones SA (34,71%)	805.0146.10-4 890.300.005-3
C2	370-874219	Belleza Express S.A	800.118.334-5
BE2	370-871566	Belleza Express S.A	800.118.334-5
HAN2	370-872230	Belleza Express S.A	800.118.334-5
15-2	370-873092	Belleza Express S.A	800.118.334-5
15-3	370-873093	Heprasa Herrera y Cía. SCA en liquidación/ Agroinversiones La Esperaza SAS	860.016.976-3 800.249.738-9
16A	370-624642	Belleza Express S.A	800.118.334-5
16B	370-624643	Belleza Express S.A	800.118.334-5
17	370-528613	Belleza Express S.A	800.118.334-5
18	370-419759	Municipio de Santiago de Cali	Nit. 890399011-3
19	370-419758	Municipio de Santiago de Cali	Nit. 890399011-3
20	370-419757	Municipio de Santiago de Cali	Nit. 890399011-3

Que de conformidad con el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, el día 26 de marzo de 2013, en la página 11 del Diario de Occidente de la ciudad de Cali, fue publicada por parte de los promotores del plan parcial, la citación o convocatoria pública a propietarios y vecinos colindantes para que conocieran la propuesta y expresaran sus recomendaciones u observaciones a la formulación del mismo.

Que una vez cumplido el término de ley, no se recibió ninguna comunicación u observación por parte de la comunidad sobre la formulación del plan parcial Zonamérica.

Que el día 15 de abril de 2013 mediante oficio No. 2013413220028291, esta Subdirección, se pronunció acerca de la formulación del plan parcial de desarrollo Zonamérica, expresando las observaciones y elementos que debían ser corregidos o complementados, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 069 de 2000.

cb

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 087 DE 2013

(23 Diciembre)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ.”

Que el día 05 de agosto de 2013 mediante oficio No. 2013413220063331 esta Subdirección, atendiendo a la solicitud de los promotores radicada mediante los oficios No. 2013411100449122 del 24 de junio y No. 2013411100512052 del 17 de julio de 2013, suspendió el trámite del proyecto de plan parcial Zonamérica, hasta tanto no se definieran los lineamientos necesarios para continuar con su formulación, de conformidad con la aprobación y revisión del estudio *"Diagnóstico y Prediseño de obras de Drenaje Pluvial de la Zona de Expansión Cali - Jamundí"*, elaborado por el Grupo de Ingeniería e Infraestructura S.A.S.-Grupo IGEI S.A.S.

Que el día 03 de julio de 2013 mediante radicado No. 2013411100474892, la CVC remitió concepto técnico de perforación de un pozo profundo en el predio el Marañón – Carvajal, Área de Expansión Urbana Corredor Cali – Jamundí, plan parcial de desarrollo Zonamérica, corregimiento de Cascajal.

Que el día 13 de noviembre de 2013 mediante oficio No. 2013411100869932, el señor Mauricio Llano Carvajal, actuando en calidad de representante legal de la empresa Inversiones Guabinas S.A.S., Carlos Alberto Martínez actuando en calidad de representante legal de la empresa Carvajal Propiedad e Inversiones S.A., el señor Juan Ramón Guzmán actuando en calidad de representante legal de la Empresa Belleza Express S.A., el señor Jesús Antonio Lema actuando en calidad de representante legal de la empresa Heprasa Herrera y CIA S.C.A. en liquidación, y la señora Ximena María Navia Saa actuando en calidad de representante legal de la empresa Agroinversiones la Esperanza S.A.S², radicaron el ajuste de la formulación del proyecto de plan parcial de desarrollo Zonamérica, que contiene los lineamientos del estudio *"Diagnóstico y Prediseño de obras de Drenaje Pluvial de la Zona de Expansión Cali - Jamundí"*.

Que la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones se basó en las comunicaciones emitidas por EMCALI E.I.C.E.-E.S.P., No .311.3-DI-237-11 del 09 de febrero de 2011 para acueducto y alcantarillado, 550-DP-011211 del 04 de febrero de 2011 para energía y 421.3-DP-0058 de febrero de 2011 para telecomunicaciones.

Que la propuesta de usos del suelo establecida por el plan parcial Zonamérica, está conforme a la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el POT.

Que por lo anteriormente expuesto, la Subdirección del POT y Servicios Públicos considera que el proyecto del plan parcial de desarrollo Zonamérica, que contiene el documento técnico de soporte, diagnóstico y formulación, la cartografía completa a escala 1:20000, 1:10000, 1:5000, 1:4000, 1:1250, 1:400 y 1:250, así como las factibilidades de servicios públicos, una vez realizada la revisión y ajustes se encuentra

² Antes Álvaro Navia Prado y Cía S en C., de conformidad con el Acta No. 22 de 28 de febrero de 2013, Junta Extraordinaria inscrita en la Cámara de Comercio el 15 de abril de 2013, bajo el No.467 Libro IX.- Certificado de Existencia y Representación legal de 25 de octubre de 2013 No. 20130106390-PRI.

61

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 087 DE 2013

(23 Diciembre)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ.”

de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 2181 de 2006. En virtud de lo anterior,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Emítase concepto favorable de viabilidad a la formulación del proyecto del plan parcial de desarrollo Zonamérica, cuya área de planificación se encuentra delimitada así: al Occidente con la vía Cali – Jamundí (Calle 36), al Norte con la proyectada Carrera 128, el Oriente con la proyectada Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali) y al sur con el lindero sur de la planta industrial Belleza Express S.A., y la proyectada Carrera 138, limitando con el Plan Parcial El Carmen y San Bartolo, entre las Calles 42 y 48 de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali.

PARÁGRAFO 1. Sobre los predios incluidos en el plan parcial de desarrollo Zonamérica, no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta del plan parcial, caso en el cual deberá cumplirse con lo establecido en el artículo 9 del Decreto Nacional 4300 de 2007 y el artículo 27 del Decreto Nacional 019 de 2012.

PARÁGRAFO 2. Los documentos del plan parcial de desarrollo Zonamérica, que sirvieron de base para la determinación de su viabilidad y se ajustan al artículo 7 del Decreto Nacional 2181 de 2006, son:

- Documento Técnico de Soporte. Diagnóstico y Formulación.
- La Cartografía completa a escala 1:20000, 1:10000, 1:5000, 1:4000, 1:1250, 1:400 y 1:250
- La factibilidad para la dotación de redes de Servicios Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO. 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 los representantes legales de las Empresas Inversiones Guabinas S.A.S., Carvajal Propiedad e Inversiones S.A., Belleza Express S.A., Heprasa Herrera y CIA S.C.A. en liquidación, y Agroinversiones La Esperanza S.A.S., o quienes hagan sus veces.

66



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 087 DE 2013

(23 Diciembre)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD AL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ZONAMÉRICA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ.”

ARTÍCULO TERCERO. Remítase a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca –CVC, la documentación correspondiente al plan parcial Zonamérica para que se inicie el proceso de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales, de conformidad con lo dispuesto en las normas vigentes.

ARTÍCULO CUARTO. Contra la presente Resolución de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 del Código Contencioso Administrativo, proceden los recursos en vía administrativa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *veintitres* (23) días del mes de *Diciembre* de dos mil trece (2013).

FRANCISCO JAVIER BONILLA HURTADO

Subdirector (E) del Plan de Ordenamiento Territorial y Servicios Públicos
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En la ciudad de Santiago de Cali (Valle), siendo las nueve y cuarenta minutos (9:40) a.m., del dos (2) de enero del año dos mil catorce (2014), se le notificó personalmente al doctor **MAURICIO LLANO CARVAJAL**, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.584.831, en calidad de representante legal de la empresa **Inversiones Guabinas S.A.S.**, identificada con Nit. No. 805014610-4, del contenido de la Resolución 4132.2.3.15-081 de diciembre 23 de 2013, *"Por medio de la cual se expide el concepto de viabilidad al Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Zonamérica, localizado en el área de expansión Corredor Cali- Jamundí"*.

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 cinco folios (05) folios y diez caras (10).

EL NOTIFICADO,

Dirección: Calle 29 Norte No. 6 A- 40.

Firma

EL NOTIFICADOR,

Carmen Eliza González
Secretaria Ejecutiva



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En la ciudad de Santiago de Cali (Valle), siendo las una y diecinueve (1:19) p.m., del veintiséis (26) de diciembre del año dos mil trece (2013), se le notificó personalmente al doctor **JIMMY SAGONOME MARTÍNEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.780.734, en calidad de autorizado por el señor **JUAN RAMÓN GUZMÁN SÁNCHEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.668.842, en calidad de representante legal de la empresa **Belleza Express S.A.**, identificada con Nit. No. 800118334-5, del contenido de la Resolución 4132.2.3.15-081 de diciembre 23 de 2013, *"Por medio de la cual se expide el concepto de viabilidad al Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Zonamérica, localizado en el área de expansión Corredor Cali- Jamundí"*.

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 cinco folios (05) folios y diez caras (10):

EL NOTIFICADO,

Dirección: Calle 36 #134-201 - Km 6 Vía Cali Jamundí.

Firma

16780734 CALI

EL NOTIFICADOR,

Carmen Eliza González
Secretaria Ejecutiva



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En la ciudad de Santiago de Cali (Valle), siendo las doce y veinticinco (12:25) p.m., del veintiséis (26) de diciembre del año dos mil trece (2013), se le notificó personalmente al doctor **JESUS ANTONIO LEMA VILLEGAS**, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.248.528, en calidad de representante legal de la empresa **Hepresa Herrera & CIA. S.C.A.**, identificada con Nit. No. 860016976-3, el contenido de la Resolución 4132.2.3.15-081 de diciembre 23 de 2013, *"Por medio de la cual se expide el concepto de viabilidad al Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Zonamérica, localizado en el área de expansión Corredor Cali- Jamundí"*.

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 cinco folios (05) folios y diez caras (10).

EL NOTIFICADO,

Dirección: Av. 2EN #24N-49 San Vicente.

Firma

EL NOTIFICADOR,

Carmen Eliza González
Secretaria Ejecutiva



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En la ciudad de Santiago de Cali (Valle), siendo las doce y veinticinco (12:25) p.m., del veintiséis (26) de diciembre del año dos mil trece (2013), se le notificó personalmente a la doctora **XIMENA MARÍA NAVIA SAA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.877.601, en calidad de representante legal de la empresa Agroinversiones La Esperanza S.A.S., identificada con Nit. No. 800249738-9, el contenido de la Resolución 4132.2.3.15-081 de diciembre 23 de 2013, *"Por medio de la cual se expide el concepto de viabilidad al Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Zonamérica, localizado en el área de expansión Corredor Cali- Jamundi"*.

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 cinco folios (05) folios y diez caras (10).

EL NOTIFICADO,

Dirección: Av. 2EN # 24N-49 San Vicente.

Firma

EL NOTIFICADOR,

Carmen Eliza González
Secretaria Ejecutiva



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En la ciudad de Santiago de Cali (Valle), siendo las diez y cuarenta y cuatro minutos (10:44) a.m., del veintiséis (26) de diciembre del año dos mil trece (2013), se le notificó personalmente al doctor **CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ RENTERÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.233.307, en calidad de representante legal de la empresa **CARVAJAL PROPIEDADES E INVERSIONES S.A.**, identificada con Nit. No. 890.300.005 - 3, el contenido de la Resolución 4132.2.3.15-081 de diciembre 23 de 2013, *"Por medio de la cual se expide el concepto de viabilidad al Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Zonamérica, localizado en el área de expansión Corredor Cali-Jamundí"*

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.

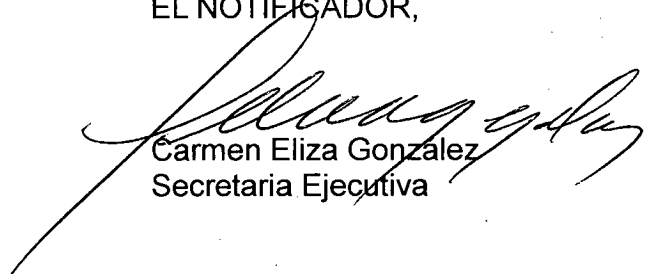
A la persona notificada se le hace entrega de una copia de la referida Resolución, en cinco folios (05) folios y diez caras (10).

EL NOTIFICADO,

Dirección: Calle 29 Norte No. 6 A- 40

Firma _____

EL NOTIFICADOR,


Carmen Eliza Gonzalez
Secretaria Ejecutiva

RESOLUCIÓN No. 4132.0.21- 271 **DE 2012**
(Marzo 8)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN”

EL DIRECTOR (E) DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones, en especial las conferidas por el artículo 50 del Código Contencioso Administrativo, y

CONSIDERANDO:

Que por Resolución 4132.0.21-923 del 30 de diciembre de 2011, se definieron las Determinantes para la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana Zonamérica.

Que dando cumplimiento a los requisitos consagrados en el artículo 52 del Código Contencioso Administrativo, el doctor Fernando Jordán Mejía, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía 14.996.297 de Cali, abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional 19783 del C. S. J. en ejercicio de poder especial, amplio y suficiente otorgado por el doctor Carlos Alberto Martínez Rentería, también mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.233.307 de Bogotá, en su calidad de Representante Legal de Carvajal Propiedades e Inversiones S.A. (antes Carvajal S.A), interpuso recurso de Reposición y Apelación contra la Resolución 4132.0.21.923 del 30 de diciembre de 2011, “por medio de la cual se definen las determinantes para la formulación del Plan Parcial Zonamérica”.

Que mediante el recurso de reposición presentado, solicitó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal lo siguiente:

“1. Se reponga para revocar en todas sus partes el artículo 23 de la Resolución No. 4132.0.21.923 de diciembre 30 de 2011, que dispone:

“ARTÍCULO 23. Porcentajes mínimos de VIP. En concordancia con lo establecido en el artículo 282 del Acuerdo 069 de 2000, el Plan Parcial deberá destinar el 20% de su área útil para Vivienda de Interés Prioritario, la cual podrá hacer efectiva por fuera del área de planificación del plan parcial, debiendo definir su localización específica dentro de la ciudad de Cali.”

Y en su lugar se disponga expresamente que como el área de Planificación materia del Plan Parcial Zonamerica es Área de Actividad Industrial en Suelo de Expansión, estando el área de Planificación mayoritariamente ubicada dentro de la zona del suelo de expansión Corredor Cali Jamundí que en el acuerdo No. 069 de 2000, POT del MUNICIPIO DE CALI, se definió como Distrito Industrial de Tecnología Limpia, DITL, asignando en el POT para dicha zona ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN SUELO DE EXPANSIÓN y que el área restante del Plan Parcial corresponde a suelo de expansión que en el POT no tiene definida área de actividad específica, pero por el uso que tiene desde 1995 mayoritariamente industrial, en concertación con el DAPM se incluyó en el área de Planificación del Plan Parcial Zonamerica, clasificándolo como ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN SUELO DE EXPANSIÓN; Área de actividad creada y establecida en el POT de forma específica

cb

RESOLUCIÓN No. 4132.0.21- 051 DE 2012
(Mayo 8)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

y especial para esta Porción del territorio municipal (suelo de expansión urbana), para el mismo no aplica la obligación de destinar el 20% del área útil para Vivienda de Interés Social que en el artículo 282 del POT se estableció para las zonas que en desarrollo y complemento del POT se clasifiquen como Área de Actividad Residencial en el área de Expansión Urbana Corredor Cali Jamundí. No aplica al DITL y a los suelos que se clasifiquen como Área de Actividad Industrial en Suelo de Expansión la obligación del artículo 282 por ser esa una obligación expresa para el suelo de expansión destinado a vivienda y no para el suelo de expansión que de conformidad con el POT se clasifique como **ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL**.

2. Se reponga para modificar el artículo 19, en cuanto en él dispone:

"

- Las cargas para la infraestructura vial principal incluye tanto el suelo como el costo de construcción, excepto de las vías de la red vial nacional, para las cuales se contabilizará como carga únicamente el suelo".

Y en su lugar se incluya el siguiente texto:

- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 332, 334 y 335 del Acuerdo 69 de 2000 las cargas para la infraestructura vial principal incluyen el suelo total requerido para las vías y el costo de construcción de las vías en los términos de los citados artículos, excepto de las vías de la red vial nacional, para las cuales se contabilizará como carga únicamente el suelo".

El apoderado de la firma Carvajal Propiedades e Inversiones S.A. (antes Carvajal S.A), fundamenta el recurso de la siguiente forma:

"A. EL ARTÍCULO 23 DE LA RESOLUCIÓN RECURRIDA:

"ARTÍCULO 23. Porcentajes mínimos de VIP. En concordancia con lo establecido en el artículo 282 del Acuerdo 069 de 2000, el Plan Parcial deberá destinar el 20% de su área útil para Vivienda de Interés Prioritario, la cual podrá hacer efectiva por fuera del área de planificación del plan parcial, debiendo definir su localización específica dentro de la ciudad de Cali."

Como esta obligación que se pretende imponer es de imposible cumplimiento dentro del área de planificación, por cuanto por mandato del POT a la misma corresponde **ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN SUELO DE EXPANSIÓN** y así se establece en el artículo 15 de la Resolución recurrida, en el artículo 23 se dispone que está obligación que se pretende imponer se puede "hacer efectiva por fuera del área de planificación del Plan Parcial".

Solicitamos se reponga para revocar este artículo 23 por cuanto lo en él dispuesto es abiertamente violatorio del POT, norma que se complementa y desarrolla con el Plan Parcial.



RESOLUCIÓN No. 4132.0.21- 051
(Marzo 8)

DE 2012

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN”

El artículo 282 del POT dispone:

“ARTICULO 282: Porcentajes de Vivienda de Interés Social en los Planes Parciales. Para suelos de expansión urbana se exige se destine para programas de Vivienda de Interés Social subsidiable, entre el 20 y 60% del área útil de cada plan parcial.

En cada Plan Parcial se establecerán las proporciones de Vivienda de Interés Social que se exijan para cada etapa de ejecución del Plan, las cuales deberán señalarse en los Planos que se aprueben, en las licencias de urbanismo que expidan los Curadores Urbanos y en los permisos de venta que expida la autoridad competente.”(Subrayas fuera de texto)

O sea que lo dispuesto es que de cada área de planificación, al interior de la misma, entre un 20% y un 60% de ella tenga como uso VIS, para este efecto el Área de Planificación deberá corresponder a un Área de Actividad que tenga como usos permitidos Vivienda.

Esto es clara prueba de la ilegalidad del artículo 23 recurrido, el cual no solo es incongruente con el artículo 15 de la misma resolución, que dispone que el Área de Actividad del área de planeación es Industrial en Suelo de Expansión, sino que contrariando lo dispuesto en el artículo 282 ordena que del ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL, que no permite usos de vivienda, se destine el 20% a Vivienda (uso incompatible y no permitido). Ante la imposibilidad de cumplir lo ordenado en el artículo, en el mismo se dispone que el cumplimiento de esta imposición se puede hacer efectiva por fuera del área de planificación, que no es lo dispuesto en el citado artículo 282 del POT. Todo lo anterior, lleva a concluir, sin lugar a dudas, que el artículo 23 de la Resolución 4132.0.21.923 de 2011 es abiertamente violatorio del artículo 282 del POT en el cual pretende sustentarse.

No puede pues pretenderse, como se hace en el artículo 23 de la resolución 4132.0.21.923 de 2011 que para el Distrito Industrial y de Tecnología Limpia, DITL, clasificado como Área de Actividad Industrial en Suelo de Expansión delimitado en el POT y que hace parte fundamental de la política de Competitividad Territorial y para la zona colindante con él, “Planta Industrial Belleza Express”, empresa establecida en dicho sitio desde 1995, que en el Plan Parcial Zonamerica debido al uso que tiene desde el citado año y a las actividades que en él se desarrollan, se lo clasifica como área de Actividad Industrial en Suelo de Expansión, se aplique la exigencia que el POT establece en su artículo 282, de que en los planes Parciales en Suelo de Expansión un área entre el 20 y el 60% de su área útil se destine a Vivienda de Interés Social, pues es una norma totalmente incompatible con el uso industrial, una zona clasificada en el POT o en el Plan Parcial como Área de Actividad Industrial es excluyente del uso de vivienda, y no solo eso, sino que fue el mismo Concejo Municipal el que clasificó una Zona como Distrito Industrial de Tecnología Limpia y creó, para el área de Expansión un Área de Actividad Industrial de Suelo de Expansión, por lo tanto, toda el área de Planificación que en los Planes Parciales quede clasificada dentro de esta área de actividad Industrial de Suelo de Expansión queda expresamente excluida de la obligación de destinar un porcentaje de su área útil para vivienda de Interés Social.

RESOLUCIÓN No. 4132.0.21- 051

DE 2012

(MARZO 8)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN”

Además, no existe en el Plan de Ordenamiento de Cali norma que disponga que en suelo de expansión el Área de Actividad Industrial deba destinar un equivalente del área a desarrollar, por fuera de linderos, para vivienda de interés social. Se trata de una disposición totalmente ajena al POT, contraria al artículo 282 del POT y al artículo 15 de la Resolución 4132.0.21.923 de 2011 y por lo tanto una exigencia violatoria del mismo.

B. EL ARTÍCULO 19 DE LA RESOLUCIÓN RECURRIDA.

En el artículo 19 de la resolución recurrida se dispone:

“Artículo 19. Cargas Urbanísticas Generales. De conformidad con lo establecido en el artículo 28 del Decreto 2181 de 2006 las cargas urbanísticas generales corresponden con el costo de la infraestructura vial principal y las redes matrices de servicios públicos, que deben ser distribuidas entre los propietarios del área beneficiada atendiendo al principio de reparto equitativo de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano. Se deberá tener en cuenta:

- Las cargas para la infraestructura vial principal incluye tanto el suelo como el costo de construcción, excepto de las vías de la red nacional, para las cuales se contabilizará como carga únicamente el suelo”.*

El artículo 334 establece que la carga del propietario, urbanizador o constructor es construir las vías, en las áreas cedidas, de conformidad con lo establecido en el POT, o sea en los parágrafos del mismo artículo 334 y en el artículo 335.

Por esta razón, como lo dispuesto en la primera viñeta del artículo 19 de la resolución recurrida, establece a cargo de los propietarios de los predios cargas no establecidas previamente en el POT, el artículo es ilegal y debe modificarse, como se solicita en este recurso”.

CONSIDERACIONES DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Que una vez analizados cada uno de los argumentos allegados, tenemos que:

Con respecto a la exigencia de vivienda de interés social dentro del desarrollo del plan parcial, ésta contraría lo preceptuado por el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000) para el Distrito Industrial de Tecnología Limpia, el cual no permite la vivienda dentro del Área de Actividad Industrial y por no existir norma que permita transferir esta exigencia por fuera del plan parcial, tal como lo establece específicamente el inciso segundo del artículo 282 del POT.

al

RESOLUCIÓN No. 4132.0.21- 057 DE 2012

(*Urgente*)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN”

Si bien el artículo 268 del POT, establece que el uso de vivienda se conceptúa en la zona industrial como incompatible con el uso industrial, excepto casos excepcionales y puntuales que serán claramente establecidos en las fichas y en los polígonos normativos correspondientes, para este caso en particular, no existe ficha normativa que permita hacer una excepción.

En razón de lo anteriormente expuesto, este Departamento Administrativo repondrá para revocar lo establecido en el artículo 23 de la Resolución 4132.0.21-923/2011.

Que sobre la solicitud de reponer para modificar el artículo 19 de la 4132.0.21.923 del 30 de diciembre de 2011, referente a la obligación de construir la totalidad de las calzadas de la infraestructura vial principal, este Departamento Administrativo considera que la obligación sobre la construcción de las vías debe cumplir lo establecido en el artículo 334 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), el cual define las normas sobre vías cedidas, que para el caso de vías con cuatro (4) o más calzadas, el urbanizador, parcelador o constructor deberá pavimentar y adecuar la calzada lateral incluida la construcción del andén y del separador lateral que dé frente al globo de terreno.

En razón de lo anteriormente expuesto, este Departamento Administrativo repondrá para modificar lo establecido en el artículo 19 de la Resolución 4132.0.21-923 del 30 de diciembre de 2011.

En virtud de lo anterior,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO. Revocase el artículo 23 de la Resolución 4132.0.21.923 del 30 de diciembre de 2011.

ARTICULO SEGUNDO: Modifícase el inciso segundo del artículo 19 de la Resolución 4132.0.21.923 del 30 de diciembre de 2011, con el siguiente texto:

“Las cargas de la infraestructura vial principal incluye el suelo requerido para las vías y el costo de la construcción de las vías en los términos del artículo 334 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), excepto de las vías de la red vial nacional, para las cuales se contabilizará como carga únicamente el suelo”.

ARTÍCULO TERCERO: Confírmase en sus demás apartes la Resolución 4132.0.21.923 del 30 de diciembre de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido de este acto administrativo al Dr. Fernando Jordán Mejía, apoderado de la firma Carvajal Propiedades e Inversiones S.A. (antes Carvajal S.A), en la Calle 16N No. 9N-10, oficina 201.

RESOLUCIÓN No. 4132.0.21- 051
(Mayo 8)

DE 2012

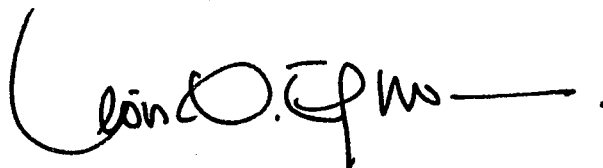
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente Resolución no procede ningún recurso.

ARTÍCULO SEXTO: Declárese agotada la vía gubernativa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *ocho* (8) días del mes de *Mayo* de dos mil doce (2012).



LEÓN DARÍO ESPINOSA RESTREPO
Director (E)

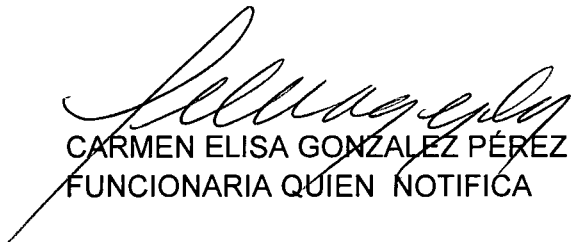
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

 Proyectó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado, SPOTySP
Revisó: León Darío Espinosa Restrepo, Subdirector del POT y Servicios Públicos

NOTIFICACION PERSONAL

Hoy, 9 de marzo de 2012, siendo las 10:30 a.m., se notificó en forma personal el doctor FERNANDO JORDÁN MEJÍA, identificado como aparece al pie de su firma, Apoderado de la firma Carvajal Propiedades e Inversiones S.A. (antes Carvajal S.A.), del contenido de la Resolución 4132.0.21.051 de marzo 8 de 2012 "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN". Se hace entrega de una copia del original de la Resolución, tal como lo establece el Código Contencioso Administrativo.


FERNANDO JORDÁN MEJÍA
C.C. # 14.996.297 de Cali
EL NOTIFICADO


CARMEN ELISA GONZALEZ PÉREZ
FUNCIONARIA QUIEN NOTIFICA

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 923 DE 2011

(Diciembre 30)

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

LA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en ejercicio de sus facultades conferidas por el Acuerdo 069 de 2000 y los Decretos Nacionales No. 2181 de 2006 y 4300 de 2007 y,

CONSIDERANDO:

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 los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, reglamentan de manera general el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales y de manera especial, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen;

Que las sociedades **CARVAJAL S.A.; JORGE HERNANDO CARVAJAL Y CIA S EN C.; BELLEZA EXPRESS S.A.; B. URIBE L. Y CIA S.A.S.; HEPRASA HERRERA Y CIA S.C.A.; ALVARO NAVIA PRADO Y CIA S.C.A.**, a través de sus respectivos Representantes Legales: **CARLOS ALBERTO MARTINEZ**, con CC.19.233.307; **JORGE HERNANDO CARVAJAL** con CC. 6.607.341; **JUAN RAMON GUZMAN** con CC.16.668.842; **FELIPE BERNARDO URIBE** con CC. 16.732.748; **JESUS ANTONIO LEMA** con CC. 16.248.528; **ALVARO NAVIA PRADO** con CC. 2.412.859; mediante comunicación N° 2011-41320-0016609-2 del 11 de noviembre de 2011, radicó la solicitud de determinantes para el **PLAN PARCIAL ZONAMÉRICA**, en un globo de terreno que se encuentra en el Área de Expansión Corredor Cali-Jamundí, y que a la vez comprende una porción del denominado Distrito Industrial de Tecnología Limpia DITL, limitado por el Norte con la proyectada Carrera 128; por el Oriente con la proyectada Calle 48; por el Sur con el plan parcial adoptado “Hacienda Carmen y San Bartolo” y el lindero sur del predio donde se emplaza la empresa Belleza Express; y por Occidente con la Vía Cali – Jamundí.

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 923 DE 2011
(Diambr 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL ZONAMERICA”.

Que tal como lo establece el artículo 5-A del Decreto 4300 de 2007, de la Coordinación Interinstitucional, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante oficio N° 4132.0.10-19277 del 30 de noviembre de 2011, solicitó a la CVC, a Metrocali S.A, a la Secretaría de Infraestructura y Valorización, a la Secretaría de Tránsito y Transporte, y a EMCALI (Energía, Telecomunicaciones, Acueducto y Alcantarillado), el pronunciamiento sobre aspectos y temas que tengan incidencia o responsabilidad en el desarrollo del plan parcial y que se deban considerar como determinantes para su formulación.

Que se recibieron los conceptos de las siguientes entidades: EMCALI – Gerencia de Unidad Estratégica de Negocio telecomunicaciones mediante la comunicación 421.3-DP-0752 del 14 de diciembre de 2011 y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC mediante la comunicación N° 711-081446-2011-03 del 29 de diciembre de 2011, que hacen parte integral de la presente Resolución.

Que una vez revisados los documentos básicos de la solicitud de determinantes para la formulación del **PLAN PARCIAL ZONAMÉRICA**, cumplido en debida forma lo estipulado en el artículo 2 del Decreto 4300 de 2007, y en cumplimiento del artículo 6° del Decreto Nacional No 2181 de 2006, este Departamento Administrativo mediante el presente acto administrativo, procede a la definición de las determinantes para su formulación;

En virtud de lo anterior;

RESUELVE:

TÍTULO PRIMERO

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 1: Definase para la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana “ZONAMÉRICA”, las siguientes determinantes concernientes a su delimitación, las condiciones técnicas y las normas aplicables para su formulación.

ARTÍCULO 2: Delimitación del plan parcial. El Área de Planificación del Plan Parcial debe corresponder al polígono comprendido entre los Elementos Estructurantes del Sistema Vial y de Transporte definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), como son:

Por el Oriente la proyectada Calle 48 o Avenida Ciudad de Cali; Por el Occidente la Calle 36 o Vía Cali-Jamundí; Por el Norte la proyectada Carrera 128, (ver artículo 8 de la presente Resolución); Por el sur con el plan parcial adoptado “Hacienda Carmen y San Bartolo” y el lindero sur del predio donde se emplaza la empresa Belleza Express.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 923 DE 2011

(Declaración)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL ZONAMERICA".

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

ARTÍCULO 3: Área del Plan Parcial y predios que la conforman. Para la formulación del proyecto urbanístico del Plan Parcial Zonamérica, con un área bruta de 78,7 Has., se establece el siguiente cuadro de áreas:

N°	MATRICULA INMOBILIARIA	N° CATASTRAL	IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO	PROPIETARIO
1	370-108816	Z-000304720000	Nit. 890300005-3	CARVAJAL S.A.
2	370-723707	Z000304730000	Nit. 800249738-9	Alvaro Navia Prado y Cia. S.C.A en liquidación
3	370-723708	Z000304730000	Nit. 860016976-3	Heprasa Herrera y Cia. S.C.A en liquidación.
4	370-723706	Z000304730000	Nit. 890312357-2	B. Uribe L y Cia. SAS
5	370-43028	Z000303390000	Nit. 800118334-5	Belleza Express S.A.
6	370-70012	Z000304710000	Nit. 890312357-2	B. Uribe L y Cia. SAS
7	370-105249	Z000303770000	Nit. 800118334-5	Belleza Express S.A.
8	370-105248	Z000303610000	Nit. 800118334-5	Belleza Express S.A.
9	370-365624	Z000303400000	Nit. 800118334-5	Belleza Express S.A.
10	370-133556	Z000303830000	Nit. 890320660-3	Jorge Hernando Carvajal y Cia S en C
11	370-104322	Z000303880000	Nit. 890300005-3	Carvajal S.A.
12	370-70644	Z000304690000	Nit. 860016976-3 Nit. 800249738-9	Heprasa Herrera y Cia. / Alvaro Navia y Cia.
13	370-76740	Z000303490000	Nit. 890300005-3	Carvajal S.A.
14	370-43023	Z000303330000	Nit. 890300005-3	Carvajal S.A.
15	370-103747	Z000304190000	Nit. 860016976-3 Nit. 800249738-9	Heprasa Herrera y Cia. / Alvaro Navia y Cia.
16	370-624642	Z000305900000	Nit. 800118334-5	Belleza Express S.A.
17	370-528613	Z000307980000	Nit. 890332778-5	Paraíso Ltda.
18	370-419759	Z0003009420000	Nit. 890399011-3	Municipio de Santiago de Cali
19	370-419758	Z0003009430000	Nit. 890399011-3	Municipio de Santiago de Cali
20	370-419757	Z0003009440000	Nit. 890399011-3	Municipio de Santiago de Cali
21	370-361753	Z0003003590000	Nit. 8903111059	Sociedad Invyal Ltda.
22	370-243526	Z0003005480000	Nit. 90306265	Sociedad Yolanda de Borrero y Cia
23	370-610947	Z0003008510000	Nit. 8903111059	Sociedad Invyal Ltda.

PARÁGRAFO 1: El contenido del cuadro anterior corresponde en parte a la información disponible en la plataforma de Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali (IDESC), y a la información suministrada por el promotor, y debe considerarse de carácter indicativo; por lo tanto, ésta deberá ser precisada en la



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 923 DE 2011

(Diciembre 30)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL ZONAMERICA".

formulación del plan parcial Zonamérica y que se confirmará mediante las respectivas escrituras y planos topográficos.

PARAGRAFO 2: Para los predios que son atravesados por la Avenida Ciudad de Cali (Calle 48), solo se incorpora al área de planificación la parte correspondiente al lado occidental de dicha vía contada desde su eje.

TÍTULO SEGUNDO

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

CAPÍTULO PRIMERO

SISTEMA AMBIENTAL

ARTÍCULO 4: Áreas de Reserva y Protección Ambiental. El diagnóstico del Plan Parcial Zonamérica debe contemplar toda el área objeto de estudio, incluyendo de manera general su área de influencia, y debe contener una descripción general del sitio objeto de la propuesta, denominada línea base, incluyendo:

- La definición e identificación de las áreas de reserva y protección para los elementos ambientales presentes dentro del ámbito del Plan Parcial (humedales, relictos de vegetación, especies aisladas en condición de amenaza, las franjas forestales protectoras de ríos y humedales), y presentar las condiciones específicas para su manejo y protección.
- La caracterización e inventario de cada uno de los componentes ecosistémicos, flora, fauna, agua, suelo y atmosférico, identificación de su estado actual, la forma en que se afectarían con el desarrollo del Plan Parcial y cómo se incorporan en el diseño paisajístico y urbanístico.
- "Los estudios hidrogeológicos que permitan identificar y caracterizar los acuíferos y la vulnerabilidad de los mismos a la contaminación, reconociendo las medidas de protección para captaciones de agua existentes", lineamiento que se encuentra contenido en el oficio N° 711-081446-2011-03 correspondiente con las determinantes ambientales de la CVC.
- Los impactos y efectos que se puedan generar por la urbanización, así como los mecanismos para compensarlos y/o mitigarlos.

PARÁGRAFO 1. "El Plan Parcial debe reconocer para los suelos de protección la asignación de usos principales y compatibles con sus respectivas restricciones. Los usos que no estén definidos como complementarios o compatibles deben ser prohibidos". Esta directriz, así como el régimen detallado de usos principales, compatibles y las restricciones y demás determinantes ambientales, se encuentran



RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 923 DE 2011
(Decreto 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL ZONAMERICA”.

contenidos en el oficio N° 711-081446-2011-03 de la CVC, el cual hace parte integral de esta Resolución.

PARÁGRAFO 2. El manejo de los elementos ambientales incluidos en el Plan parcial debe seguir las directrices normativas de la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 99 de 1993 y el Acuerdo 069 de 2000, así como de sus normas reglamentarias y complementarias.

Se debe cumplir con lo expresado en el oficio N° 711-081446-2011-03 de la CVC, que contiene las determinantes ambientales expedidas por la autoridad ambiental, las cuales son base para la concertación del Plan Parcial, acorde a los artículos 11 y 12 del Decreto 2181 de 2006.

ARTÍCULO 5: Aspectos Geológicos, Geomorfológicos. Deberá presentarse un reporte de la geología superficial y de la geomorfología a partir de los estudios existentes desarrollados por la CVC, el DAGMA (en Convenio con Ingeominas), entes académicos y firmas de consultoría, complementado mediante análisis propios y específicos como interpretación de fotografías aéreas, correlación con información de pozos y perforaciones, etc. Deberán definirse, a partir de los condicionamientos geológicos y geomorfológicos, las recomendaciones para el desarrollo, e ilustrar este tema con un mapa por lo menos a escala 1:5.000.

ARTÍCULO 6: Amenazas Naturales y Gestión del Riesgo. Para la evaluación de las amenazas naturales y la formulación de estrategias de gestión del riesgo deberán presentarse los siguientes estudios:

- Zonificación de amenazas por inundaciones a partir de la identificación de fuentes potenciales de inundación, incluidas las aguas de escorrentía en terreno plano que generan lagunas por falta de drenaje en lluvias fuertes. Se debe incluir en los planos las propuestas para su mitigación y manejo.
- Estudio del comportamiento de cauces y riesgo de inundabilidad en épocas de máxima creciente, con la evaluación de lluvias de alta frecuencia e intensidad.
- Estudios hidrológicos e hidráulicos del área que permitan definir con total claridad el manejo (recolección, conducción y entrega) que se dará a las aguas de escorrentía, tanto del área de planificación del plan parcial, como de su área de influencia.
- Soporte técnico y esquema de obras para el manejo de drenaje, interceptores y diques, teniendo en cuenta las barreras de las escorrentías naturales que se puedan presentar tanto con el desarrollo del área de planificación y de su área de influencia, como los receptores, acequias, embalses, lagunas reguladoras. Los diseños de obras para el manejo de drenaje pluvial deben definir claramente los caudales que manejarán y sus periodos de retorno.
- Estudio de microzonificación sísmica asociada al riesgo de licuación de suelos.

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 923 DE 2011
(Diciembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL ZONAMERICA”.

PARÁGRAFO 1. Estos estudios harán parte de la información que se envíe a la CVC para la concertación ambiental.

ARTÍCULO 7. *Articulación con otros planes:* De conformidad con lo señalado en el concepto técnico de la CVC N° 711-081446-2011-03, “el área objeto de estudio del Plan Parcial pertenece a la Cuenca Hidrográfica del río Jamundí, teniendo que articularse con el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Jamundí, adoptado por la CVC, la Dirección Territorial Pacífico UAESPNN y el DAGMA mediante Acuerdo No. 05 de 2010”.

Para el manejo del Recurso Hídrico Subterráneo se “(...) debe tener en cuenta el Plan de Manejo para la Protección de las Aguas Subterráneas en el Departamento del Valle del Cauca”.

**CAPÍTULO SEGUNDO
SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

ARTÍCULO 8: *Elementos determinantes del Sistema Vial y de Transporte.* El proyecto debe tener en cuenta los siguientes aspectos básicos del Sistema Vial Principal definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial:

- La Vía Cali – Jamundí, clasificada como Corredor Inter-Regional en el Acuerdo 069 de 2000 y como vía de la red vial nacional por INVIAS; la calle 48 o Avenida Ciudad de Cali, clasificada como Vía Arterial Principal, la calles 42 y la carrera 134, clasificadas como Vías Arterias Secundarias; la carrera 128, clasificada como Vía Colectora, cuyas secciones transversales se encuentran definidas en el Anexo 4.3 del Plan de Ordenamiento Territorial.
- Se debe tener en cuenta las modificaciones de alineamiento para las carreras 128 y 134 y la calle 42, aprobadas por el Comité de Movilidad, contenidas en las actas de los días 19 de octubre y 9 de diciembre de 2011.
- El sistema de Vías Locales debe plantearse atemperándose al Dimensionamiento de Calzadas establecido en los Criterios de Diseño del Anexo 4.4 del Plan de Ordenamiento Territorial, así como la proporción mínima de vías vehiculares establecidas en el artículo 80 del POT.
- El Sistema Integrado de Transporte Masivo.
- El Plan Maestro de Ciclorutas del Municipio de Santiago de Cali.
- Los diseños de las futuras intersecciones y/o integraciones de la carrera 134 con las calles 36, 42 y 48; y la carrera 128 con las calles 36, 42 y 48; de tal manera que permitan el acceso y salida del sector, así como la articulación con la malla vial existente.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 923 DE 2011

(Diciembre 30)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL ZONAMERICA".

- Considerar carriles de aproximación en los accesos a predios que vayan a tener un impacto considerable en la movilidad.

ARTÍCULO 9: Criterios de Diseño. En todo caso, el planteamiento del Sistema Vial del proyecto debe tener en cuenta los "Criterios de Diseño" del Anexo 4.4 del Plan de Ordenamiento Territorial:

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

Es importante considerar que las dimensiones de las secciones transversales de las vías y las recomendaciones de diseño de las mismas se indican en el Anexo 4 del POT, las cuales se deben entender como mínimas y podrán ampliarse o redistribuir su sección transversal, teniendo en cuenta los requerimientos de ancho de canales, aislamientos de líneas de alta tensión, protección de arborización existente, aspectos de diseño geométrico, funcionalidad vial, requerimientos de tráfico, o integración con la malla vial existente en el sector y con relación a los usos del suelo.

Igualmente, se deben tener en cuenta, entre otras, las Disposiciones para el Diseño de las Vías establecidas por el POT; la proporción mínima de vías vehiculares del artículo 80; las Intersecciones a Nivel y Desnivel del artículo 81; el Área de Reserva en Intersecciones del artículo 82, el Acceso a Predios del artículo 85; y los Estacionamientos de vehículos y zonas de cargue y descargue del artículo 366.

Teniendo en cuenta la destinación en términos de usos del suelo del área del plan parcial, es importante que el diseño de la sección y trazado vial local responda a un **estudio de tránsito**, que analice la demanda vehicular proyectada, el tránsito vehicular y peatonal, la evaluación de cupos de parqueaderos y el análisis de semaforización y puntos críticos.

Así mismo, es necesario que el Plan Parcial tenga en cuenta la continuidad del Sistema Integrado de Transporte Masivo y el Sistema de Transporte Interregional, los cuales pueden contemplar en su desarrollo, ampliaciones futuras viales, equipamientos y elementos conexos a dichos sistemas de transporte como son estaciones y terminales de pasajeros y de transferencia, como lo establecen los Artículos 95 y 96 del POT.

También se debe tener en cuenta la Zona de Exclusión de las vías nacionales, acorde con lo dispuesto en la Ley 1228 de 2008.





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 923 DE 2011

(De diciembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL ZONAMERICA”.

CAPÍTULO TERCERO

SISTEMAS DE ESPACIO PÚBLICO, EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y PATRIMONIO CULTURAL

ARTÍCULO 10: *Lineamiento para el Diseño Urbano.* Las cesiones para zonas verdes que conforman el sistema de espacios públicos se regulan por lo establecido en los artículos 343, 344, 345, 346, 354, 355, 356, 357, 358, 359 y en los numerales 1 y 2 del artículo 281 (Normas Generales del Tratamiento de Desarrollo) del Plan de Ordenamiento Territorial- Acuerdo 069 de 2000.

Considerar lo establecido en el artículo 57 del Decreto 1469 de 2010, y en el artículo 356 del POT:

- *por lo menos el 50% de las zonas de cesión con destino a parques o zonas verdes se distribuirán espacialmente en un solo globo de terreno.*
- *Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques desde una vía pública vehicular.*
- *Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.*
- *No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.*
- *Las cesiones no pueden ubicarse en 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.*

A pesar de no poseer inmuebles declarados patrimonio urbano arquitectónico en el área de planificación del plan parcial, si existen en su entorno inmediato las casas de Hacienda El Carmen, Marañón, Alto, Guadalquivir, clasificadas como Bienes de Interés Cultural del Municipio. Por lo tanto se sugiere que el proyecto estudie la conectividad y la relación con las casas de Hacienda y su área de influencia. Son importantes los aportes que desde el Plan se realicen para crear condiciones de movilidad, ambientales y de visuales que se generen hacia estos inmuebles patrimonio municipal.

ARTÍCULO 11: *Disposición del espacio público efectivo.* Teniendo en cuenta los objetivos de la política de espacio público contenidos en el artículo 17 del Acuerdo 069 de 2000, y en virtud de la localización, configuración y actividades proyectadas en el Plan Parcial Zonamérica, el cual tendrá tanto zonas de articulación con la región sobre la Vía Cali - Jamundí, colindancias con áreas residenciales preexistentes, actividades industriales y población flotante constante, la





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 923 DE 2011
(Diciembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL ZONAMERICA”.

conformación del espacio público del Plan Parcial deberá seguir los siguientes lineamientos:

- Se debe procurar que los usos que impliquen flujos considerables de población usuaria, estén asociados a espacios públicos que garanticen óptimas condiciones de accesibilidad y circulación.
- Tener en cuenta la afectación de la línea de alta tensión que atraviesa el Plan Parcial para plantear un espacio público a lo largo de este elemento, de tal forma que se integre como un elemento de diseño.
- Asociar espacios públicos a los elementos naturales determinantes existentes en el área de planificación del Plan Parcial, como estrategia para su integración, recuperación y apropiación como espacios disfrutables por los futuros usuarios del sector.
- Se deben revisar las cesiones de los Planes Parciales aledaños, con el fin de que la propuesta de espacio público sea coherente y se articule con la estructura recreativa y ambiental del entorno.
- Tener en cuenta la colindancia del Plan Parcial con la urbanización localizada al sur del mismo, de tal forma que se asegure que los usos propuestos no vayan a generar impactos negativos en las viviendas que allí se encuentran. En este punto puede ser importante la disposición de espacios públicos que no sólo puedan aislar una zona de la otra, sino que también puedan servir de espacios disfrutables para los habitantes de la urbanización mencionada.

CAPITULO CUARTO

SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 12: *Lineamientos.* El plan parcial debe incluir los aspectos contemplados en el Capítulo II del Título III del Libro I del POT sobre el Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios. Los aislamientos a considerarse en la infraestructura de los servicios públicos domiciliarios deben acogerse a lo determinado en el artículo 60 del POT.

Acorde a lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 7 del Decreto 2181 de 2006, con la documentación de la formulación se deben presentar las respectivas factibilidades para extender las redes de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, gas, telecomunicaciones, recolección de residuos), y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

ARTÍCULO 13: *Acueducto y Alcantarillado.* De conformidad con el concepto técnico de EMCALI EICE-ESP 311.3-DI-237-11 del 9 de febrero de 2011, el Plan Parcial Zonamérica se localiza en lo que EMCALI determinan como Sector III de



RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 923 DE 2011
(Diciembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL ZONAMERICA”.

Expansión del Corredor Cali- Jamundí, la cual tendrá disponibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado bajo las siguientes condiciones:

- Construcción de la Estación de Bombeo de Agua Potable, definida en el “*Estudio de Alternativas de dotación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y alcantarillado complementario en la zona de expansión de la ciudad de Cali denominada Corredor Cali- Jamundí*” contratada por la Gerencia de la Unidad Estratégica de Negocio de Acueducto y Alcantarillado (GUENA) de EMCALI.
- Diseño y construcción de las obras requeridas para el abastecimiento de agua de la zona.
- Diseño y construcción de las redes de alcantarillado sanitario y pluvial, entregando las aguas residuales a la futura PTAR del Sur, las aguas lluvias mediante canales hacia el Río Jamundí.
- Diseño y construcción de las obras de protección contra inundaciones del sector.

Los diseños presentados deben estar debidamente soportados técnicamente con documentación y estudios, que permitan garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios, conforme lo establecen las normativa a saber: Ley 142 de 1994, RAS 2000, Ley 388 de 1997, Decreto 2181 de 2006. Igualmente en el DTS se debe presentar el presupuesto, cronogramas de ejecución.

Se debe garantizar la articulación entre el trazado de las redes de servicios públicos y el sistema vial. Para el diseño del sistema pluvial tener en cuenta los últimos eventos invernales que están por fuera de los históricos, dado los efectos generados por los cambios climáticos.

PARÁGRAFO 1. Acorde a lo expresado en el concepto técnico de EMCALI EICE-ESP 311.3-DI-237-11 del 9 de febrero de 2011, “la ejecución de la Infraestructura Macro que se defina en el diseño a realizar, no se encuentra incluida en el Plan de Inversiones de la GUENA en el corto y mediano plazo podrá ser ejecutada por los propietarios de los predios interesados, a través de la conformación de un Fideicomiso, en el cual deben participar todos los propietarios de los predios beneficiados. La Dirección Técnica de la GUENA lidera por parte de EMCALI la conformación de los Fideicomisos. La prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado estará también condicionada a la presentación del Paz y Salvo de participación en el Fideicomiso por parte de los propietarios del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 2. Los planos deben tener los respectivos rótulos y firmas tanto del diseñador como de EMCALI EICE ESP, como empresa que administrará y operará el sistema tanto de acueducto como de alcantarillado.

PARÁGRAFO 3. Acorde a lo establecido en el parágrafo del artículo 15 del POT, los reservorios de regulación de aguas lluvias serán clasificados como suelos de protección para la provisión de los servicios públicos domiciliarios.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACION

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 923 DE 2011

(Diciembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL ZONAMERICA”.

ARTICULO 14: Energía, Telecomunicaciones y Gas. Es necesario considerar que para el caso de las redes eléctricas MT 13.2 Kv, BT y Alumbrado Público así como los servicios públicos de telecomunicaciones y gas, tanto en las áreas públicas al interior del proyecto como las áreas públicas circundantes o que requiera extensión de redes, estas deben proveerse mediante la canalización de ductos (subterranización) incluyendo reservas y cámaras así como las posibles acometidas al usuario final en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y el Manual de Elementos Constitutivos del Espacio Público (MECEP).

Para el caso de la red de alta tensión existente, deben tenerse en cuenta las zonas de servidumbre en las cuales no debe construirse ningún tipo de edificación, acorde a lo establecido en la norma RETIE vigente.

TÍTULO TERCERO

NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTICULO 15. Información general. En el siguiente cuadro se indica el marco normativo general asignado por el Acuerdo 069 de 2000 para el área de planificación a desarrollar por el presente Plan Parcial.

CONDICIONES GENERALES		ÁREA (Has)	OBSERVACIONES
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo de Expansión Urbana	78,7	Mapas 8-01 y 8-04 del POT: Clasificación del Suelo. Título IV, artículo 201 del Acuerdo 069 de 2000 POT
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Desarrollo	78,7	Libro II Título III, Capítulo II Acuerdo 069 de 2000 POT
AREA DE ACTIVIDAD	Área de Actividad Industrial en Suelo de Expansión	57,8	Art. 269 del Acuerdo 069 de 2000 POT.
ZONAS DE RIESGO	POR INUNDACIÓN		Mapa No 8-6 del POT: Suelos de Protección por Amenaza Naturales. Realizar el estudio de zonificación de las amenazas por inundaciones pluviales, tener en cuenta los eventos ambientales recientes.
EDIFICABILIDAD			Cuadro del numeral 6, literal b, Artículo 281 – Acuerdo 069 de 2000 (Ver artículo 24 sobre VIS).
La edificabilidad del Plan Parcial será el resultado de las cargas locales y generales que se asuman, las cuales deberán estar localizadas dentro del Plan Parcial.			



RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 923 DE 2011
(Diciembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL ZONAMERICA”.

INDICE SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)		Sin Transferencia	Con Transferencia
OCUPACIÓN	Proyectos Industriales	0.30	0.35
CONSTRUCCIÓN	Proyectos Industriales	0.80	1.10

ARTICULO 16. Normas generales del tratamiento de desarrollo. Las normas aplicables a la formulación del Plan Parcial están definidas en el artículo 281 del Plan de Ordenamiento Territorial POT.

PARÁGRAFO 1. Para el diseño urbano del Plan Parcial se deberá tener en cuenta la articulación con los elementos estructurantes urbanos de los planes parciales aledaños, en especial los Sistemas Vial y de Transporte, el de Espacio Público y el de Equipamiento Colectivo.

ARTÍCULO 17. Usos del Suelo. La mayor parte del área donde se ubica el plan parcial corresponde al Distrito Industrial de Tecnología Limpia DITL, expresado como parte fundamental de la política de Competitividad Territorial (art 20 del POT), y definido en el artículo 224 del POT. El artículo 269 del POT determina el DITL como *Área de Actividad Industrial en Suelo de Expansión*, con actividades conexas y complementarias de comercio y servicios. El área restante corresponde a suelo de expansión que no tiene definido un área de actividad específica. No obstante, el plan parcial podrá definir sus usos específicos, acorde a lo dispuesto en el artículo 120 de la Ley 1450 de 2011, *“los planes parciales en suelos urbanos o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos específicos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.”*

Las actividades o usos del suelo permitidos en el plan parcial están definidas en el artículo 417 del POT, Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos del Área Urbana (Ref. Artículo No. 247) y en la Matriz Desagregada a cuatro dígitos del Decreto 1151 de 2000, (el cual se encuentra publicado en la IDESC), en la columna Área de Actividad Industrial, excepto las que especifiquen P-1.

TÍTULO CUARTO

REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 18. Edificabilidad. La edificabilidad para el Plan Parcial será determinada con base en las edificabilidades y aprovechamientos máximos establecidas por el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000. Para acceder a aprovechamientos adicionales se deberán realizar cesiones adicionales de suelo de conformidad con lo determinado por el artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000.

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 923 DE 2011

(Diciembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL ZONAMERICA”.

ARTÍCULO 19. Cargas Urbanísticas Generales. De conformidad con lo establecido en el artículo 28 del Decreto 2181 de 2006 las cargas urbanísticas generales corresponden con el costo de la infraestructura vial principal y las redes matrices de servicios públicos, que deben ser distribuidas entre los propietarios del área beneficiada, atendiendo al principio de reparto equitativo de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano. Se deberá tener en cuenta:

- Las cargas para la infraestructura vial principal incluye tanto el suelo como el costo de construcción, excepto de las vías de la red vial nacional, para las cuales se contabilizará como carga únicamente el suelo.
- La Avenida Ciudad de Cali o Calle 48 deberá tener la totalidad de su sección dentro del área de expansión. Teniendo en cuenta que entre la intersección con la carrera 134 y el límite del plan parcial Carmen y San Bartolo dicha vía es el límite del área de expansión, se debe incorporar la totalidad de su sección dentro del área de planificación del plan parcial, calculando dicha afectación dentro de la simulación urbanística-financiera, respondiendo a un reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Las cargas correspondientes a las redes matrices de servicios públicos incluyen diseño, suelo y construcción. Igualmente se deben incluir los costos de construcción de las infraestructuras complementarias, como la estación de bombeo de agua potable y la PTAR Sur, en balance con los beneficios asignados al Plan Parcial.

PARÁGRAFO 1. Se exceptuarán de las cargas generales aquellas obras y/o actuaciones cuya financiación esté incluida en programas de contribución por valorización o cualquier otro mecanismo de reparto de cargas y beneficios.

PARÁGRAFO 2. No se incluirán en el reparto de cargas y beneficios aquellas estructuras que ya se encuentren construidas y/o cedidas.

ARTÍCULO 20. Cargas Urbanísticas Locales. De conformidad con lo establecido en el artículo 27 del Decreto 2181 de 2006, son cargas locales asociadas a las obras urbanísticas, las cesiones y realización de obras públicas de:

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

PARÁGRAFO 1. Se exceptuarán del reparto los predios ubicados al interior del área de planificación del Plan Parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, en concordancia con lo definido por el artículo 27 del Decreto 2181 de 2006.

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 923 DE 2011

(Diciembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL ZONAMERICA”.

ARTÍCULO 21. Cálculo de las cesiones para zonas verdes. De conformidad con lo determinado por el artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000, las urbanizaciones o parcelaciones y construcciones destinadas a usos distintos a la vivienda, deberán ceder el 18% del área bruta del predio a desarrollar, para zonas verdes, además de las áreas de terreno para vías públicas y de las vías resultantes del proyecto, incluidas las bahías de estacionamiento que impliquen desplazamiento de las secciones de andén y antejardín.

ARTÍCULO 22. Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Gestión: Respecto a la delimitación de las Unidades de Gestión del Plan Parcial se recomienda que estas se armonicen con alternativas viables de construcción progresiva de las infraestructuras públicas. Es decir, cada unidad de gestión debe garantizar su autosuficiencia para concretar por lo menos las infraestructuras viales y de servicios públicos que garanticen su óptimo funcionamiento como áreas urbanas.

ARTÍCULO 23. Porcentajes mínimos de VIP: En concordancia con lo establecido en el artículo 282 del Acuerdo 069 de 2000, el plan parcial deberá destinar el 20% de su área útil para Vivienda de Interés Prioritario, la cual podrá hacer efectiva por fuera del área de planificación del plan parcial, debiendo definir su localización específica dentro de la ciudad de Cali.

ARTÍCULO 24. Participación en la Plusvalía. Según lo definido en el Acuerdo 069 de 2000 y el Acuerdo 111 de 2003, las áreas incluidas en la zona de expansión de Santiago de Cali serán objeto de la participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística del municipio. Tener en cuenta lo dispuesto en el Decreto 411.0.20-0956 de 2011.

Se deberá realizar el estudio de identificación, localización y valoración de los hechos generadores de plusvalía, el cual debe incluir:

- Archivo en formato shape, por cada uno de los hechos generadores.
- Listado con las bases de datos identificados con código único de los predios afectados.
- Copia dura de los archivos en escala 1:5.000.
- Tablas de casos de estudio de los hechos generadores con los elementos de cálculo (volumetrías generadas por edificabilidad).
- El monto definido por el concepto de plusvalías debe ser claramente especificado.

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 25. Documentos Anexos. Hacen parte integral de la presente resolución los siguientes documentos:

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 923 DE 2011
(De Diciembre 30).

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL ZONAMERICA”.

Documento	Fecha	Número
Concepto técnico CVC	29 de diciembre de 2011	711-081446-2011-03
Concepto Técnico EMCALI	14 de diciembre de 2011	421.3-DP-0752
Acta Comité de Movilidad	9 de diciembre de 2011	Comité de movilidad N° 15-10
Plano de Delimitación del Área de expansión y los sistemas estructurantes establecidos en el POT.		

ARTICULO 26: Procedimiento. El procedimiento que guiará la continuación del trámite administrativo de formulación y adopción del plan parcial será el establecido en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, y el Código Contencioso Administrativo.

PARÁGRAFO 1. La información correspondiente con la formulación del Plan Parcial deberá ser entregada en formatos físico y digital (Word, Excel, Autocad, etc), de tal manera que el DAPM pueda acceder y manejar fácilmente dicha información (mediante polígonos cerrados, capas diferenciadas, etc) y confirmar los cálculos de áreas.

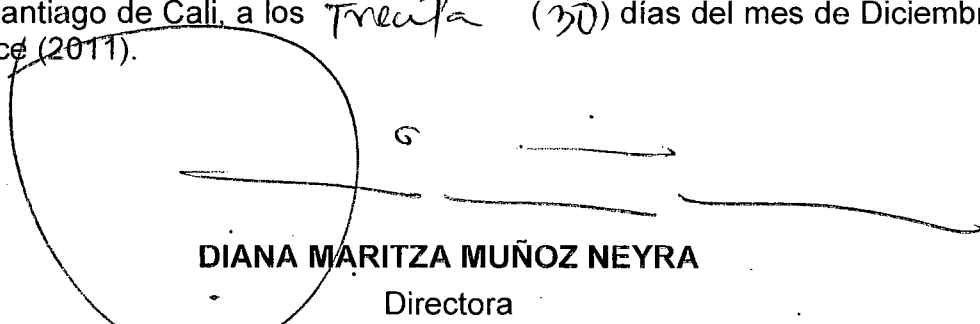
PARAGRAFO 2. Se debe presentar un documento ejecutivo del diagnóstico y de la formulación y una presentación en PowerPoint para su publicación en la IDESC.

ARTICULO 27: 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 28: Recursos. Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *Treinta* (30) días del mes de Diciembre de dos mil once (2011).


DIANA MARITZA MUÑOZ NEYRA
Directora

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Proyectó: Gloria Pardo, María Elsy Burgos, Victoria Eugenia Muñoz, Mario Francisco Castaño, Fernando Martínez, Andrés Prieto, Francisco Javier Bonilla, Oswaldo Ordoñez, Carolina Vanderhuck, Rodrigo Díaz, Álvaro Hernández.

Revisó: Dr. Diego Fernando Londoño

