

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ".

El Subdirector (E) 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 019 de 2012, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 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 ¹ del 28 de septiembre de 2016, la estructura del Departamento Administrativo de Planeación - DAP, 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 la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación, 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"*.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*, compiló los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y se armonizó con el artículo 180 del Decreto Nacional 0019 de 2012; todos reglamentarios del procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

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

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ".

Que el artículo 509 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial de Cali, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que los planes parciales son "(...) el instrumento de planeación y gestión mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, 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 el Artículo 4 del Decreto Nacional 4065 de 2008, el Decreto Nacional 3050 de 2013 y la Ley 388 de 1997 y las normas que la reglamentan, así como aquellas que las sustituyan, modifiquen o adicionen".

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

Que el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, actual Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali, es la norma vigente para la fecha de radicación en legal y debida forma del presente plan parcial, por lo cual se convierte en la reglamentación urbanística aplicable para su estudio, trámite, aprobación y adopción del proyecto de plan parcial.

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

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

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

Que en congruencia con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 12 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012, y el deber de garantizar la consistencia de los mapas y las salidas cartográficas, con las disposiciones normativas contenidas en el POT, así como la concordancia entre los distintos planos normativos, que ha diferentes escalas aprobó el Acuerdo 0373 de 2014 -POT-, el Departamento Administrativo de Planeación, a través de la Resolución N°. 4132.010.21.0.45 de junio 17 de 2021, realizó una precisión cartográfica al mapa N°. 36 Nodos de Equipamientos del POT, retirando la clasificación de Nodo de Equipamiento Existente a la porción del Nodo

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

Piedragrande que se encuentra dentro del área de expansión, en tanto que el territorio no se encuentra debidamente consolidado, y en su lugar asignarle la clasificación de Nodo de Equipamiento Potencial.

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

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

Que, en línea con lo anterior, mediante la Resolución DM No. 0213 del 14 de julio de 2022 del entonces Ministerio de Cultura, se adoptó el PEMP para la Casa de Hacienda Piedragrande; Bien de Interés Cultural del ámbito nacional, presentado por los propietarios del predio.

Que conforme la solicitud de la Fundación Valle del Lili sobre la redelimitación del plan parcial No. 1, la Subdirección de Planificación del Territorio del DAPM, en reunión sostenida el 18 de febrero de 2021 entre el Subdirector, personal del equipo de planes parciales de la Subdirección y profesionales representantes de la Fundación, informó que después de evaluar las condiciones de los predios comprendidos en el área de planificación, se encuentra posible la redelimitación del Plan Parcial estructurándolo en tres polígonos, dentro de los que se determinó el área en donde se adelantó la formulación del PEMP como una de las áreas que puede desarrollarse de forma autónoma a través de un plan parcial. Estos tres polígonos se delimitan así:

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

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. *0004*) DE 2024

(*25 de Septiembre*)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ".

Que, para los efectos el plan parcial cuenta con Resolución de determinantes No. 4132.2.21.0008 del 20 de octubre de 2022, *"Por la cual se emite concepto de determinantes para la formulación del Predelimitado Plan Parcial de Desarrollo urbano No. 1.2, localizado en el área de expansión urbana, Corredor Cali- Jamundí"*.

Que a su vez, el plan parcial debe articularse con lo dispuesto en la Resolución DM No. 0213 de 2022 del entonces Ministerio de Cultura, que señala en su artículo 55 las competencias para la intervención de los predios que componen las áreas afectadas y de influencia de la Hacienda Piedragrande definidas en el PEPM, que corresponden con el área de planificación del plan parcial. El numeral 4 del mencionado artículo 55 determinó que, de manera previa a la adopción del Plan Parcial de Expansión Urbana, que involucra la Hacienda Piedragrande, en lo que atañe al área afectada y la zona de influencia del PEMP, se deberá contar con concepto previo favorable de dicho Ministerio, así como un pronunciamiento del Consejo Nacional de Patrimonio Cultural, CNPC, a propósito de las modificaciones que se hagan al mismo una vez adoptado.

Que a continuación se relacionan los antecedentes que se tienen como base para la solicitud de formulación del plan parcial Predelimitado No. 1.2:

- En comunicación No. 202341730101705262 del 09 de septiembre de 2023, el señor JUAN PABLO ZORRO PINZÓN, radicó la formulación del plan parcial Predelimitado No. 1.2. Para estos efectos el señor Zorro Pinzón actúa con poder conferido por la señora HELENA BORRERO DE CORREA, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.341.814 de Candelaria (Valle), representante legal de la Sociedad PIEDRAGRANDE LTDA, identificada con Nit. No. 890308879-8, que fue otorgado el día 16 de diciembre de 2021, en la Notaría Catorce del Círculo de Cali.
- La sociedad PIEDRAGRANDE LTDA, de conformidad con la Anotación No. 002 del 14 de marzo de 1975, del Folio de Matrícula Inmobiliaria -FMI No. 370-151835, de fecha 14 de enero de 2022 emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, se reporta como propietaria del dicho predio.
- Mediante oficio de respuesta No. 202341320500069431 del 25 de septiembre de 2023, la Subdirección de Planificación del Territorio informó a los formuladores del plan parcial que recibió la referida radicación del día 08 de septiembre de 2023, y dado que sobre el componente de movilidad hubo un alcance a la radicación el día 22 de septiembre de 2024, la radicación en legal y debida forma del presente trámite se entendía desde ese día, por lo que el pronunciamiento oficial sería el 07 de noviembre de 2023.
- En oficio de observaciones radicado bajo el No. 202341320500095571 del 21 de diciembre de 2023, notificado el día 27 de diciembre de 2023 al correo jzorrop@gmail.com, la Subdirección de Planificación del Territorio señaló que:

"(...) **COMPONENTE AMBIENTAL**

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. *0004*) DE 2024

(*25 de Septiembre*)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

1. DTS

- En el numeral 5.3 ESTRATEGIA DE INTERVENCIÓN DEL PLAN PARCIAL CON LA ESTRUCTURA AMBIENTAL (Pág. 94), hay que tener en cuenta que el Dagma en el Plan de Silvicultura adoptado mediante Resolución 1530 de 2019 establece criterios de selección de especies para su siembra, así como especies cuya siembra se encuentra vetada o prohibida. Si bien, el suelo de expansión es de competencia de la CVC, en algún momento será suelo urbano por lo que es necesario articular y coordinar los instrumentos para que haya conectividad ecosistémica en el territorio, en otras palabras, que haya criterios coordinados de siembra y mantenimiento de especies nativas permitidas que enriquezcan la Estructura Ecológica, la cual no responde a clasificaciones de suelo ni límites político administrativos. (...)
- En el numeral 5.3.1 Estrategias de urbanismo, arquitectura y construcción sostenible (Pág. 94) es importante hacer referencia al cumplimiento de las metas de ahorro de agua y energía establecidas en la Resolución 0549 de 2015 y las normas que la modifiquen y/o sustituyan. Dicha Resolución establece porcentajes mínimos y medidas de ahorro de agua y energía obligatorias en las edificaciones nuevas y establece estrategias de construcción sostenible. También es importante hacer referencia a los criterios de sostenibilidad establecidos en el Manual de Construcción Sostenible para Cali, que ya se encuentra adoptado por Acuerdo Distrital, para su incorporación en los proyectos urbanísticos y constructivos.

En general, es importante concretar la propuesta a la luz de los instrumentos con los que se cuenta en Santiago de Cali aplicable a la zona objeto de Plan Parcial.

Informe Diagnóstico Ambiental

- Las diferencias en las concentraciones de $PM_{2.5}$ entre los dos puntos de monitoreo pueden deberse a varias causas, siendo el Punto 2 - Betania, donde se presentaron valores por encima de la norma en uno de los días muestreados. Esto indica que en el Punto 2 hubo un evento o una fuente puntual que generó un aumento en las concentraciones de $PM_{2.5}$ en ese día específico. Se menciona que el Punto 2 se pudo ver mayormente influenciado por diferentes actividades y fuentes ajenas, como obras civiles en predios contiguos, resuspensión de partículas por tráfico vehicular sobre la calle 48, quema durante el periodo de muestreo y terrenos usados para plantaciones de caña y uso agrícola en las cercanías. Estas actividades y fuentes pueden haber contribuido al aumento de las concentraciones de $PM_{2.5}$ en el Punto 2 en comparación con el Punto 1. ¿Desde la propuesta urbanística del Plan Parcial cómo se da respuesta o se contrarresta esta situación obtenida en el diagnóstico, sobre las condiciones climáticas y la dirección del viento que pueden influir en las diferencias en las concentraciones de $PM_{2.5}$ entre los dos puntos de monitoreo?
- Con respecto a las franjas de protección de las derivaciones, al ser estas de carácter artificial, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible mediante circular MIN -8000-2-01322 de abril 2 de 2020 dirigidas a las autoridades ambientales, precisó que el acotamiento de la ronda hídrica (no franja protectora) solo aplica a cuerpos de agua naturales con corrientes de tipo permanente, o de tipo intermitente siempre y cuando este último presente evidencias geomorfológicas asociadas al cauce permanente. Por lo tanto, los cauces artificiales no son objeto de acotamiento de la ronda hídrica. Será la autoridad ambiental quien en el marco del desarrollo técnico defina los cuerpos de agua naturales a los cuales se les realizará el acotamiento de su ronda hídrica. En consecuencia, se debe observar la normatividad expedida por el Ministerio de Ambiente (el Decreto 2245 de 2017 y la Resolución 957 de 2018) de manera posterior a la Resolución Dagma 1051 de 2015 citada por la CVC en su concepto ambiental 0680-236932023 del 10 de abril de 2023. La Resolución Dagma en comento aborda la definición de rondas hídricas no áreas forestales protectoras ni franjas protectoras, estas últimas según la normatividad tienen otro alcance.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

Las áreas forestales protectoras, reguladas por el artículo 3 del Decreto 1449 de 1977, corresponden a una obligación que aplica para propietarios de predios rurales de mantener la cobertura vegetal de dichas áreas, definidas a su vez como “Una faja no inferior a treinta (30) metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua”, en este caso, tampoco aplicaría por tratarse de derivaciones artificiales. (...)

GEOLOGÍA Y GEOTÉCNIA

Hecha la revisión de los componentes Geología y Geotecnia y Amenazas por fenómenos naturales peligrosos en los documentos de diagnóstico y formulación del Predelimitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1.2 puestos a consideración del DAP, teniendo como parámetro los determinantes establecidos respecto a esos temas en la Resolución 4132.2.21.0008 de 2022, se concluye que no es posible emitir un concepto sobre la viabilidad o improcedencia de la propuesta toda vez que la información entregada está incompleta y en algunos aspectos es confusa y se presenta de manera desordenada.(...)

Respecto a la inundación pluvial, en el informe del estudio “DIMENSIONAMIENTO DE LAS OBRAS DE REGULACION DE AGUAS LLUVIAS INTERNAS (SUDS)”, elaborado por la firma GAPB INGENIERIA S.A.S en septiembre de 2023, aparecen los cálculos de “volumen de almacenamiento” y “caudal máximo a evacuar” para cada una de las manzanas propuestas en el planteamiento urbanístico, suponiendo que en cada una de ellas se construirá un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible – SUDS. No obstante, en los demás documentos puestos a consideración no aparecen los diseños, la localización y el presupuesto de esos SUDS. Así entonces, no es posible determinar si la amenaza por inundación pluvial está considerada y manejada adecuadamente en el desarrollo propuesto.

Ante estos hallazgos, que son los más relevantes, y otros defectos en términos de forma de la documentación presentada, es necesario que los promotores retomen los determinantes sobre estos temas contenidos en la Resolución 4132.2.21.0008 de 2022 y los cumplan estrictamente, y que en caso de que alguno de los determinantes establecidos no aplique para el caso de este Plan Parcial, se sustente claramente y con argumentos técnicos su exclusión de los análisis.

COMPONENTE DE SERVICIOS PÚBLICOS

Con respecto al componente técnico de redes húmedas, de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, una vez revisada la documentación se requiere lo siguiente:

Como observación general, se deben actualizar y ajustar los presupuestos para todos los componentes a precios de 2023, si bien se menciona se emplean la base de datos de precios de la gobernación para el 2021 con un incremento del 12% para el 2023, se resalta que se debe considerar que el IPC de 2022 fue superior al 12% y el IPC al año actual 2023 hasta el momento también se debe incluir.

• SISTEMA DE ACUEDUCTO

- 1. Con respecto a los planos de acueducto, se solicita la revisión de las convenciones de estos, ya que se genera confusión con el tipo de línea empleada para cada tipo de red y según lo revisado con la memoria de cálculo en el esquema del modelo de simulación hidráulica, se presenta un tramo de tubería en el Plano que no se observa en el modelo.*
- 2. Mencionar en el documento de memorias los principales requerimientos de información e insumos del modelo, además de los resultados más importantes en términos de presiones con sus respectivas conclusiones según lo obtenido.*
- 3. Se deben dejar identificadas los posibles puntos de ubicación de las válvulas para cierre de zonas y de los hidrantes.*

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

4. Se deben mostrar esquema con los enmalles a la red existente de forma clara y mejor detallada con su respectivo despiece.
5. Indicar si en algún momento se contempla la conexión del BIC Casa de Hacienda Piedra Grande al sistema de redes de acueducto proyectado o cómo se realiza el abastecimiento del agua potable al predio.

• **SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO**

1. Con respecto a los planos se considera que los perfiles se deben realizar siguiendo el sentido del flujo e incluyendo en él los tramos desde su inicio hasta su descarga, evitando colocar en un mismo perfil todos los tramos aun así no tengan el mismo sentido de flujo y punto de descarga común (perfiles que incluyen tramos iniciales de otros), ya que se genera confusión.
2. El predio destinado a cesión de equipamiento público debe considerar la conexión a la red que permita la recolección del agua residual que se pueda generar en esta zona.
3. Faltan detalles de la cimentación tipo según el estudio de suelos o lo recomendado para la zona.
4. Se debe mencionar qué tipo de manejo se realizará al agua residual generada de la Hacienda Piedra Grande y su articulación con la propuesta de diseño del sistema de alcantarillado sanitario, indicando si se realiza la conexión a este.
5. La propuesta plantea una red que atraviesa el espacio público No. 1 correspondiente a la alameda dispuesta entre la esquina de la carrera 118 con calle 25 y la casa de hacienda. Se sugiere revisar alternativas de trazado para modificar este tramo de la red, de modo que no tenga que cruzar la zona verde, dado que prioritariamente, las redes de servicios públicos no deben localizarse en estas zonas, salvo excepciones que deben ser debidamente justificadas, y deben ser previamente aprobadas tanto por la empresa operadora de servicios públicos, como por la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico del DAP y la Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios.

• **SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL**

1. En los planos no se evidencian la ubicación de las obras de Box Culvert que aparecen en las convenciones y que deben ser construidas debido a las corrientes de agua que circulan por la zona para garantizar la continuidad de la calle 42, por lo que se debe especificar en memoria y planos las respectivas obras de paso. De igual forma debe considerarse sus costos en la simulación financiera.
2. En caso de que se proyecten canales u obras hidráulicas para manejo de las derivaciones y drenajes pluviales existentes que cruzan por el Plan Parcial, se deben especificar en memoria y planos. Adicionalmente, se debe considerar el análisis hidrológico e hidráulico de estas derivaciones para identificar si se requieren plantear medidas de mitigación de inundaciones en caso de ser necesario.
3. Con respecto a los planos se considera que los perfiles se deben realizar siguiendo el sentido del flujo e incluyendo en él los tramos desde su inicio hasta su descarga, evitando colocar en un mismo perfil todos los tramos aun así no tengan el mismo sentido de flujo y punto de descarga común (perfiles que incluyen tramos iniciales de otros), ya que se genera confusión.
4. Especificar en la memoria y planos los posibles puntos de ubicación de los SUDS propuestos, ya que no se menciona, y esto puede influenciar en el tipo de descarga que se plantee, según sea a gravedad o por bombeo y esto tiene implicación en los costos para la propuesta. (...)

NOTA: Se deben anexar toda la información relacionada con los trámites, procesos y componentes del diseño de redes de Acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial, o demás que involucren la prestación de servicios públicos de estos tres componentes.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

Para la evaluación del estudio de movilidad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano N°1.2, se tienen cuenta lo establecido en:

- Acuerdo No 0373 de 2014, Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Santiago de Cali.
- Decreto N°4112.010.20.0332 de 2019, Por el cual se actualiza el Plan Integral de Movilidad Urbana (PIMU) de Santiago de Cali adoptado mediante Decreto 411.0.20.0615 de 2008, se incluye el Plan de estacionamiento y se establecen otras disposiciones.
- Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022, Por la cual se emite concepto de determinantes para la formulación del Predelimitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano N°1.2, localizado en el área de Expansión Urbana del corredor Cali - Jamundí.
- Resolución 1885 de 2015, Por la cual se adopta el manual de señalización vial – Dispositivos uniformes para la regulación del tránsito en las calles, carreteras y ciclorrutas de Colombia.

De acuerdo con lo anterior el estudio en mención se revisó teniendo en cuenta:

Información entregada:

Nombre	Contenido	Formato
Anexo 1. Inventario de Infraestructura	• Infraestructura predelimitados • Inventario de señalización - pp predelimitados • Mapa señalización predelimitados	Excel y Dwg
Anexo 2. Estudios de Tránsito	• Aforo peatonal maestra • Aforos vehiculares (estaciones maestras, satélites y específicas) • Esquemas	Excel y Pdf
Anexo 3. Modelo de Micro simulación	• Modelo de micro simulación	Vissim y Excel
Anexo 4. Presupuesto de Diseño de Señalización, Demarcación Y Semaforización	• Estimación presupuesto movilidad - Predelimitados	Excel
Anexo 5. Plano de Mitigación de Medidas de Transito	• 20230901_Plano sistema vial zona de expansión	Excel y Dwg

b. Aspectos – Generales

Requerimiento	Observaciones
Caracterización amplia y suficiente de la oferta y demanda de transporte actual en el sector de influencia del proyecto, incluyendo todos los modos de transporte, el componente de accesibilidad universal y el sistema vial existente que se verá impactado por el proyecto.	Se presenta el recuento de señalización vial sin ningún análisis, por otro lado, se realiza un análisis de la demanda existente a partir de los datos de aforos vehiculares y peatonales. Sin embargo, el documento carece de: ... una caracterización amplia y suficiente de la oferta de transporte actual en el sector de influencia del proyecto, incluyendo todos los modos de transporte, el componente de

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024
(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

Requerimiento	Observaciones
	accesibilidad universal y el sistema vial existente que se verá impactado por el proyecto.
Caracterización amplia y suficiente de la oferta y demanda de transporte futura en el sector de influencia del proyecto, para distintos cortes temporales (5 años, 10 años y 20 años). Esta caracterización también debe incluir todos los modos de transporte, los elementos de la accesibilidad universal y el sistema vial existente que se verá impactado por el proyecto.	Se presenta una caracterización de la demanda del PP 1.2, no obstante, se tienen las siguientes inquietudes: • Los valores indicados en la Tabla 14: Tránsito 14 horas día típico en la Estación Maestra, no concuerdan con lo presentado en la base de datos. • Indicar el estrato de las viviendas y el número de habitantes por hogar, anexas fuente. • Incluir la metodología empleada para el cálculo de la partición modal del proyecto. Con relación a <u>oferta de transporte futura</u> para distintos cortes temporales (5 años, 10 años y 20 años) en la zona de estudio <u>no se evidencia</u> la caracterización en el documento y anexos.
Estimación de los impactos en la movilidad de todos los actores de los distintos sistemas de transporte que concurren en la zona de influencia directa del proyecto para cada corte temporal en articulación con los proyectos estratégicos del PIMU.	No se presenta.
Presentación del plan de mitigación, el cual incluye la evaluación de intervenciones de diferente índole que deberán ser validadas a nivel de simulación.	Se presenta un plan de mitigación en formato PDF y DWG que contiene la señalización vial, reductores de velocidad e intersecciones semaforizadas, no obstante, <u>dichas propuestas no fueron validadas a nivel de simulación de acuerdo con lo exigido en la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022.</u>

c. Modelo de micro simulación

Requerimiento	Observaciones
Incluir los enlaces, intersecciones y elementos de la infraestructura que son influenciados por el proyecto con sus dimensiones. En el caso de las intersecciones controladas por semáforos, se deberán representar apropiadamente los tiempos de ciclo, los cuales deben ser tomados en campo y solicitados a la Secretaría de Movilidad del Distrito de Cali.	Se deben anexas los tiempos de las intersecciones semaforizadas, dado que las incluidas en el modelo no corresponden a los tiempos existentes.
Todos los modelos deben tener motos, las cuales deben comportarse tal y como se observa en la realidad y nunca en “fila india”.	No cumple en el escenario base, por lo tanto, debe ajustar
Se deben definir las áreas de conflicto en los puntos donde se requiera, para evitar que los vehículos se traspasen entre sí en las intersecciones viales.	
La simulación deberá incluir una precarga o tiempo de siembra como mínimo de 900 segundos (15 minutos) hasta 1,800	Se <u>debe</u> <u>ajustar</u> el tiempo de <u>precarga</u> de la red dado que se

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024
(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

Requerimiento	Observaciones
segundos (30 minutos), o tiempos más largos dependiendo del nivel de congestión de la zona de influencia. (Maryland, 2017)	solicita como mínimo 900 Segundos (15 minutos).
Cumplir con los criterios de convergencia de modelos de simulación definidos en la normativa internacional (TfL, 2010).	No cumple. El modelo no presenta convergencia.
Incluir en la calibración variables asociadas al desempeño de la red de transporte (tiempos o velocidades).	No se presenta calibración ni por tiempos de viaje y ni por velocidades.
Convergencia	
Los resultados de escenarios futuros deben estar enfocados en la comparación de indicadores de movilidad con el escenario actual, tales como demoras, colas, velocidad, niveles de servicios, entre otros.	No se presenta
El alcance de la micro simulación no sólo debe estar enfocado en evaluar los impactos del tránsito sobre los corredores viales sino también los impactos sobre las intersecciones del proyecto.	
El estudio debe ser claro en la definición y evaluación de las medidas de mitigación de impactos tanto a nivel operacional como físico.	
El Plan de mitigación de impactos en movilidad con énfasis en la definición de las condiciones de acceso vehicular y peatonal y de personas con movilidad reducida.	

d. De acuerdo con lo establecido en la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022 - Parágrafo 3 del artículo 24, se tiene que:

Requerimiento	Observación
Planos de circulación de tráfico motorizado y no motorizado en el área de influencia directa del proyecto durante su etapa de funcionamiento.	Se validará la funcionalidad planteada una vez sea entregado el modelo de micro simulación.
Planos con el diseño de los accesos/salidas para tráfico motorizado y no motorizado a las instalaciones del proyecto.	
Planos de la señalización vial existente y propuesta.	
Planos de los perfiles viales de los corredores que componen el esquema vial de accesibilidad propuesto para el proyecto.	No presenta
Cartografía temática de tramos seleccionados como críticos de acuerdo con la intensidad de los volúmenes peatonales y vehiculares.	

e. De acuerdo con lo establecido en la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022 - Parágrafo 4 del artículo 24, para lo cual presentar todas las memorias de cálculo e insumos y salidas del proceso de modelación realizado en el estudio, siendo como mínimo las siguientes:

Requerimiento	Observación
Memorias de cálculo en Excel con los resultados de los aforos vehiculares y peatonales realizados evidenciando el proceso de cálculo y análisis efectuado (con las gráficas y esquemas correspondientes). Todos los cálculos deben tener asociadas	Se anexa

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

Requerimiento	Observación
sus correspondientes fórmulas matemáticas en Excel de tal forma que puedan ser validadas.	
Memorias de cálculo en Excel de todas las proyecciones de tráfico realizadas para caracterizar la demanda de transporte futura para la evaluación de los diferentes escenarios de análisis. Todos los cálculos deben tener asociadas sus correspondientes fórmulas matemáticas en Excel de tal forma que puedan ser validadas.	No presenta
Memorias de cálculo en Excel con sus correspondientes fórmulas y figuras donde se haga evidente el chequeo y cumplimiento de los diferentes indicadores de bondad de ajuste del proceso de calibración descritos en el alcance del estudio.	Se presenta de manera parcial, se debe incluir la calibración por velocidades o tiempos de viaje.
Archivos de entrada y salida de modelación de tránsito de todos los escenarios analizados debidamente organizados por carpetas y en el formato apropiado para su uso.	Se presenta de manera parcial dado que faltan los escenarios futuros.

(...)

g. Conclusión

Como se evidencia en las observaciones referidas a cada uno de los requerimientos de la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022, hace falta incorporar elementos de análisis que permitan expedir un concepto definitivo por parte de la Entidad. Por lo anterior, los documentos y anexos deberán ser revisados y ajustados en su totalidad en cumplimiento de las observaciones emitidas en este informe o en caso de controversia, presentar las justificaciones técnicas que sean necesarias con sus correspondientes soportes.

COMPONENTE FINANCIERO

Documento Análisis de Mercado

Con relación a este documento correspondiente al diagnóstico económico de mercado de vivienda y de suelo se observa lo siguiente, resaltando que se adjunta el documento con los respectivos comentarios para facilitar la interpretación de las indicaciones:

- La mayoría de las tablas y gráficas no tienen título ni fuente, y en otros casos no es claro a qué año o periodo se refiere la misma (por ejemplo, la “ilustración 1. Proyectos VIP ciudad” no se sabe a qué año o periodo se refiere). Es necesario que todas las gráficas, ilustraciones, gráficos, etc. tengan título y la fuente de la información, así como indicar, si es necesario, el año o los años a los cuales hace referencia, de tal forma que permita hacer el análisis pertinente.
- Es necesario que los párrafos presenten una mayor claridad e ilustración de lo que quiere indicar y tengan su respectivo soporte en gráficas o tablas, cuando sea necesario, toda vez que en algunos casos no es claro el sentido de lo que se quiere transmitir. (Ver comentarios en documento adjunto)
- Es importante fortalecer el análisis de oferta inmobiliaria de la zona de influencia del PP, toda vez que permite perfilar el tipo de vivienda que se va a ofertar (especialmente en lo relacionado con la vivienda NO VIS), además que permite establecer escenarios de rotación de ventas para soportar la propuesta del cronograma de ejecución del PP. Se recomienda ampliar el análisis, por ejemplo, con información de Galería Inmobiliaria, de la oferta de vivienda regional y por sectores de Cali y su área de influencia (se tiene información de varios años la oferta de vivienda de Cali y su área de influencia discriminada por sectores y estratos).

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ".

- Con base en lo anterior, es necesario revisar y ajustar las conclusiones de este documento, donde se establecen los ritmos de ventas de las tres tipologías de vivienda (VIP, VIS y No VIS), toda vez que este constituye el soporte para la propuesta del cronograma de ejecución del PP. En este sentido se transcribe lo que está actualmente en el documento con la respectiva observación al respecto, así:

Conclusión # 2. "En el caso de una valoración dinámica donde se requieran establecer ritmos de ventas para cada uno de los productos se recomienda definir un ritmo de ventas mensuales de 25 un para el producto VIS y de 40 unidades mes para el producto VIP". (...)

Observaciones Generales:

- Es importante incluir los cuadros resumen de presupuestos de los diferentes componentes que hacen parte de las cargas del plan parcial, indicando el año al que hace referencia (2023), tanto en el simulador, como en el DTS, y que todos sean manejados en el mismo horizonte de tiempo.
- Es necesario que se maneje una misma convención en los separadores de miles y de decimales en los valores del DTS, toda vez que en ocasiones se usa el "punto" para separar miles y la "coma" para indicar decimales, pero en otras ocasiones esto se invierte, lo cual dificulta en gran medida la lectura e interpretación de los datos, cifras y cuadros, generando confusión.
- Adicionalmente revisar, y de ser requerido ajustar, en los diferentes cuadros las abreviaturas de las cifras toda vez que se hace referencia a "MMCOP", lo cual indica cifras en miles de millones de pesos. Igualmente revisar las tablas puesto que en varias de ellas no se especifica la convención de las cifras en algunas columnas (por ejemplo en la tabla 30), y en otras no se especifica en ninguna parte de la tabla (por ejemplo en la tabla 33).
- No se evidencia en el DTS la estimación de las viviendas en las diferentes tipologías (VIP, VIS, No VIS) para el Plan Parcial Predelimitado 1.2, resaltando que esta información es necesaria, no solo por temas de factibilidad de servicios públicos, sino porque el POT establece densidades de vivienda según tipologías, además de la obligación de cesiones adicionales de espacio público cuando se superan los umbrales establecidos. Acorde con esto, cuando se superen las 120 unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable, se debe indicar cuanto espacio público se requiere por dicho incremento de densidad y su respectiva localización, lo cual debe quedar claramente definido en el DTS y en la cartografía.
- No se evidencia en el DTS la viabilidad del Plan Parcial en su integralidad ni por cada unidad de gestión planteada. Es necesario incluir en el DTS este punto y soportar claramente el desarrollo de la técnica residual, donde se permita evidenciar que el planteamiento propuesto permite tener un cierre financiero por cada unidad de actuación y gestión del plan parcial. (Ver determinantes formulación).

OTRAS OBSERVACIONES

Se observa que la torre de alta tensión localizada en la Carrera 118, interfiere con el trazado de la vía, quedando una parte en la calzada y otra en el andén. Es claro que por la connotación de la red de alta tensión, y sus implicaciones a nivel regional y nacional, los costos y tiempos para desplazar este tipo de infraestructura no sería posible asumirlo por parte del plan parcial, y en ese sentido, lo que debe plantearse es el ajuste a la sección transversal de la vía, de manera que la torre no interfiera con la circulación vial ni peatonal. En ese sentido, dado que este tipo de ajustes deben tener el concepto técnico de aprobación del Comité de Movilidad, se debe realizar la presentación de los ajustes en dicha instancia.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

El equipo de nomenclatura de la Subdirección de Planificación del Territorio del DAP, ha venido realizando la articulación y definición de la nomenclatura vial para toda la malla vial propuesta por los planes parciales en el área de expansión urbana. Es importante realizar una mesa de trabajo con dicho equipo para determinar la nomenclatura vial de las vías propuestas por el plan parcial, de modo que puedan quedar debidamente identificadas en el en todos los documentos que componen la formulación, incluyendo el decreto de adopción. (...)”.

Recibida la respuesta a observaciones a la formulación del plan parcial Predelimitado No. 1.2 mediante escrito No. 202441730100176422 del 22 de enero de 2024, este despacho mediante oficio de respuesta No. 202441320500015851 del 23 de febrero de 2024, informó que en los términos del artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 que modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 se pronunciaría de fondo a más tardar el día 4 de marzo de 2024.

En respuesta oficial con No. 202441320500020221 del 04 de marzo de 2024, este despacho informó a los formuladores que recibió la radicación No. 202441730100176422 del 22 de enero de 2024, mediante el cual se radicó la documentación correspondiente a los ajustes a la formulación del plan parcial del asunto, de conformidad con las observaciones emitidas mediante el oficio 202341320500095571 del 21 de diciembre de 2023, el término inicial del pronunciamiento del 4 de marzo de 2024 y que, dado el análisis que el caso requiere, se informó que en los términos del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se pronunciaría a más tardar el día 22 de abril de 2024.

En comunicación con radicación No. 202441730100934272 del 09 de abril de 2024, el arquitecto JUAN PABLO ZORRO PINZÓN, representante la sociedad ECOPOLIS UGA S.A.S, radicó alcance a la radicación inicial de solicitud de plan parcial manifestando que:

“(…) En atención al trámite de la referencia, por medio de la presente damos alcance a la radicación No. 202441730100176422 del 22 de enero de 2024, mediante la cual se envió la documentación correspondiente a los ajustes a la formulación del plan parcial del asunto, de conformidad con las observaciones emitidas por su Subdirección mediante el oficio 202341320500095571 del 21-12-2023.

Para ello, informo que en el Drive en el que se encuentra la información del Plan Parcial, se dispuso un archivo en Excel que señala la manera en que fueron ajustados los documentos del Plan Parcial de conformidad con las observaciones en referencia.

Reiteramos que el link es el siguiente:

https://drive.google.com/drive/folders/1TfxthW4Ki8y1VHmHXf5i7tA0KeTzFu5G?usp=drive_link

Por otro lado, entendiendo el análisis que el caso requiere para poder pronunciarse sobre la viabilidad del Plan Parcial, solicitamos comedidamente la suspensión de términos de la actuación administrativa, de tal forma que se puedan adelantar en el tiempo suspendido mesas técnicas de trabajo para aclarar, ajustar o dar respuesta a las eventuales dudas que los ajustes a los documentos hayan podido generar. Nuestro interés no es otro que avanzar en el desarrollo ordenado de esta pieza de la ciudad. (...)”.

En oficio de respuesta No. 202441320500034791 del 18 de abril de 2024, la Subdirección de Planificación del Territorio informó lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

“(…) Este Despacho ha recibido su comunicado No. 202441730100934272 del 09 de abril de 2024, mediante el cual se radicó documentación complementaria a la respuesta a observaciones a la formulación del plan parcial del asunto, radicada previamente bajo No. 202441730100176422 del 22 de enero de 2024, motivo por el cual, por una parte, informa que dado que, dicha radicación debe ser revisada de manera integral por el equipo técnico en los términos del artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, que modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, este despacho se pronunciará de fondo a más tardar el día 22 de mayo de 2024.

Por otra, se indica que en los de acuerdo con las precitadas reglamentaciones aplicables al procedimiento de planes parciales no se contemplan causales de suspensión de términos para los efectos. A su vez, resultado de la presente revisión no se evidencia algún hecho de la administración que en el marco de la Ley 1437 de 2011, pudiera fundamentar lo solicitado. (…)”.

En comunicación con radicación No. 202441730101187662 del 20 de mayo de 2024 el arquitecto JUAN PABLO ZORRO PINZÓN, representante la sociedad ECOILOS UGA S.A.S, solicitó lo siguiente:

“(…)En atención al trámite de la referencia y conforme los compromisos de las mesas de trabajo realizadas con el equipo de planes parciales de la Subdirección de Planificación del Territorio, por medio de la presente informamos de la elaboración de la propuesta de modificación de la distribución de la sección transversal de la Carrera 118 entre Calles 25 y 48 bajo dos escenarios, en razón de la imposibilidad del traslado de la Torre de Alta Tensión localizada en el ámbito del Plan Parcial señalada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Para ello, informamos que en el Drive en el que se encuentra la información del Plan Parcial, se cargaron los documentos que evidencian los escenarios de modificación planteados.

Recordamos que el link señalado es el siguiente:

https://drive.google.com/drive/folders/1TfxthW4Ki8y1VHmHXf5i7tA0KeTzFu5G?usp=drive_link

Elaborados los escenarios requeridos, solicitamos comedidamente sean presentados al

Comité de Movilidad, para que dicha instancia pueda revisarlos y aprobar la propuesta que considere apropiada. Con ello, se podrán realizar los ajustes necesarios al planteamiento urbanístico y consecuentemente al reparto de cargas y beneficios.

En razón de lo anterior y entendiendo que el análisis del caso requiere de un tiempo para poder presentarse ante el Comité de Movilidad y para el posterior ajuste a los documentos del Plan Parcial, solicitamos comedidamente la suspensión de términos (…)”.

Mediante oficio de respuesta No. 202441320500046281 del 22 de mayo de 2024, este despacho respondió a la solicitud de ampliación de términos para atender a la revisión de la formulación, en el sentido de ampliar los términos de revisión, indicando que este organismo se pronunciará de fondo sobre la viabilidad técnica del plan parcial a más tardar el 8 de julio de 2024, en los términos del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024
 (25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

Que, en consideración a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se realizó la convocatoria pública en la edición No. 7.598 del Diario Occidente, área legal, página 9, publicada el sábado 2 y domingo 3 de diciembre de 2023.

Que una vez revisada de manera integral la radicación No. 202441730100176422 del 22 de enero de 2024 a la cual se dio alcance mediante radicación No. 202441730100934272 del 09 de abril de 2024, para esa fecha, se encontró que persistían observaciones y requerimientos que no habían sido satisfactoriamente resueltos, tal como se muestra a continuación:

Observación	Cumplimiento	Comentario
COMPONENTE AMBIENTAL (DTS)		
En la propuesta urbanística de este numeral 5.3 se hace referencia a recurso hídrico superficial de la estructura ecológica principal, pero en el documento diagnóstico se hace referencia a cauces superficiales artificiales que se han derivado de la Acequia Grande o Derivación No. 5, de acuerdo con la normatividad vigente, no son objeto de ronda hídrica pero sí pueden considerarse estrategias de conectividad ecológica al intervenirlos desde el punto de vista paisajístico y silvicultural. No está clara la definición de los elementos de la estructura ecológica principal a los cuales se refieren ya que en el diagnóstico no está la caracterización del sistema ambiental (EEP y EEC).	Parcialmente resuelta	Se complementa la información, incorporando la caracterización ambiental en el numeral 5 (zonificación ambiental) y numeral 6 (caracterización ambiental) en el informe técnico de diagnóstico ambiental, que no se encontraban en la versión anterior. No obstante, hay que aclarar que las acequias o cauces artificiales no son objeto de ronda hídrica (es diferente a AFP) que es lo que determina la Resolución DAGMA citada en el concepto CVC bajo el término "franja de protección". El Ministerio de Ambiente mediante circular de 2020 y Decreto 2245 de 2017 aclaró este aspecto. El Decreto 1449 de 1977, por su parte, habla de "Proteger y mantener la cobertura vegetal a lado y lado de las acequias en una franja igual a dos veces al ancho de la acequia". Aspecto a tratar con la CVC.

INFORME DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ".

Con respecto a las franjas de protección de las derivaciones, al ser estas de carácter artificial, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible mediante circular MIN -8000-2-01322 de abril 2 de 2020 dirigidas a las autoridades ambientales, precisó que el acotamiento de la ronda hídrica (no franja protectora) solo aplica a cuerpos de agua naturales con corrientes de tipo permanente, o de tipo intermitente siempre y cuando este último presente evidencias geomorfológicas asociadas al cauce permanente. Por lo tanto, los cauces artificiales no son objeto de acotamiento de la ronda hídrica. Será la autoridad ambiental quien en el marco del desarrollo técnico defina los cuerpos de agua naturales a los cuales se les realizará el acotamiento de su ronda hídrica. En consecuencia, se debe observar la normatividad expedida por el Ministerio de Ambiente (el Decreto 2245 de 2017 y la Resolución 957 de 2018) de manera posterior a la Resolución DAGMA 1051 de 2015 citada por la CVC *Parcialmente resuelta* en su concepto ambiental 0680-236932023 del 10 de abril de 2023. La Resolución DAGMA en comentario aborda la definición de rondas hídricas no áreas forestales protectoras ni franjas protectoras, éstas últimas según la normatividad tienen otro alcance. Las áreas forestales protectoras, reguladas por el artículo 3 del Decreto 1449 de 1977, corresponden a una obligación que aplica para propietarios de predios rurales de mantener la cobertura vegetal de dichas áreas, definidas a su vez como "Una faja no inferior a treinta (30) metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua", en este caso, tampoco aplicaría por tratarse de derivaciones artificiales. Esta observación deberá trasladarse a la zonificación ambiental y evaluarse con la CVC a la hora de concertar. No obstante, estos elementos pueden contribuir a la conectividad ecológica con la red de parques propuesta en el DTS.

Hay que aclarar que las acequias o cauces artificiales no son objeto de ronda hídrica (es diferente a AFP) que es lo que determina la Resolución DAGMA citada en el concepto CVC bajo el término "franja de protección". El Decreto 1449 de 1977 establece la franja para acequias. Aspecto a tratar con la CVC.

GEOLOGÍA, GEOTECNIA Y AMENAZAS

En el Numeral 3.3 (COMPONENTE GEOSFÉRICO) se citan "planos" y "Anexos" que no aparecen en la información digital entregada, ni están relacionados en la Tabla de Contenido del Informe revisado. La ausencia de dichos planos y Anexos impide la evaluación completa de los resultados de los estudios llevados a cabo y, por tanto, establecer si cumplen o no con los requisitos fijados en la

Parcialmente resuelta

Parcialmente subsanada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. *0004*) DE 2024

(*25 de Septiembre*)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

Resolución de Determinantes

El numeral 3.3.4.4. Sismo Tectónica, sobra, pues no aporta nada en el análisis del Plan Parcial. Además, contiene errores conceptuales y afirmaciones sin sustento, que resultan sensacionalistas. NO

Esta observación no ha sido subsanada

En la tabla de contenido se relaciona el Numeral 5.1. (ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS), NO que no está en el cuerpo del Informe.

Esta observación no ha sido subsanada

Respecto a la inundación pluvial, en el informe del estudio “DIMENSIONAMIENTO DE LAS OBRAS DE REGULACION DE AGUAS LLUVIAS INTERNAS (SUDS)”, elaborado por la firma GAPB INGENIERIA S.A.S en septiembre de 2023, aparecen los cálculos de “volumen de almacenamiento” y “caudal máximo a evacuar” para cada una de las manzanas propuestas en el planteamiento urbanístico, suponiendo que en cada una de ellas se construirá un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible – SUDS. No obstante, en los demás documentos puestos a consideración no aparecen los diseños, la localización y el presupuesto de esos SUDS. Así entonces, no es posible determinar si la amenaza por inundación pluvial está considerada y manejada adecuadamente en el desarrollo propuesto. Parcialmente resuelta

Aunque el cálculo del volumen de almacenamiento y caudal por manzana no implica que cada manzana debe dejar un área de regulación, no se define en el planteamiento urbanístico la localización. Se debe tener en cuenta que estas áreas para la regulación no se pueden considerar como espacio público, lo cual implica que las áreas generales del plan parcial pueden cambiar.

COMPONENTE DE SERVICIOS PÚBLICOS (ACUEDUCTO)

Sistema de Acueducto

1. Con respecto a los planos de acueducto, se solicita la revisión de las convenciones de estos, ya que se genera confusión con el tipo de línea empleada para cada tipo de red y según lo revisado No con la memoria de cálculo en el esquema del modelo de simulación hidráulica, se presenta un tramo de tubería en el Plano que no se observa en el modelo.

En la carpeta de 2. CARTOGRAFÍA, el plano D6 RED DE ACUEDUCTO es posible revisarlo en el formato .dwg, pero al momento de imprimirlo no es claro, las convenciones y diferentes tipos de líneas continúan generando confusión.

2. Mencionar en el documento de memorias los principales requerimientos de información e insumos del modelo, además de los resultados más importantes en términos de presiones con sus respectivas conclusiones según lo obtenido. Parcialmente resuelta

Se requiere el archivo de modelación de EPANET para realizar la respectiva verificación de información con respecto al documento que se encuentra en Excel denominado cálculo de caudales-presupuesto- enero 3 de 2024, en la carpeta de ANEXOS en la carpeta ANEXOS 3.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

3. Se deben dejar identificadas los posibles puntos Parcialm de ubicación de las válvulas para cierre de zonas y ente de los hidrantes. resuelta

Se deben evaluar en el modelo de simulación hidráulica los accesorios propuestos, ya que se adicionaron un número considerable de los mismos, los cuales deben principalmente servir para términos operativos de la red en aislar tramos e impactar al menor número de usuarios posibles en labora de mantenimiento o cierre de circuitos de la red

5. Indicar si en algún momento se contempla la conexión de la Hacienda Piedra Grande al sistema de redes de acueducto proyectado o cómo se realiza el abastecimiento del agua potable al predio. No

Se debe tener en cuenta lo definido en PEMP, dado que la hacienda tendrá unos usos estos deben considerar la disponibilidad de servicios públicos

Sistema de Alcantarillado Sanitario

4. Se debe mencionar qué tipo de manejo se realizará al agua residual generada de la Hacienda Piedra Grande y su articulación con la propuesta de NO diseño del sistema de alcantarillado sanitario, indicando si se realiza la conexión a este.

El DTS no incluye información respecto al manejo actual del agua residual por parte de la Hacienda Piedra Grande, y su articulación con la propuesta. Se indica que se puede ver en el plano 10, sin embargo, no se identifica red en los planos actualizados

Sistema de Alcantarillado Pluvial

1. En los planos no se evidencian la ubicación de las obras de Box Culvert que aparecen en las convenciones y que se deben tener diseñadas debido a las corrientes de agua que circulan por la zona y que deben pasar a través de la calle 42, por lo que se debe especificar en la memoria y planos las respectivas obras de paso. NO

Continúa sin especificarse la localización y diseño de estas obras y persisten las convenciones en el plano No. 3 Alcantarillado Pluvial

2. En caso de que se proyecten canales u obras hidráulicas para manejo de las derivaciones y drenajes pluviales existentes que cruzan por el Plan Parcial, se deben especificar en memoria y planos. Adicionalmente, se debe considerar el análisis NO hidrológico e hidráulico de estas derivaciones para identificar si se requieren plantear medidas de mitigación de inundaciones en caso de ser necesario.

El DTS e INFORME SUDS PIEDRA GRANDE V0 no incluye información ni análisis de las fuentes superficiales o canales que pasan por el plan Parcial

4. Especificar en la memoria y planos los posibles puntos de ubicación de los SUDS propuestos, ya que no se menciona, y esto puede influenciar en el tipo de descarga que se plantee, según sea a gravedad o por bombeo y esto tiene implicación en los costos para la propuesta. Parcialm ente resuelta

Se debe tener en cuenta que la definición de los suelos para implementación de los SUDS por manzana definidos en el DTS y cartografía, no podrán cambiar de las áreas definidas y el suelo debe cuantificarse con base al suelo útil

5. Se deben especificar los costos en los Parcialm presupuestos asociados a los SUDS propuestos de ente acuerdo con su volumen y área a ocupar, y al tipo de resuelta

El ANEXO 3. ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURA considera CUADRO DE CANTIDADES DE OBRA Y

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

infraestructura proyectada, ya que esto repercute en el balance de costos general del proyecto.

PRESUPUESTO ALCANTARILLADO PLUVIAL, donde se incluye el respectivo presupuesto de la red de drenaje pluvial y los de construcción de cada SUDS. Los presupuestos se realizaron por UAU y después se consolidaron en un gran total, Sin embargo, en el ANEXO 7_ PRESUPUESTO no se observa este componente en la descripción

MOVILIDAD

b) Aspectos - Generales

Se presenta el recuento de señalización vial sin ningún análisis, por otro lado, se realiza un análisis de la demanda existente a partir de los datos de aforos vehiculares y peatonales. Sin embargo, el documento carece de una caracterización amplia y suficiente de la oferta de transporte actual en el sector de influencia del proyecto, incluyendo todos los modos de transporte, el componente de accesibilidad universal y el sistema vial existente que se verá impactado por el proyecto

No

Esta observación no ha sido subsanada

Se presenta una caracterización de la demanda del PP 1.2, no obstante, se tienen las siguientes inquietudes:

- Los valores indicados en la Tabla 14: Tránsito 14 horas día típico en la Estación Maestra, no concuerdan con lo presentado en la base de datos.

- Indicar el estrato de las viviendas y el número de habitantes por hogar, anexar fuente.

No

Esta observación no ha sido subsanada

- Incluir la metodología empleada para el cálculo de la partición modal del proyecto.

Con relación a oferta de transporte futura para distintos cortes temporales (5 años, 10 años y 20 años) en la zona de estudio no se evidencia la caracterización en el documento y anexos.

Estimación de los impactos en la movilidad de todos los actores de los distintos sistemas de transporte que concurren en la zona de influencia directa del proyecto para cada corte temporal en articulación con los proyectos estratégicos del PIMU.

No

Esta observación no ha sido subsanada

Se presenta un plan de mitigación en formato PDF y DWG que contiene la señalización vial, reductores de velocidad e intersecciones semaforizadas, no obstante, dichas propuestas no fueron validadas a nivel de simulación de acuerdo con lo exigido en la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022.

No

Esta observación no ha sido subsanada

c) Modelo de micro simulación

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA
 RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE
 LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE
 DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL
 CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

Se deben anexar los tiempos de las intersecciones semaforizadas, dado que las incluidas en el modelo no corresponden a los tiempos existentes.	No	Esta observación no ha sido subsanada
Todos los modelos deben tener motos, las cuales deben comportarse tal y como se observa en la realidad y nunca en “fila india”.	No	Esta observación no ha sido subsanada
Se deben definir las áreas de conflicto en los puntos donde se requiera, para evitar que los vehículos se traspasen entre sí en las intersecciones viales.	No	Esta observación no ha sido subsanada
Se debe ajustar el tiempo de precarga de la red dado que se solicita como mínimo 900 Segundos (15 minutos).	No	Esta observación no ha sido subsanada
Cumplir con los criterios de convergencia de modelos de simulación definidos en la normativa internacional (TfL, 2010). El modelo no presenta convergencia.	No	Esta observación no ha sido subsanada
No se presenta calibración ni por tiempos de viaje y ni por velocidades	No	Esta observación no ha sido subsanada
Los resultados de escenarios futuros deben estar enfocados en la comparación de indicadores de movilidad con el escenario actual, tales como demoras, colas, velocidad, niveles de servicios, entre otros.	No	Esta observación no ha sido subsanada
El alcance de la micro simulación no sólo debe estar enfocado en evaluar los impactos del tránsito sobre los corredores viales sino también los impactos sobre las intersecciones del proyecto.	No	Esta observación no ha sido subsanada
El estudio debe ser claro en la definición y evaluación de las medidas de mitigación de impactos tanto a nivel operacional como físico.	No	Esta observación no ha sido subsanada
El Plan de mitigación de impactos en movilidad con énfasis en la definición de las condiciones de acceso vehicular y peatonal y de personas con movilidad reducida.	No	Esta observación no ha sido subsanada
d. De acuerdo con lo establecido en la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022 - Parágrafo 3 del artículo 24, se tiene que:		
Planos con el diseño de los accesos/salidas para tráfico motorizado y no motorizado a las instalaciones del proyecto.	No	Esta observación no ha sido subsanada
Planos de la señalización vial existente y propuesta.	No	Esta observación no ha sido subsanada
Planos de los perfiles viales de los corredores que componen el esquema vial de accesibilidad propuesto para el proyecto.	No	Esta observación no ha sido subsanada
Cartografía temática de tramos seleccionados como críticos de acuerdo con la intensidad de los	No	Esta observación no ha sido subsanada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024
(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

volúmenes peatonales y vehiculares.

e. De acuerdo con lo establecido en la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022 - Parágrafo 4 del artículo 24, para lo cual presentar todas las memorias de cálculo e insumos y salidas del proceso de modelación realizado en el estudio, siendo como mínimo las siguientes:

Memorias de cálculo en Excel de todas las proyecciones de tráfico realizadas para caracterizar la demanda de transporte futura para la evaluación de los diferentes escenarios de análisis. Todos los cálculos deben tener asociadas sus correspondientes fórmulas matemáticas en Excel de tal forma que puedan ser validadas.

No Esta observación no ha sido subsanada

Memorias de cálculo en Excel con sus correspondientes fórmulas y figuras donde se haga evidente el chequeo y cumplimiento de los diferentes indicadores de bondad de ajuste del proceso de calibración descritos en el alcance del estudio.

Parcialm
ente
subsana
do

Archivos de entrada y salida de modelación de tránsito de todos los escenarios analizados debidamente organizados por carpetas y en el formato apropiado para su uso.

Parcialm
ente
subsana
do

f. otros

Se debe incluir conclusiones y recomendaciones.

No

Esta observación no ha sido subsanada

Para la ubicación de resaltos, pompeyanos, entre otros dispositivos, se debe tener en cuenta lo establecido en la Resolución 1885 de 2015, en la cual se establece que, “Teniendo en cuenta que los resaltos son muy restrictivos para los conductores, no se debe permitir su uso en los siguientes casos:

- Vías urbanas principales (o de jerarquía superior) o calles que enlacen a estas.
- Vías urbanas con volumen vehicular diario superior a 500 vehículos
- Vías urbanas cuyo porcentaje de vehículos pesados supere el 5%
- Vías interurbanas, excepto en acceso para peajes, estaciones de peajes, a la llegada a puestos de control y sitios donde el estudio técnico de ingeniería lo recomienda por una situación especial.
- Vía con pendientes superiores a 8%.”

La calle 42 es una vía arteria secundaria, y en ese sentido, tiene restricción para la ubicación del pompeyano propuesto. En ese sentido, es se debe evaluar una intersección semaforizada para garantizar la conexión peatonal que ponga en valor el recorrido patrimonial de acceso a la casa de hacienda.

COMPONENTE FINANCIERO

Documento Análisis de Mercado

La mayoría de las tablas y gráficas no tienen título ni fuente, y en otros casos no es claro a qué año o periodo se refiere la misma (por ejemplo, la “ilustración 1. Proyectos VIP ciudad” no se sabe a

Parcialm
ente
resuelta

Si bien todas las ilustraciones y tablas han sido tituladas y ha sido aportada la fuente, en varias persiste la falta de claridad en cuanto al año o periodo al que

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

qué año o periodo se refiere). Es necesario que todas las gráficas, ilustraciones, gráficos, etc. tengan título y la fuente de la información, así como indicar, si es necesario, el año o los años a los cuales hace referencia, de tal forma que permita hacer el análisis pertinente.

Es necesario que los párrafos presenten una mayor claridad e ilustración de lo que quiere indicar y tengan su respectivo soporte en gráficas o tablas, cuando sea necesario, toda vez que en algunos casos no es claro el sentido de lo que se quiere transmitir. (Ver comentarios en documento adjunto)

Es importante fortalecer el análisis de oferta inmobiliaria de la zona de influencia del PP, toda vez que permite perfilar el tipo de vivienda que se va a ofertar (especialmente en lo relacionado con la vivienda NO VIS), además que permite establecer escenarios de rotación de ventas para soportar la propuesta del cronograma de ejecución del PP. Se recomienda ampliar el análisis, por ejemplo, con información de Galería Inmobiliaria, de la oferta de vivienda regional y por sectores de Cali y su área de influencia (se tiene información de varios años la oferta de vivienda de Cali y su área de influencia discriminada por sectores y estratos).

Con base en lo anterior, es necesario revisar y ajustar las conclusiones de este documento, donde se establecen los ritmos de ventas de las tres tipologías de vivienda (VIP, VIS y No VIS), toda vez que este constituye el soporte para la propuesta del cronograma de ejecución del PP. En este sentido se transcribe lo que está actualmente en el documento con la respectiva observación al respecto, así:
Conclusión # 2. “En el caso de una valoración No dinámica donde se requieran establecer ritmos de ventas para cada uno de los productos se recomienda definir un ritmo de ventas mensuales de 25 un para el producto VIS y de 40 unidades mes para el producto VIP”.

Por su parte, la página 6 del documento establece que la VIS es “la tipología con mayor oferta en la ciudad y en el área colindante con el plan parcial, el

se hace referencia. Se tiene por ejemplo:

- Ilustración 2: falta el año. Por lo que sigue en el texto se interpreta que es el primer trimestre de 2023; no obstante, en el párrafo se hace alusión al mes de junio de 2023, por lo que se presenta una incoherencia.

- Ilustración 4: se hace referencia a un “corte de junio de 2024”, no obstante, el documento diagnóstico tiene fecha de enero de 2024.

- Ilustraciones 7, 8 y 9; Tablas 3, 4 y 5: no se especifica a qué año y/o periodo se refiere.

Parcialm
ente
resuelta

Persisten algunos párrafos en el documento que no presentan mayor claridad. (Ver comentarios en documento adjunto)

Si bien se incluyó un título de oferta regional y por sectores, esta corresponde a información del año 2023. Por lo tanto, sigue sin presentarse un análisis más completo que permita establecer un ritmo de ventas por tipología de viviendas en un periodo considerable, de tal forma que soporte el planteamiento del cronograma de ejecución del PP.

Si bien se ampliaron las conclusiones, estas siguen sin contar con un soporte en el documento diagnóstico que permita establecer ritmos de ventas de los diferentes usos y tipologías de vivienda a ofertar. Las conclusiones básicamente se hacen con base en información del año 2023 y no en un periodo que permita analizar y establecer un ritmo histórico de absorción de lo que se va a ofertar en el PP.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

ritmo de ventas promedio para este uso en el área resaltada en la imagen es de 27 unidades por mes.” En este sentido, se estaría asumiendo que el PP 1.2 absorbería 25 de las 27 unidades mensuales de VIS que se ofertan para el sector resaltado.

Por otra parte, la citada página indica con relación a la vivienda VIP que “Dado su precio y características, este tipo de productos tiene una muy buena aceptación el mercado, sus ritmos de ventas promedio son de 31 unidades por mes, lo cual significa tiempos de comercialización cortos.” En este sentido, se estaría asumiendo que el PP 1.2 absorbería más de la oferta de esta tipología de vivienda, esto es 40 unidades de VIP mensuales de las 31 unidades indicadas.

Conclusión # 3. “En el caso de los productos por fuera de VIS se recomienda establecer los parámetros comerciales con base en los promedios actuales, de la siguiente manera: ofrecer un valor por metro cuadrado por debajo del promedio y así lograr unos ritmos de ventas un poco mejores a los actuales, esto un valor de venta de \$4.500.000 / m2 con ritmos entre 7 y 10 unidades mensuales.”

Con relación a esta conclusión, resaltar lo que se indicó con anterioridad de ampliar el análisis de la dinámica inmobiliaria que permita ajustar y justificar esta conclusión del ritmo de ventas y del perfilamiento de la vivienda No VIS.

Documento Técnico de Soporte

Con relación al numeral 7.2 “Etapas de Desarrollo”, se hace necesario concretar un cronograma de ejecución, que, con base en los análisis realizados en la etapa diagnóstica, permitan estimar un periodo u horizonte aproximado de ejecución del Plan Parcial.

Si bien se ha incluido un cronograma de ejecución del PP de 10 años, este no se encuentra totalmente soportado con la etapa diagnóstica que permita corroborar con datos históricos de Cali y su área de influencia, la absorción de las 3,082 viviendas propuestas.

Parcialmente resuelta

Con relación al numeral 7.2 “Etapas de Desarrollo”, se resalta que es necesario incluir claramente el tema de las obligaciones urbanísticas (cargas) en obras y en presupuesto para cada una de las unidades y manzanas del PP.

No

Esta observación no ha sido subsanada

Con relación al numeral 8.2 “Aprovechamientos” no es claro cómo se llega al área vendible, es decir, no se indica el factor de Área Vendible Vs. Área Construida que se utiliza según la tipología de vivienda.

En el texto se indica una relación de área vendible sobre área construida del 85%; no obstante, no es lo que se evidencia en la tabla. Además, que no se hace mayor discriminación de esta relación según la tipología de vivienda. Dicho de otro modo, la Vivienda VIP tiene una relación del 88% y la vivienda No VIS tiene una relación de 86%, lo cual es poco probable

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

para una vivienda No VIS.

Con relación al numeral 8.5 “Reparto de Cargas y Beneficios” no queda claro cómo se va a manejar el tema de las transferencias en el reparto. Es necesario que quede claro cómo será la ejecución de las cargas, si la que tienen un mayor % frente a las ventas (UAU 1) ejecutará las obras y serán compensadas por las dos unidades restantes. Esto hace parte de la gestión y ejecución del PP.

Parcialmente resuelta
Parcialmente subsanada

Observaciones Generales:

Es importante incluir los cuadros resumen de presupuestos de los diferentes componentes que hacen parte de las cargas del plan parcial, indicando el año al que hace referencia (2023), tanto en el simulador, como en el DTS, y que todos sean manejados en el mismo horizonte de tiempo.

No Esta observación no ha sido subsanada

Adicionalmente revisar, y de ser requerido ajustar, en los diferentes cuadros las abreviaturas de las cifras toda vez que se hace referencia a “MMCOP”, lo cual indica cifras en miles de millones de pesos. Igualmente revisar las tablas puesto que en varias de ellas no se especifica la convención de las cifras en algunas columnas (por ejemplo, en la tabla 30), y en otras no se especifica en ninguna parte de la tabla (por ejemplo en la tabla 33).

No Esta observación no ha sido subsanada

No se evidencia en el DTS la viabilidad del Plan Parcial en su integralidad ni por cada unidad planteada. Es necesario incluir en el DTS este punto y soportar claramente el desarrollo de la técnica residual, donde se permita evidenciar que el planteamiento propuesto permite tener un cierre financiero por cada unidad de actuación y gestión del plan parcial. (Ver determinantes formulación).

No Esta observación no ha sido subsanada

OTRAS OBSERVACIONES

Se observa que la torre de alta tensión localizada en la Carrera 118, interfiere con el trazado de la vía, quedando una parte en la calzada y otra en el andén. Es claro que, por la connotación de la red de alta tensión, y sus implicaciones a nivel regional y nacional, los costos y tiempos para desplazar este tipo de infraestructura no sería posible asumirlos por

No En la propuesta urbanística no se ha resuelto este aspecto, persistiendo la yuxtaposición de la torre de alta tensión con la calzada sur de la Carrera 118.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

parte del plan parcial, y en ese sentido, lo que debe plantearse es el ajuste a la sección transversal de la vía, de manera que la torre no interfiera con la circulación vial ni peatonal. En ese sentido, dado que este tipo de ajustes deben tener el concepto técnico de aprobación del Comité de Movilidad, se debe realizar la presentación de los ajustes en dicha instancia.

El equipo de nomenclatura de la Subdirección de Planificación del Territorio del DAP, ha venido realizando la articulación y definición de la nomenclatura vial para toda la malla vial propuesta por los planes parciales en el área de expansión urbana. Es importante realizar una mesa de trabajo con dicho equipo para determinar la nomenclatura vial de las vías propuestas por el plan parcial, de modo que puedan quedar debidamente identificadas en el en todos los documentos que componen la formulación, incluyendo el decreto de adopción

No Esta observación no ha sido subsanada

Las siguientes son observaciones que surgieron de la valoración de la documentación radicada con el No. 202441730100176422 del 22 de enero de 2024 a la cual se dio alcance mediante radicación No. 202441730100934272 del 09 de abril de 2024.

Observación

Comentario

NORMA URBANÍSTICA

Dentro del capítulo 7.1. Unidades de Gestión y Unidades de Actuación urbanística se menciona que se cuenta con una unidad de gestión y 2 unidades de Actuación, sin embargo, en la tabla 23. Áreas Generales por Unidad de Actuación y de Gestión se mencionan son 3 unidades de gestión y en las tablas de 8.4. determinación y costo de las cargas se mencionan 3 unidades de actuación, esto mismo ocurre en el capítulo 8.5 Reparto de Cargas y beneficios, 8.6. componente de gestión, por lo cual se debe unificar la nomenclatura tal cual lo definido en el capítulo 7.1. unidades de Gestión y Unidades de Actuación Urbanística para que se maneje una congruencia en todo el documento

En la Imagen 6. Ocupación de Predios Vecinos únicamente se marca de límite de estudio el área de la hacienda, no se incluye el área de Cinecolombia, se debería incluir

Se recomienda en el apartado de marco normativo incluir la información correspondiente con la Resolución de determinantes del Predelimitado Plan Parcial No. 1.1, acto administrativo que permitió la subdivisión del

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ".

PP predelimitado en 3 polígonos para ser desarrollados por planes parciales individuales

En la Tabla 23. Áreas Generales por Unidad de Actuación y de Gestión se está incrementando el área útil mostrando como área útil 23.974,89 m², sin embargo, en el resto del documento se habla de área útil para la unidad de Gestión 1 de 12.233,64 m² Valor que coincide y concuerda al descontarle las cesiones por vías locales, espacio público y equipamientos al Área Neta Urbanizable de la. UG1

En el documento técnico de soporte se hace una descripción detallada de la Hacienda, su tipología, valores, etc., pero no se menciona el PEMP. Se debe hacer conexión con la Resolución 0213 del 14 de julio de 2022 del Ministerio de Cultura, mediante la cual se adopta el PEMP de la Hacienda Piedragrande.

Si bien se hace un apartado de Sistema de patrimonio cultural, en el mismo no se menciona de manera específica la relación de las determinantes o normas de la Resolución del BIC de la hacienda Piedragrande

El PEMP es norma que prevalece, por lo tanto la propuesta de formulación debe reflejar los contenidos de la Resolución de aprobación, la cual no es mencionada ni relacionada en el DTS.

Si bien se hace un apartado de Sistema de patrimonio cultural, en el mismo no se menciona de manera específica la relación de las determinantes o normas de la resolución del BIC de la hacienda Piedragrande

No es claro en el documento quién va a manejar las áreas de la hacienda, ¿Tendrá un ente gestor?

¿Cómo queda en la propuesta de formulación? ¿Cómo funcionaría? ¿Cómo son los accesos y salidas, así como parqueaderos? ¿Requiere EIR por ser un centro de eventos? ¿Y cómo quedan resueltos los impactos ambientales de ese uso?

Esta información no se encuentra dentro del documento

El Distrito emitió el Acuerdo 0574 de 2023, mediante el cual se adopta el Manual de Construcción Sostenible. Es importante incluir en el DTS este documento en el aparte de Estrategias de urbanismo, para visibilizar la implementación del instrumento y sus incentivos en pro de la mejora del medio ambiente.

El POT no considera en las áreas de actividad una que se denomine "Residencial Urbana Integral", por lo tanto, debe atemperarse a lo dispuesto en el POT

En la página 109 según la Tabla 14. Condiciones Urbanísticas Generales en el apartado de áreas de actividad se menciona que es "Residencial Urbana integral" cabe recordar que de acuerdo con el POT las áreas de actividad residenciales son Residencial Neta y Residencial Predominante el área de actividad residencial urbana integral en el POT no existe

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

CARTOGRAFÍA

Se solicita enviar un plano general donde se especifiquen todas las cargas y unidades de actuación. Si se encuentra un plano con las unidades de con su respectiva capa y que tengan el polígono que lo actuación, pero no cuenta con los polígonos que identifique, esto con el fin de facilitar la medición y la identifiquen estos elementos para su medición comparación con el cuadro de áreas que se presenta.

Se observa que la capa de vías no está delimitada con una polilínea, por ende, no se puede realizar la revisión de estas áreas, y se solicita que cada nombre de las vías que se especifican en el cuadro de áreas este con su respectiva capa en el plano general.

Dado que no están delimitados cartográficamente los tramos de cada vía, no es posible hacer la medición de que permita comparar y validar el cuadro de áreas.

El área de predio con FMI 370-349518 calculada en el plano del levantamiento topográfico es de 53.157,46 m², el área que se presenta en el cuadro de áreas del plano no corresponde con esta.

Las convecciones presentes en el plano del levantamiento topográfico no corresponden con el dibujo. El levantamiento Topográfico debe presentarse como se indica en el Documento “PROTOCOLO PARA LA ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS DE LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS” (http://idesc.cali.gov.co/download/normatividad/protocolo_elaboracion_presentacion_planos_levantamientos_topograficos.pdf), este documento presenta una serie de protocolos para la correcta realización de un levantamiento topográfico y el respectivo dibujo del plano, en función de los requerimientos definidos para el DAP.

El área catastral que está presente en el cuadro de “ÁREAS DE PLANIFICACIÓN – PLAN PARCIAL 1.2” del levantamiento topográfico no coincide con las determinantes emitidas por la Subdirección de Catastro.

Es importante mencionar que el plano del levantamiento topográfico debe estar acompañado de un informe de topografía detallando lo siguiente: - Descripción de los equipos de Topografía, con sus respectivos certificados de calibración.

- Poligonal del levantamiento, asegurando la calidad en planimetría.

- Carteras de Campo.

- Nivelación y contra-nivelación de los vértices de la poligonal para asegurar la calidad en altimetría.

- Procedimiento de Amarre.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

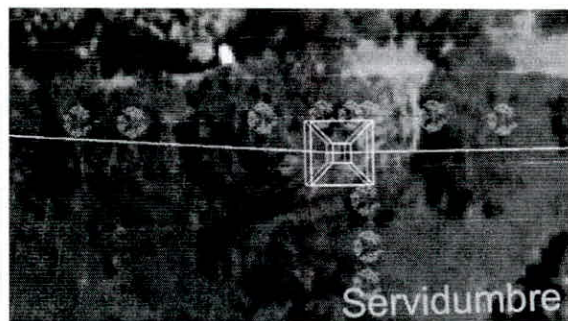
(25 de Septiembre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ".

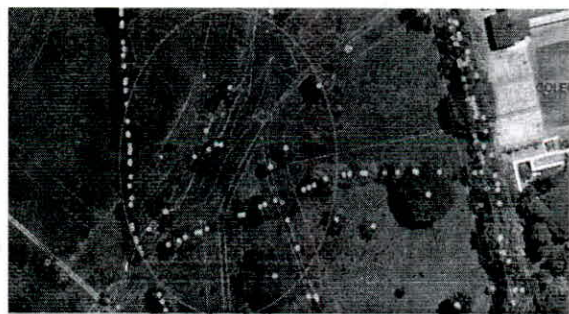
Al momento de superponer el plano topográfico, se encuentra una diferencia respecto a la cartografía oficial del municipio (en coordenadas cartesianas MAGNA SIRGAS origen Cali), como el levantamiento topográfico fue realizado en 2018, este no contempla la ampliación de la vía de la Cali-Jamundí que se realizó recientemente y el área de planificación del Plan Parcial abarca todo el carril derecho de esta vía.



Al solapar los planos de la formulación sobre el levantamiento topográfico se encuentran unos desplazamientos con respecto a este, la localización de los elementos existentes (por ejemplo la torre de energía) encontrados en el área de planificación del plan parcial tienen desplazamientos que no generan confiabilidad en la cartografía entregada por parte del formulador, ya que no permite tener certeza en cuanto a la posición de los elementos propuestos; esto puede conducir a errores de fondo en la formulación del plan parcial, que a su vez comprometería componentes asociados a las cargas, los beneficios y la localización de las infraestructuras propuestas, afectaciones y demás particularidades del territorio.



Si bien en la concertación ambiental la Corporación autónoma regional de Valle del Cauca hará la aprobación de los diseños de las obras que ocupen el cauce de una corriente o depósito de agua, así como la aprobación de los diseños de las obras necesarias para captar, controlar, conducir, almacenar o distribuir el caudal de una corriente hídrica, y las que pretendan rectificar cauces, al encontrar inconsistencias de desplazamientos en el levantamiento topográfico genera la duda si los canales o acequias presentes en la propuesta urbanística tienen este desplazamiento ya que siguen conservando la geometría de las líneas.



CARTOGRAFÍA Y CUADRO DE ÁREAS

El área bruta tiene diferencias en el cuadro de áreas, levantamiento topográfico y planteamiento urbanístico, se debe corregir: 208625.986 área levantamiento topográfico

203946.4664 área cuadro de áreas "REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS"

204180.0150 área planteamiento urbanístico

GESTIÓN ASOCIADA

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

No se aportó evidencia que dé cuenta que se han realizado acercamientos con el otro partícipe del plan parcial (Cinecolombia).

Que con base en lo anterior, para esa fecha, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación consideró que una vez culminada la etapa de revisión y posterior a la revisión de los ajustes solicitados, el proyecto de Plan Parcial Predelimitado No. 1.2, contenido en el documento técnico de soporte, diagnóstico y formulación, reparto equitativo de cargas y beneficios, simulación urbano financiera y su cartografía, no cumplía con los requerimientos mínimos contenidos en las determinantes y en el Acuerdo 0373 de 2014, en consecuencia emitió viabilidad desfavorable respecto de la propuesta de plan parcial Predelimitado No. 1.2.

Que la referida decisión está contenida en la Resolución No. 4132.2.21.0002 del 08 de julio de 2024, “POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIA PREDLIMITADO (SIC) 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”, la cual conforme a autorización fue notificada el día 17 de julio de 2024, a JUAN PABLO ZORRO PINZÓN identificado con cédula de ciudadanía No.79.956.320 de Bogotá D.C., que actúa con poder conferido por la señora HELENA BORRERO DE CORREA, representante legal de la sociedad PIEDRAGRANDE LTDA., identificada con el NIT No. 890.308.979-8; propietaria del predio identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-51835, por medio electrónico dirigido a los correos jzorrop@gmail.com y jzorro@ecopolis-uga.com.co.

Que mediante sendos escritos con radicaciones Nos. 202441730101658042 del 30 de julio de 2024 y 202441730101664402 del 31 de julio de 2024, el señor JUAN FRANCISCO FORERO GÓMEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.226.003 de Bogotá, D.C y portador de la Tarjeta Profesional No. 53.568 del C.S de la Judicatura, en calidad de apoderado especial de la Sociedad PIEDRAGRANDE LTDA con Nit. No. 890.308.979-8 y propietaria del predio con FMI 370-51835 presentó recurso de reposición y en subsidio el de apelación en contra de la Resolución No. 4132.2.21.0002 del 08 de julio de 2024.

Que el Apoderado Especial, actúa de conformidad con poder otorgado el día 30 de julio de 2024, en la Notaría Catorce del Círculo de Cali, por la señora HELENA BORRERO DE CORREA identificada con cédula de ciudadanía No. 29.341.814 de Candelaria (Valle del Cauca), representante legal de la Sociedad PIEDRAGRANDE LTDA. (Certificado de Existencia y Representación Legal del 24 de julio de 2024- Código de Verificación 0824SEN9XU -Cámara de Comercio de Cali).

Que, en virtud de lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de reposición presentado por el señor JUAN FRANCISCO FORERO GÓMEZ, en calidad de Apoderado Especial de la Sociedad PIEDRAGRANDE LTDA en contra de la Resolución No.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

4132.2.21.0002 del 08 de julio de 2024, de la siguiente manera:

I. RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Procedencia

De acuerdo con el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, contra los actos administrativos proceden el recurso de reposición ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque, y el de apelación ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

Para el caso que corresponde resolver en esta instancia procede el recurso de reposición, dado que el acto sobre el cual versa fue expedido por la Subdirección de Planificación del Territorio, quien para los presentes efectos es la dependencia que emitió el acto administrativo recurrido.

Oportunidad

Revisado el expediente se observa que el recurso de reposición se presentó dentro del término establecido en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en tanto que el día 17 de julio de 2024, el señor JUAN PABLO ZORRO PINZÓN, fue notificado por electrónicamente del contenido de la Resolución No. 4132.010.21.0002 de 2024 y el 31 de julio de 2024, en calidad de Apoderado Especial, el señor JUAN FRANCISCO FORERO GÓMEZ interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación, es decir, el décimo (10) día hábil del término legal dispuesto para ello.

Requisitos formales

La interposición del recurso de reposición se ajusta a lo preceptuado en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, toda vez que se presentó por escrito, sustentado con expresión concreta de los motivos de inconformidad, con indicación del nombre y la dirección del recurrente y relacionando las pruebas que se pretenden hacer valer.

Competencia

De conformidad con lo establecido en el numeral 1º del artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, corresponde a la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, resolver el presente recurso de reposición.

II. ANÁLISIS DEL CASO:

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

Que en el citado recurso de reposición se expone lo siguiente:

“(…)

1. CASO CONCRETO

Que se hace necesario realizar un pronunciamiento sobre cada uno de los puntos enlistados en el acto administrativo materia de la impugnación, es decir, la Resolución No 4132.2.21.0002 del 8 de julio de 2024, “Por la cual se emite concepto de viabilidad sobre la formulación del Plan Parcial Predelimitado 1.2 ubicado en el suelo de expansión urbana corredor Cali – Jamundí”, en los siguientes términos: (…)

COMPONENTE AMBIENTAL
Observación: En la propuesta urbanística de este numeral 5.3 se hace referencia a recurso hídrico superficial de la estructura ecológica principal, pero en el documento diagnóstico se hace referencia a cauces superficiales artificiales que se han derivado de la Acequia Grande o Derivación No. 5, de acuerdo con la normatividad vigente, no son objeto de ronda hídrica pero sí pueden considerarse estrategias de conectividad ecológica al intervenirlos desde el punto de vista paisajístico y silvicultural. No está clara la definición de los elementos de la estructura ecológica principal a los cuales se refieren ya que en el diagnóstico no está la caracterización del sistema ambiental (EEP y EEC).
Respuesta: Los cauces en el área de planificación no tienen tratamiento de ronda hídrica ni se les aplica franja forestal protectora, y lo que se les ha dejado es una franja de mantenimiento como se indica en el Capítulo 5.3 “Estrategia de Intervención del Plan Parcial con la Estructura Ambiental” del DTS.
INFORME DIAGNÓSTICO AMBIENTAL
Observación: Con respecto a las franjas de protección de las derivaciones, al ser estas de carácter artificial, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible mediante circular MIN -8000-2-01322 de abril 2 de 2020 dirigidas a las autoridades ambientales, precisó que el acotamiento de la ronda hídrica (no franja protectora) solo aplica a cuerpos de agua naturales con corrientes de tipo permanente, o de tipo intermitente siempre y cuando este último presente evidencias geomorfológicas asociadas al cauce permanente. Por lo tanto, los cauces artificiales no son objeto de acotamiento de la ronda hídrica. Será la autoridad ambiental quien en el marco del desarrollo técnico defina los cuerpos de agua naturales a los cuales se les realizará el acotamiento de su ronda hídrica. En consecuencia, se debe observar la normatividad expedida por el Ministerio de Ambiente (el Decreto 2245 de 2017 y la Resolución 957 de 2018) de manera posterior a la Resolución DAGMA 1051 de 2015 citada por la CVC en su concepto ambiental 0680-236932023 del 10 de abril de 2023. La Resolución DAGMA en comento aborda la definición de rondas hídricas no áreas forestales protectoras ni franjas protectoras, estas últimas según la normatividad tienen otro alcance.
Las áreas forestales protectoras, reguladas por el artículo 3 del Decreto 1449 de 1977, corresponden a una obligación que aplica para propietarios de predios rurales de mantener la cobertura vegetal de dichas áreas, definidas a su vez como “Una faja no inferior a treinta (30) metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua”, en este caso, tampoco aplicaría por tratarse de derivaciones artificiales. Esta observación deberá trasladarse a la zonificación ambiental y evaluarse con la CVC a la hora de concertar. No obstante, estos elementos pueden contribuir a la conectividad ecológica con la red de parques propuesta en el DTS.
Respuesta: Los cauces en el área de planificación no tienen tratamiento de ronda hídrica ni se les aplica franja forestal protectora, y lo que se les ha dejado es una franja de mantenimiento como se indica en el Capítulo 5.3 “Estrategia de Intervención del Plan Parcial con la Estructura Ambiental” del DTS.
GEOLOGÍA, GEOTECNIA Y AMENAZAS

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

Observación: En el Numeral 3.3 (COMPONENTE GEOSFERICO) se citan “planos” y “Anexos” que no aparecen en la información digital entregada, ni están relacionados en la Tabla de Contenido del Informe revisado. La ausencia de dichos planos y Anexos impide la evaluación completa de los resultados de los estudios llevados a cabo y, por tanto, establecer si cumplen o no con los requisitos fijados en la Resolución de Determinantes	
Respuesta: La información solicitada se encuentra en el Anexo No. 7. del Estudio Ambiental.	
Observación: El numeral 3.3.4.4. Sismo Tectónica, sobra, pues no aporta nada en el análisis del Plan Parcial. Además, contiene errores conceptuales y afirmaciones sin sustento, que resultan sensacionalistas.	
Respuesta: Se elimina el numeral señalado.	
Observación: En la tabla de contenido se relaciona el Numeral 5.1. (ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS), que no está en el cuerpo del Informe.	
Respuesta: Se verificó que la tabla de contenido corresponda al cuerpo del informe.	
Observación: Respecto a la inundación pluvial, en el informe del estudio “DIMENSIONAMIENTO DE LAS OBRAS DE REGULACION DE AGUAS LLUVIAS INTERNAS (SUDS)”, elaborado por la firma GAPB INGENIERIA S.A.S en septiembre de 2023, aparecen los cálculos de “volumen de almacenamiento” y “caudal máximo a evacuar” para cada una de las manzanas propuestas en el planteamiento urbanístico, suponiendo que en cada una de ellas se construirá un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible – SUDS. No obstante, en los demás documentos puestos a consideración no aparecen los diseños, la localización y el presupuesto de esos SUDS. Así entonces, no es posible determinar si la amenaza por inundación pluvial está considerada y manejada adecuadamente en el desarrollo propuesto.	
Respuesta: En el plano 3 Alcantarillado Pluvial de los anexos del “Anexo 3. Estudio de Infraestructura” se presentan las dimensiones de los tanques de regulación, los cuales se localizan en cada una de las manzanas. El Anexo 2 del DTS, describe entre otros, el manejo del drenaje pluvial interno del Plan Parcial.	
COMPONENTE DE SERVICIOS PÚBLICOS (ACUEDUCTO)	
Sistema de Acueducto	
Observación: Con respecto a los planos de acueducto, se solicita la revisión de las convenciones de estos, ya que se genera confusión con el tipo de línea empleada para cada tipo de red y según lo revisado con la memoria de cálculo en el esquema del modelo de simulación hidráulica, se presenta un tramo de tubería en el Plano que no se observa en el modelo.	
Respuesta: Las convenciones utilizadas son las mismas que utiliza EMCALI en el diseño de redes matrices. Se revisaron nuevamente las convenciones de la tubería de acueducto. Se modificaron las convenciones las cuales se encuentran en el Plano 7 de los anexos del “Anexo 3. Estudio de Infraestructura”.	
Observación: Mencionar en el documento de memorias los principales requerimientos de información e insumos del modelo, además de los resultados más importantes en términos de presiones con sus respectivas conclusiones según lo obtenido.	
Respuesta: La información se encuentra en el archivo “MODELACION JUNIO 21 DE 2024.net”, que hace parte de los anexos del “Anexo 3. Estudio de Infraestructura”.	
Observación: Se deben dejar identificadas los posibles puntos de ubicación de las válvulas para cierre de zonas y de los hidrantes.	
Respuesta: En el punto 2.3 del “Anexo 3. Estudio de Infraestructura”, se encuentra la revisión de los accesorios y se definen los que se requieren.	
Observación: Indicar si en algún momento se contempla la conexión de la Hacienda Piedra Grande al sistema de redes de acueducto proyectado o cómo se realiza el abastecimiento del agua potable al predio.	
Respuesta: La Hacienda se incluye en los cálculos de la infraestructura. Ello se menciona en cada uno de los puntos del Capítulo 2 del “Anexo 3. Estudio de Infraestructura”, en el que se señala su conexión con las redes matrices, evidenciándose en los respectivos planos y en los respectivos presupuestos.	

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024
 (25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

Sistema de Alcantarillado Sanitario
Observación: Se debe mencionar qué tipo de manejo se realizará al agua residual generada de la Hacienda Piedra Grande y su articulación con la propuesta de diseño del sistema de alcantarillado sanitario, indicando si se realiza la conexión a este.
Respuesta: En el punto 2.4 del “Anexo 3. Estudio de Infraestructura”, está incluida la Hacienda así como los cálculos receptivos para incorporar las aguas residuales en la red matriz de EMCALI.
Sistema de Alcantarillado Pluvial
Observación: En los planos no se evidencian la ubicación de las obras de Box Culvert que aparecen en las convenciones y que se deben tener diseñadas debido a las corrientes de agua que circulan por la zona y que deben pasar a través de la calle 42, por lo que se debe especificar en la memoria y planos las respectivas obras de paso.
Respuesta: De acuerdo con el “Anexo 2. Manejo de drenaje pluvial y fluvial” se recomienda el cruce de vías con alcantarillas de 0,91m, por lo tanto no se requiere el uso de Box Culvert. En el Plano 3 de los anexos del “Anexo 3. Estudio de Infraestructura” se presentan como alcantarillas.
Observación: En caso de que se proyecten canales u obras hidráulicas para manejo de las derivaciones y drenajes pluviales existentes que cruzan por el Plan Parcial, se deben especificar en memoria y planos. Adicionalmente, se debe considerar el análisis hidrológico e hidráulico de estas derivaciones para identificar si se requieren plantear medidas de mitigación de inundaciones en caso de ser necesario.
Respuesta: Por consideraciones ambientales y de paisaje se recomienda la construcción de un cauce con condiciones de superficie muy parecidas a las del canal existente. Lo anterior se evidencia en el punto “2.5 Manejo de acequias” y Planos 10 y 11 del “Anexo 3. Estudio de Infraestructura”.
Observación: Especificar en la memoria y planos los posibles puntos de ubicación de los SUDS propuestos, ya que no se menciona, y esto puede influenciar en el tipo de descarga que se plantee, según sea a gravedad o por bombeo y esto tiene implicación en los costos para la propuesta.
Respuesta: De acuerdo con el “Anexo 2. Manejo de drenaje pluvial y fluvial”, se propone para el Plan Parcial SUDS independientes para cada una de las manzanas que lo conforman.
Observación: Se deben especificar los costos en los presupuestos asociados a los SUDS propuestos de acuerdo con su volumen y área a ocupar, y al tipo de infraestructura proyectada, ya que esto repercute en el balance de costos general del proyecto.
Respuesta: El valor de los SUDS propuestos se evidencia en el “Anexo 7. Presupuesto”.
MOVILIDAD
Aspectos - Generales
Observación: Se presenta el recuento de señalización vial sin ningún análisis, por otro lado, se realiza un análisis de la demanda existente a partir de los datos de aforos vehiculares y peatonales. Sin embargo, el documento carece de una caracterización amplia y suficiente de la oferta de transporte actual en el sector de influencia del proyecto, incluyendo todos los modos de transporte, el componente de accesibilidad universal y el sistema vial existente que se verá impactado por el proyecto
Respuesta: La información se encuentra en el “Capítulo 6. Estudio de Frecuencias” del “Anexo 4. Estudio de Movilidad”, donde se presenta el análisis del inventario de frecuencias de rutas de transporte público que funcionan dentro del área directa del proyecto. Adicionalmente, en el “Capítulo 5.1.2. Inventario de Infraestructura” del referido documento, se evidencia la caracterización de las vías directamente impactadas por el proyecto.
Observación: Se presenta una caracterización de la demanda del PP 1.2, no obstante, se tienen las siguientes inquietudes: • Los valores indicados en la Tabla 14: Tránsito 14 horas día típico en la Estación Maestra, no concuerdan con lo presentado en la base de datos. • Indicar el estrato de las viviendas y el número de habitantes por hogar, anexar fuente.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024
 (25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

• Incluir la metodología empleada para el cálculo de la partición modal del proyecto. Con relación a oferta de transporte futura para distintos cortes temporales (5 años, 10 años y 20 años) en la zona de estudio no se evidencia la caracterización en el documento y anexos. Respuesta: • La observación fue atendida actualizando para ello la Tabla 24 (anteriormente Tabla 14) con los valores correctos. • La observación fue atendida complementando el capítulo 7.3.1 del “Anexo 4. Estudio de Movilidad” con la información requerida correspondiente al estrato de las viviendas y el número de habitantes por hogar. • La observación fue atendida señalando lo siguiente en el capítulo 7.2.2.2. del “Anexo 4. Estudio de Movilidad”, dando énfasis a la aclaración respecto al origen de la partición modal indicada: “Con la finalidad de calcular la partición modal se tiene en cuenta los resultados de la encuesta Origen Destino del 2015 de Metrocali SA. Producto 4. Indicadores (Consultor Steer Davies Gleave), y específicamente la salida gráfica de la partición modal de los viajes por estrato en el área de estudio. Dada la condición de la zona, predominantemente de expansión con asentamientos residenciales en su mayoría de estrato 4 y una menor participación de estrato 3, se adopta una nueva distribución que recoge estos estándares. Sin embargo, reconociendo que es un sector periférico de la ciudad, los viajes a pie disminuirán respecto a las comunas urbanas de Cali y se asume que se trasladarán a los modos privados. Como resultado se definen los porcentajes presentados en las tablas 20 y 22”. Observación: Estimación de los impactos en la movilidad de todos los actores de los distintos sistemas de transporte que concurren en la zona de influencia directa del proyecto para cada corte temporal en articulación con los proyectos estratégicos del PIMU. Respuesta: La observación fue atendida y el impacto a la movilidad se refleja en el comportamiento del modelo de micro simulación para los escenarios futuros con proyecto, el cual contiene el desarrollo de la infraestructura vial en esta zona de expansión conforme a la definición de proyectos del PIMU. Observación: Se presenta un plan de mitigación en formato PDF y DWG que contiene la señalización vial, reductores de velocidad e intersecciones semaforizadas, no obstante, dichas propuestas no fueron validadas a nivel de simulación de acuerdo con lo exigido en la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022. Respuesta: La observación fue atendida y la información y el modelo de micro simulación entregado contiene las diferentes medidas diseñadas en el plan de mitigación. Modelo de micro simulación Observación: Se deben anexar los tiempos de las intersecciones semaforizadas, dado que las incluidas en el modelo no corresponden a los tiempos existentes. Respuesta: La observación fue atendida y se plasma en el “Capítulo 5.1.3. Inventario Semáforos”, del “Anexo 4. Estudio de Movilidad”, donde se presenta una caracterización de las intersecciones semaforizadas incluyendo los tiempos de las mismas, los cuales se utilizaron en el modelo. Observación: Todos los modelos deben tener motos, las cuales deben comportarse tal y como se observa en la realidad y nunca en “fila india”. Respuesta: El modelo entregado presenta el comportamiento de motos de acuerdo a la realidad. Observación: Se deben definir las áreas de conflicto en los puntos donde se requiera, para evitar que los vehículos se traspasen entre sí en las intersecciones viales. Respuesta: El modelo entregado presenta las áreas de conflicto en los puntos requeridos de la red. Observación: Se debe ajustar el tiempo de precarga de la red dado que se solicita como mínimo 900 Segundos (15 minutos). Respuesta: La observación fue atendida y el nuevo modelo contiene una precarga de 900 seg. Observación: Cumplir con los criterios de convergencia de modelos de simulación definidos en la normativa internacional (TfL, 2010). El modelo no presenta convergencia. Respuesta: El modelo entregado cumple con la convergencia para lo cual se debe correr el modelo y buscar el parámetro. Observación: No se presenta calibración ni por tiempos de viaje y ni por velocidades Respuesta: La calibración es potestad del modelador y en este caso se adoptó calibración por volúmenes de tráfico, la cual se demuestra mediante el indicador GEH
--

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

Observación: Los resultados de escenarios futuros deben estar enfocados en la comparación de indicadores de movilidad con el escenario actual, tales como demoras, colas, velocidad, niveles de servicios, entre otros.
Respuesta: La comparación de los indicadores de la situación actual frente a los de los escenarios futuros (5 y 10 años) se presentan en los capítulos 7.5.2 (Tabla 54) y 7.6.2 (Tabla 56) del “Anexo 4. Estudio de Movilidad”.
Observación: El alcance de la micro simulación no sólo debe estar enfocado en evaluar los impactos del tránsito sobre los corredores viales sino también los impactos sobre las intersecciones del proyecto.
Respuesta: Los resultados fueron presentados en las intersecciones más relevantes de la red en donde se miden indicadores de movilidad como longitudes de cola, niveles de servicio, demoras, entre otros
Observación: El estudio debe ser claro en la definición y evaluación de las medidas de mitigación de impactos tanto a nivel operacional como físico.
Respuesta: El impacto operacional se mide con el modelo, a nivel general y a nivel de nodos y está consignado en el capítulo 7.4. del “Anexo 4. Estudio de Movilidad”. En el mismo documento también se describe cómo están funcionando los diferentes dispositivos de control de tráfico. Y por último en el plano de mitigación se consigna físicamente las condiciones de movilidad.
Observación: El Plan de mitigación de impactos en movilidad con énfasis en la definición de las condiciones de acceso vehicular y peatonal y de personas con movilidad reducida.
Respuesta: Se considera que ese detalle corresponde a un nivel más detallado de fase III.
De acuerdo con lo establecido en la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022 - Parágrafo 3 del artículo 24, se tiene que:
Observación: Planos con el diseño de los accesos/salidas para tráfico motorizado y no motorizado a las instalaciones del proyecto.
Respuesta: La definición de los puntos de acceso se realizará posteriormente en etapa de diseños finales. En esta etapa, están en el planteamiento del esquema urbanístico.
Observación: Planos de la señalización vial existente y propuesta.
Respuesta: Se presenta en los siguientes anexos del “Anexo 4. Estudio de Movilidad”: - Señalización vial existente: Anexo 1. Inventario de Infraestructura Vial - Señalización vial propuesta: Anexo 5. Plan de Mitigación de Medidas de Tránsito
Observación: Planos de los perfiles viales de los corredores que componen el esquema vial de accesibilidad propuesto para el proyecto.
Respuesta: La observación fue atendida y se evidencia en el “Capítulo 8.2. Accesibilidad: esquema vial propuesto”, del “Anexo 4. Estudio de Movilidad”, donde se presentan los perfiles viales de los corredores que componen el esquema vial de accesibilidad propuesto para el proyecto.
Observación: Cartografía temática de tramos seleccionados como críticos de acuerdo con la intensidad de los volúmenes peatonales y vehiculares.
Respuesta: Esa información se presenta en los mapas de calor de velocidades y volúmenes de la situación actual en el “Capítulo 5.4. Evaluación del Modelo de Tránsito - Modelo de Micro simulación” y con proyecto en el “Capítulo 7.4. Evaluación del Modelo de Tránsito para la Situación con Proyecto” del “Anexo 4. Estudio de Movilidad”. Respecto a los volúmenes peatonales, se presenta las figuras de comportamiento de los volúmenes en las intersecciones aforadas.
De acuerdo con lo establecido en la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022 - Parágrafo 4 del artículo 24, para lo cual presentar todas las memorias de cálculo e insumos y salidas del proceso de modelación realizado en el estudio, siendo como mínimo las siguientes:
Observación: Memorias de cálculo en Excel de todas las proyecciones de tráfico realizadas para caracterizar la demanda de transporte futura para la evaluación de los diferentes escenarios de análisis. Todos los cálculos deben tener asociadas sus correspondientes fórmulas matemáticas en Excel de tal forma que puedan ser validadas.
Respuesta: El “Anexo 4. Estudio de Movilidad” contiene la definición de parámetros y las tablas de resultados de atracción y generación de viajes. En cuanto a las memorias de cálculo, la consultoría se

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024
 (25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

<i>reserva el derecho de presentarlo por propiedad intelectual.</i>
Observación: Memorias de cálculo en Excel con sus correspondientes fórmulas y figuras donde se haga evidente el chequeo y cumplimiento de los diferentes indicadores de bondad de ajuste del proceso de calibración descritos en el alcance del estudio.
Respuesta: Se presenta en el “Anexo 3. Modelo de Microsimulación” del “Anexo 4. Estudio de Movilidad”.
Observación: Archivos de entrada y salida de modelación de tránsito de todos los escenarios analizados debidamente organizados por carpetas y en el formato apropiado para su uso.
Respuesta: La observación fue atendida y en el nuevo modelo se incluye situación actual línea base y escenarios futuros.
Otros
Observación: Se debe incluir conclusiones y recomendaciones.
Respuesta: Se presentan en el “Capítulo 10. Conclusiones y recomendaciones” del “Anexo 4. Estudio de Movilidad”.
Observación: Para la ubicación de resaltos, pompeyanos, entre otros dispositivos, se debe tener en cuenta lo establecido en la Resolución 1885 de 2015, en la cual se establece que, “Teniendo en cuenta que los resaltos son muy restrictivos para los conductores, no se debe permitir su uso en los siguientes casos: • Vías urbanas principales (o de jerarquía superior) o calles que enlacen a estas. • Vías urbanas con volumen vehicular diario superior a 500 vehículos • Vías urbanas cuyo porcentaje de vehículos pesados supere el 5% • Vías interurbanas, excepto en acceso para peajes, estaciones de peajes, a la llegada a puestos de control y sitios donde el estudio técnico de ingeniería lo recomienda por una situación especial. • Vía con pendientes superiores a 8%.”
Respuesta: Se cambió la medida de pompeyano por un semáforo peatonal, evidenciándose en el plano de mitigación.
COMPONENTE FINANCIERO
Documento Análisis de Mercado
Observación: La mayoría de las tablas y gráficas no tienen título ni fuente, y en otros casos no es claro a qué año o periodo se refiere la misma (por ejemplo, la “ilustración 1. Proyectos VIP ciudad” no se sabe a qué año o periodo se refiere). Es necesario que todas las gráficas, ilustraciones, gráficos, etc. tengan título y la fuente de la información, así como indicar, si es necesario, el año o los años a los cuales hace referencia, de tal forma que permita hacer el análisis pertinente.
Respuesta: La observación fue atendida evidenciándose en el “Anexo 6 - Análisis de Mercado” ajustándose los títulos de las tablas e ilustraciones con mayor detalle (año y fechas).
Observación: Es necesario que los párrafos presenten una mayor claridad e ilustración de lo que quiere indicar y tengan su respectivo soporte en gráficas o tablas, cuando sea necesario, toda vez que en algunos casos no es claro el sentido de lo que se quiere transmitir. (Ver comentarios en documento adjunto)
Respuesta: La observación fue atendida evidenciándose en el “Anexo 6 - Análisis de Mercado”.
Observación: Es importante fortalecer el análisis de oferta inmobiliaria de la zona de influencia del PP, toda vez que permite perfilar el tipo de vivienda que se va a ofertar (especialmente en lo relacionado con la vivienda NO VIS), además que permite establecer escenarios de rotación de ventas para soportar la propuesta del cronograma de ejecución del PP. Se recomienda ampliar el análisis, por ejemplo, con información de Galería Inmobiliaria, de la oferta de vivienda regional y por sectores de Cali y su área de influencia (se tiene información de varios años la oferta de vivienda de Cali y su área de influencia discriminada por sectores y estratos).
Respuesta: La observación fue atendida evidenciándose en el “Anexo 6 - Análisis de Mercado”.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ".

<i>ampliándose el periodo de tiempo analizado, y fortaleciéndose el análisis de la zona de influencia del Plan Parcial.</i>
Observación: Con base en lo anterior, es necesario revisar y ajustar las conclusiones de este documento, donde se establecen los ritmos de ventas de las tres tipologías de vivienda (VIP, VIS y No VIS), toda vez que este constituye el soporte para la propuesta del cronograma de ejecución del PP. En este sentido se transcribe lo que está actualmente en el documento con la respectiva observación al respecto, así: Conclusión # 2. "En el caso de una valoración dinámica donde se requieran establecer ritmos de ventas para cada uno de los productos se recomienda definir un ritmo de ventas mensuales de 25 un para el producto VIS y de 40 unidades mes para el producto VIP". Por su parte, la página 6 del documento establece que la VIS es "la tipología con mayor oferta en la ciudad y en el área colindante con el plan parcial, el ritmo de ventas promedio para este uso en el área resaltada en la imagen es de 27 unidades por mes." En este sentido, se estaría asumiendo que el PP 1.2 absorbería 25 de las 27 unidades mensuales de VIS que se ofertan para el sector resaltado. Por otra parte, la citada página indica con relación a la vivienda VIP que "Dado su precio y características, este tipo de productos tiene una muy buena aceptación el mercado, sus ritmos de ventas promedio son de 31 unidades por mes, lo cual significa tiempos de comercialización cortos." En este sentido, se estaría asumiendo que el PP 1.2 absorbería más de la oferta de esta tipología de vivienda, esto es 40 unidades de VIP mensuales de las 31 unidades indicadas. Conclusión # 3. "En el caso de los productos por fuera de VIS se recomienda establecer los parámetros comerciales con base en los promedios actuales, de la siguiente manera: ofrecer un valor por metro cuadrado por debajo del promedio y así lograr unos ritmos de ventas un poco mejores a los actuales, esto un valor de venta de \$4.500.000 / m2 con ritmos entre 7 y 10 unidades mensuales." Con relación a esta conclusión, resaltar lo que se indicó con anterioridad de ampliar el análisis de la dinámica inmobiliaria que permita ajustar y justificar esta conclusión del ritmo de ventas y del perfilamiento de la vivienda No VIS. Respuesta: La observación fue atendida evidenciándose en el "Anexo 6 - Análisis de Mercado", ampliándose el periodo de tiempo analizado, y fortaleciéndose el análisis de la zona de influencia del Plan Parcial.
Documento Técnico de Soporte Observación: Con relación al numeral 7.2 "Etapas de Desarrollo", se hace necesario concretar un cronograma de ejecución, que, con base en los análisis realizados en la etapa diagnóstica, permitan estimar un periodo u horizonte aproximado de ejecución del Plan Parcial. Respuesta: El Plan Parcial acoge la normativa de edificabilidad establecida en el POT soportada además en un estudio de mercado. Observación: Con relación al numeral 7.2 "Etapas de Desarrollo", se resalta que es necesario incluir claramente el tema de las obligaciones urbanísticas (cargas) en obras y en presupuesto para cada una de las unidades y manzanas del PP. Respuesta: El Capítulo 7.2 del Documento Técnico de Soporte evidencia el desarrollo proyectado en el tiempo del Plan Parcial, incluyendo la generación de las obligaciones urbanísticas, para las cuales se estima y evidencia su valor en el "Anexo 7. Presupuesto" del DTS. Observación: Con relación al numeral 8.2 "Aprovechamientos" no es claro cómo se llega al área vendible, es decir, no se indica el factor de Área Vendible Vs. Área Construida que se utiliza según la tipología de vivienda. Respuesta: Para estimar la relación Área Vendible Vs. Área Construida se realizó un ejercicio de cabidas arquitectónicas, arrojando un porcentaje de diferencia del 13%. Por lo tanto se ajustó el área vendible al 87% del área construida. Observación: Con relación al numeral 8.5 "Reparto de Cargas y Beneficios" no queda claro cómo se va

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

a manejar el tema de las transferencias en el reparto. Es necesario que quede claro cómo será la ejecución de las cargas, si la que tienen un mayor % frente a las ventas (UAU 1) ejecutará las obras y serán compensadas por las dos unidades restantes. Esto hace parte de la gestión y ejecución del PP.
Respuesta: El Capítulo 8.6 del Documento Técnico de Soporte evidencia el componente de gestión del Plan Parcial en el cual se describe el pago de la obligación de cargas y transferencias entre UAU y el manejo de adecuación del Bien de Interés Cultural.
Observaciones Generales
Observación: Es importante incluir los cuadros resumen de presupuestos de los diferentes componentes que hacen parte de las cargas del plan parcial, indicando el año al que hace referencia (2023), tanto en el simulador, como en el DTS, y que todos sean manejados en el mismo horizonte de tiempo.
Respuesta: La observación fue atendida evidenciándose en el “Anexo 7. Presupuesto” del DTS. Para ello se ajustó la referencia a la temporalidad de las cifras. Los cuadros resumen de los componentes de las cargas se evidencian en las tablas 34 y 36 del Capítulo 8 del DTS.
Observación: Adicionalmente revisar, y de ser requerido ajustar, en los diferentes cuadros las abreviaturas de las cifras toda vez que se hace referencia a “MMCOP”, lo cual indica cifras en miles de millones de pesos. Igualmente revisar las tablas puesto que en varias de ellas no se especifica la convención de las cifras en algunas columnas (por ejemplo, en la tabla 30), y en otras no se especifica en ninguna parte de la tabla (por ejemplo en la tabla 33).
Respuesta: La observación fue atendida ajustándose las nomenclaturas que se refieren a dinero para todo el Capítulo 8 del DTS.
Observación: No se evidencia en el DTS la viabilidad del Plan Parcial en su integralidad ni por cada unidad planteada. Es necesario incluir en el DTS este punto y soportar claramente el desarrollo de la técnica residual, donde se permita evidenciar que el planteamiento propuesto permite tener un cierre financiero por cada unidad de actuación y gestión del plan parcial. (Ver determinantes formulación).
Respuesta: La observación fue atendida incluyéndose un apartado en el capítulo 8 del DTS con esquema estático de Ventas, Costos y Utilidades para evidenciar la viabilidad financiera del Plan Parcial.
OTRAS OBSERVACIONES
Observación: Se observa que la torre de alta tensión localizada en la Carrera 118, interfiere con el trazado de la vía, quedando una parte en la calzada y otra en el andén. Es claro que, por la connotación de la red de alta tensión, y sus implicaciones a nivel regional y nacional, los costos y tiempos para desplazar este tipo de infraestructura no sería posible asumirlos por parte del plan parcial, y en ese sentido, lo que debe plantearse es el ajuste a la sección transversal de la vía, de manera que la torre no interfiera con la circulación vial ni peatonal. En ese sentido, dado que este tipo de ajustes deben tener el concepto técnico de aprobación del Comité de Movilidad, se debe realizar la presentación de los ajustes en dicha instancia.
Respuesta: La observación fue atendida manteniéndose la ubicación de la torre de alta tensión. Lo anterior se evidencia en el numeral 5.4.1 del DTS.
Observación: El equipo de nomenclatura de la Subdirección de Planificación del Territorio del DAP, ha venido realizando la articulación y definición de la nomenclatura vial para toda la malla vial propuesta por los planes parciales en el área de expansión urbana. Es importante realizar una mesa de trabajo con dicho equipo para determinar la nomenclatura vial de las vías propuestas por el plan parcial, de modo que puedan quedar debidamente identificadas en el en todos los documentos que componen la formulación, incluyendo el decreto de adopción
Respuesta: No es responsabilidad del Plan Parcial la determinación de la nomenclatura de las vías de su ámbito. El Plan Parcial acogerá la determinación que establezca la administración distrital.
NORMA URBANÍSTICA
Observación: Dentro del capítulo 7.1. Unidades de Gestión y Unidades de Actuación urbanística se menciona que se cuenta con una unidad de gestión y 2 unidades de Actuación, sin embargo, en la tabla

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

23. Áreas Generales por Unidad de Actuación y de Gestión se mencionan son 3 unidades de gestión y en las tablas de 8.4. determinación y costo de las cargas se mencionan 3 unidades de actuación, esto mismo ocurre en el capítulo 8.5Reparto de Cargas y beneficios, 8.6. componente de gestión. por lo cual se debe unificar la nomenclatura tal cual lo definido en el capítulo 7.1. unidades de Gestión y Unidades de Actuación Urbanística para que se maneje una congruencia en todo el documento.
Respuesta: La observación fue atendida ajustándose en el DTS, la denominación de las Unidades.
Observación: En la Imagen 6. Ocupación de Predios Vecinos únicamente se marca de límite de estudio el área de la hacienda, no se incluye el área de Cinecolombia, se debería incluir.
Respuesta: La observación fue atendida ajustándose la imagen referida.
Observación: Se recomienda en el apartado de marco normativo incluir la información correspondiente con la Resolución de determinantes del Predelimitado Plan Parcial No. 1.1, acto administrativo que permitió la subdivisión del PP predelimitado en 3 polígonos para ser desarrollados por planes parciales individuales
Respuesta: La observación fue atendida incluyéndose lo sugerido en el numeral 4.5.3 del DTS
Observación: En la Tabla 23. Áreas Generales por Unidad de Actuación y de Gestión se está incrementando el área útil mostrando como área útil 23.974,89 m2, sin embargo, en el resto del documento se habla de área útil para la unidad de Gestión 1 de 12.233,64 m2 Valor que coincide y concuerda al descontarle las cesiones por vías locales, espacio público y equipamientos al Área Neta Urbanizable de la. UG1
Respuesta: La observación fue atendida ajustándose la tabla referida.
Observación: En el documento técnico de soporte se hace una descripción detallada de la Hacienda, su tipología, valores, etc., pero no se menciona el PEMP. Se debe hacer conexión con la Resolución 0213 del 14 de julio de 2022 del Ministerio de Cultura, mediante la cual se adopta el PEMP de la Hacienda Piedragrande.
Respuesta: La observación fue atendida incluyéndose lo requerido en los numerales 4.5.3, 5.1, 6.2 y 6.3 del DTS.
Observación: El PEMP es norma que prevalece, por lo tanto la propuesta de formulación debe reflejar los contenidos de la Resolución de aprobación, la cual no es mencionada ni relacionada en el DTS.
Respuesta: La observación fue atendida incluyéndose lo requerido en los numerales 5.1, 6.2 y 6.3 del DTS.
Observación: No es claro en el documento quién va a manejar las áreas de la hacienda, ¿Tendrá un ente gestor?
¿Cómo queda en la propuesta de formulación? ¿Cómo funcionaría? ¿Cómo son los accesos y salidas, así como parqueaderos? ¿Requiere EIR por ser un centro de eventos? ¿Y cómo quedan resueltos los impactos ambientales de ese uso?
Respuesta: La observación fue atendida incluyéndose lo requerido en los numerales 8.6.2, y 6.2 del DTS. Las intervenciones de la Casa de Hacienda se realizarán conforme lo establecido en la Resolución 0213 del 14 de julio de 2022 del Ministerio de Cultura y su aprobación deberá darse por dicho Ministerio, conforme lo señalado en la resolución precitada.
Observación: El Distrito emitió el Acuerdo 0574 de 2023, mediante el cual se adopta el Manual de Construcción Sostenible. Es importante incluir en el DTS este documento en el aparte de Estrategias de urbanismo, para visibilizar la implementación del instrumento y sus incentivos en pro de la mejora del medio ambiente.
Respuesta: La observación fue atendida incluyéndose lo requerido en los numerales 5.3.2 del DTS.
Observación: El POT no considera en las áreas de actividad una que se denomine “Residencial Urbana Integral”, por lo tanto, debe atemperarse a lo dispuesto en el POT
Respuesta: La observación fue atendida ajustándose la tabla referida.
CARTOGRAFÍA

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA
 RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE
 LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE
 DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL
 CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

Observación: Se solicita enviar un plano general donde se especifiquen todas las cargas y unidades de actuación con su respectiva capa y que tengan el polígono que lo identifique, esto con el fin de facilitar la medición y la comparación con el cuadro de áreas que se presenta.
Respuesta: La información cartográfica se anexa en dwg para permitir la verificación de medidas.
Observación: Se observa que la capa de vías no está delimitada con una polilínea, por ende, no se puede realizar la revisión de estas áreas, y se solicita que cada nombre de las vías que se especifican en el cuadro de áreas este con su respectiva capa en el plano general.
Respuesta: La información cartográfica se anexa en dwg para permitir la verificación de medidas. La denominación de las vías corresponde con la señalada en el cuadro de áreas.
Observación: El área de predio con FMI 370-349518 calculada en el plano del levantamiento topográfico es de 53.157,46 m ² , el área que se presenta en el cuadro de áreas del plano no corresponde con esta.
Respuesta: La diferencia de áreas se señala en el numeral 3.2 del DTS, indicando que se deberá realizar un trámite de Cabida y Linderos para subsanar dicha diferencia, previo al trámite de licenciamiento urbanístico.
Observación: Las convecciones presentes en el plano del levantamiento topográfico no corresponden con el dibujo. El levantamiento Topográfico debe presentarse como se indica en el Documento “PROTOCOLO PARA LA ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS DE LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS” (http://idesc.cali.gov.co/download/normatividad/protocolo_elaboracion_presentacion_planos_levantamientos_topograficos.pdf), este documento presenta una serie de protocolos para la correcta realización de un levantamiento topográfico y el respectivo dibujo del plano, en función de los requerimientos definidos para el DAP.
Respuesta: La observación fue atendida ajustándose el plano referido.
Observación: El área catastral que está presente en el cuadro de “AREAS DE PLANIFICACIÓN – PLAN PARCIAL 1.2” del levantamiento topográfico no coincide con las determinantes emitidas por la Subdirección de Catastro.
Respuesta: La diferencia de áreas se señala en el numeral 3.2 del DTS, indicando que se deberá realizar un trámite de Cabida y Linderos para subsanar dicha diferencia, previo al trámite de licenciamiento urbanístico.
Observación: Es importante mencionar que el plano del levantamiento topográfico debe estar acompañado de un informe de topografía detallando lo siguiente: - Descripción de los equipos de Topografía, con sus respectivos certificados de calibración. - Poligonal del levantamiento, asegurando la calidad en planimetría. - Carteras de Campo. - Nivelación y contra-nivelación de los vértices de la poligonal para asegurar la calidad en altimetría. - Procedimiento de Amarre.
Respuesta: Los documentos de soporte a la Topografía se incluyen en la Carpeta “2. Cartografía”
Observación: Al momento de superponer el plano topográfico, se encuentra una diferencia respecto a la cartografía oficial del municipio (en coordenadas cartesianas MAGNA SIRGAS origen Cali), como el levantamiento topográfico fue realizado en 2018, este no contempla la ampliación de la vía de la Cali-Jamundí que se realizó recientemente y el área de planificación del Plan Parcial abarca todo el carril derecho de esta vía.
Respuesta: La observación fue atendida ajustándose el plano referido.
Observación: Al solapar los planos de la formulación sobre el levantamiento topográfico se encuentran unos desplazamientos con respecto a este, la localización de los elementos existentes (por ejemplo la torre de energía) encontrados en el área de planificación del plan parcial tienen desplazamientos que no generan confiabilidad en la cartografía entregada por parte del formulador, ya que no permite tener certeza en cuanto a la posición de los elementos propuestos; esto puede conducir a errores de fondo en la formulación del plan parcial, que a su vez comprometería componentes asociados a las cargas, los beneficios y la localización de las infraestructuras propuestas, afectaciones y demás particularidades del territorio.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

Respuesta: La observación fue atendida ajustándose los planos referidos.
Observación: Si bien en la concertación ambiental la Corporación autónoma regional de Valle del Cauca hará la aprobación de los diseños de las obras que ocupen el cauce de una corriente o depósito de agua, así como la aprobación de los diseños de las obras necesarias para captar, controlar, conducir, almacenar o distribuir el caudal de una corriente hídrica, y las que pretendan rectificar cauces, al encontrar inconsistencias de desplazamientos en el levantamiento topográfico genera la duda si los canales o acequias presentes en la propuesta urbanística tienen este desplazamiento ya que siguen conservando la geometría de las líneas.
Respuesta: A partir de los estudios de Regulación de Aguas Lluvias y de Infraestructura se decidió ajustar el cauce actual de la acequia pero manteniendo su estructura actual.
CARTOGRAFÍA Y CUADRO DE ÁREAS
Observación: El área bruta tiene diferencias en el cuadro de áreas, levantamiento topográfico y planteamiento urbanístico, se debe corregir: 208625.986 área levantamiento topográfico 203946.4664 área cuadro de áreas "REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS" 204180.0150 área planteamiento urbanístico
Respuesta: La diferencia de áreas se señala en el numeral 3.2 del DTS, indicando que se deberá realizar un trámite de Cabida y Linderos para subsanar dicha diferencia, previo al trámite de licenciamiento urbanístico. Sin embargo, para el cuadro de áreas se toma como área bruta, la señalada en el Plano Topográfico ajustado con la ampliación de la vía de la Cali-Jamundí.
GESTIÓN ASOCIADA
Observación: No se aportó evidencia que dé cuenta que se han realizado acercamientos con el otro partícipe del plan parcial (Cinecolombia).
Respuesta: Los acercamientos realizados con Cinecolombia se dieron en el marco de la formulación y adopción del PEMP de la Hacienda Piedragrande. Se incluye la Carpeta 6. Gestión Asociada que contiene información que da cuenta de dichos acercamientos.
COMPONENTE SERVICIO PÚBLICO ENERGIA
Observación: Debe adjuntar los informes técnicos de cumplimiento del artículo 10.1 RETIE, donde se detalle: a) Análisis y cuadro de cargas iniciales y futuras. b) Análisis de coordinación de aislamiento eléctrico c) Análisis de cortocircuito y falla a tierra d) Análisis del nivel de riesgo por rayos y medidas de protección contra rayos e) Análisis de riesgos de origen eléctrico y medidas para mitigarlos f) Análisis del nivel de tensión requeridos. g) Calculo de campos electromagnéticos para asegurar que espacios destinados a actividades rutinarias de personas, no los límites de exposición definidos en el RETIE. h) Calculo de transformadores incluyendo los efectos de los armónicos y factor de potencia en la carga. i) Calculo de los sistemas de puesta a tierra j) Calculo económico de los conductores, teniendo en cuenta todos los factores de perdidas, las cargas resultantes y los costos de la energía. k) Verificación de los conductores, teniendo en cuenta el tiempo de disparo de los interruptores, la corriente de cortocircuito de la red y la capacidad de corriente del conductor. l) Calculo y coordinación de protecciones contra sobre corrientes. m) Calculo de canalizaciones (tubo, ductos y electrodos) y volumen de encerramientos.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024
(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

n)	Cálculos de regulación
o)	Elaboración de diagramas unifilares.
p)	Elaboración de planos y esquemas eléctricos para construcción
q)	Establecer las distancias de seguridad requeridas.
r)	Presupuesto de obra
Respuesta: La información señalada se encuentra en la Carpeta “Anexo 5 Estudio Eléctrico” que se encuentra en el “Anexo 3. Estudios Técnicos”.	

(...)

1. PRETENSIONES:

(...)

4.1. Revocar la Resolución No 4132.2.21.002 del 8 de julio de 2024, “Por la cual se emite concepto de viabilidad sobre la formulación del Plan Parcial Predelimitado 1.2 ubicado en el suelo de expansión urbana corredor Cali – Jamundí”, pues por medio de la presente herramienta se subsana y complementan todas aquellas observaciones en virtud de las cuales se tomó la decisión contenida en dicha resolución.

4.2. Conceder viabilidad al Plan Parcial Predelimitado 1.2 ubicado en el suelo de expansión urbana corredor Cali – Jamundí, con base en los documentos que subsana y complementan las observaciones en virtud de las cuales se tomó la decisión contenida en la Resolución No 4132.2.21.002 del 8 de julio de 2024. (...). ”.

Que resultado de la revisión y análisis de los argumentos expuestos en el recurso que aquí se resuelve y en el soporte documental adjunto, el equipo técnico de la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación encontró lo siguiente:

Observación	Cumplimiento	Comentario
COMPONENTE AMBIENTAL (DTS)		
En la propuesta urbanística de este numeral 5.3 se hace referencia a recurso hídrico superficial de la estructura ecológica principal, pero en el documento diagnóstico se hace referencia a cauces superficiales artificiales que se han derivado de la Acequia Grande o Derivación No. 5, de acuerdo con la normatividad vigente, no son objeto de ronda hídrica pero sí pueden considerarse estrategias de conectividad ecológica al intervenirlos desde el punto de vista paisajístico y silvicultural. No está clara la definición de los elementos de la estructura ecológica principal a los cuales se refieren ya que	SI	En la documentación aportada en el recurso de reposición quedó aclarado este punto.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ".

en el diagnóstico no está la caracterización del sistema ambiental (EEP y EEC).

INFORME DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

Con respecto a las franjas de protección de las derivaciones, al ser estas de carácter artificial, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible mediante circular MIN -8000-2-01322 de abril 2 de 2020 dirigidas a las autoridades ambientales, precisó que el acotamiento de la ronda hídrica (no franja protectora) solo aplica a cuerpos de agua naturales con corrientes de tipo permanente, o de tipo intermitente siempre y cuando este último presente evidencias geomorfológicas asociadas al cauce permanente. Por lo tanto, los cauces artificiales no son objeto de acotamiento de la ronda hídrica. Será la autoridad ambiental quien en el marco del desarrollo técnico defina los cuerpos de agua naturales a los cuales se les realizará el acotamiento de su ronda hídrica. En consecuencia, se debe observar la normatividad expedida por el Ministerio de Ambiente (el Decreto 2245 de 2017 y la Resolución 957 de 2018) de manera posterior a la Resolución DAGMA 1051 de 2015 citada por la CVC en su concepto ambiental 0680-236932023 del 10 de abril de 2023. La Resolución DAGMA en comento aborda la definición de rondas hídricas no áreas forestales protectoras ni franjas protectoras, estas últimas según la normatividad tienen otro alcance.

Las áreas forestales protectoras, reguladas por el artículo 3 del Decreto 1449 de 1977, corresponden a una obligación que aplica para propietarios de predios rurales de mantener la cobertura vegetal de dichas áreas, definidas a su vez como "Una faja no inferior a treinta (30) metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua", en este caso, tampoco aplicaría por tratarse de derivaciones artificiales. Esta observación deberá trasladarse a la zonificación ambiental y evaluarse con la CVC a la hora de concertar. No obstante, estos elementos pueden contribuir a la conectividad ecológica con la red de parques propuesta en el DTS.

SI En la documentación aportada en el recurso de reposición quedó aclarado este punto.

GEOLOGÍA, GEOTECNIA Y AMENAZAS

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024
 (25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

En el Numeral 3.3 (COMPONENTE GEOSFERICO) se citan “planos” y “Anexos” que no aparecen en la información digital entregada, ni están relacionados en la Tabla de Contenido del Informe revisado. La ausencia de dichos planos y Anexos impide la evaluación completa de los resultados de los estudios llevados a cabo y, por tanto, establecer si cumplen o no con los requisitos fijados en la Resolución de Determinantes	SI	El formulador realizó la aclaración conforme lo solicitado
El numeral 3.3.4.4. Sismo Tectónica, sobra, pues no aporta nada en el análisis del Plan Parcial. Además, contiene errores conceptuales y afirmaciones sin sustento, que resultan sensacionalistas.	SI	El formulador realizó la aclaración conforme lo solicitado
En la tabla de contenido se relaciona el Numeral 5.1. (ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS), que no está en el cuerpo del Informe.	SI	Se verificó que el capítulo de ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS se encuentra en el numeral 6.1 de la tabla del contenido y del cuerpo del documento.
Respecto a la inundación pluvial, en el informe del estudio “DIMENSIONAMIENTO DE LAS OBRAS DE REGULACION DE AGUAS LLUVIAS INTERNAS (SUDS)”, elaborado por la firma GAPB INGENIERIA S.A.S en septiembre de 2023, aparecen los cálculos de “volumen de almacenamiento” y “caudal máximo a evacuar” para cada una de las manzanas propuestas en el planteamiento urbanístico, suponiendo que en cada una de ellas se construirá un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible – SUDS. No obstante, en los demás documentos puestos a consideración no aparecen los diseños, la localización y el presupuesto de esos SUDS. Así entonces, no es posible determinar si la amenaza por inundación pluvial está considerada y manejada adecuadamente en el desarrollo propuesto.	SI	El formulador aclaró lo solicitado, localizando las lagunas de regulación por cada manzana
COMPONENTE DE SERVICIOS PÚBLICOS (ACUEDUCTO) Sistema de Acueducto		
1. Con respecto a los planos de acueducto, se solicita la revisión de las convenciones de estos, ya que se genera confusión con el tipo de línea empleada para cada tipo de red y según lo revisado con la memoria de cálculo en el esquema del modelo de simulación hidráulica, se presenta un	SI	La información de convenciones y líneas en el trazado de las redes de acueducto se encuentran en los planos

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

tramo de tubería en el Plano que no se observa en el modelo.

2. Mencionar en el documento de memorias los principales requerimientos de información e insumos del modelo, además de los resultados más importantes en términos de presiones con sus respectivas conclusiones según lo obtenido.	SI	Se aclaró y complementó la información en la memoria de cálculo
3. Se deben dejar identificadas los posibles puntos de ubicación de las válvulas para cierre de zonas y de los hidrantes.	SI	En los planos aparecen las válvulas, hidrantes y accesorios identificados y ubicados
5. Indicar si en algún momento se contempla la conexión de la Hacienda Piedra Grande al sistema de redes de acueducto proyectado o cómo se realiza el abastecimiento del agua potable al predio.	SI	El documento técnico contiene en el componente de acueducto la descripción del manejo a realizar para la Hacienda

Sistema de Alcantarillado Sanitario

4. Se debe mencionar qué tipo de manejo se realizará al agua residual generada de la Hacienda Piedra Grande y su articulación con la propuesta de diseño del sistema de alcantarillado sanitario, indicando si se realiza la conexión a este.	SI	En la memoria técnica se especifica el manejo del agua residual que se incluye de la hacienda al diseño de las redes de alcantarillado
---	----	--

Sistema de Alcantarillado Pluvial

1. En los planos no se evidencian la ubicación de las obras de Box Culvert que aparecen en las convenciones y que se deben tener diseñadas debido a las corrientes de agua que circulan por la zona y que deben pasar a través de la calle 42, por lo que se debe especificar en la memoria y planos las respectivas obras de paso.	SI	En la memoria de cálculo y planos se realizó la aclaración y adición de las obras hidráulicas para el manejo de los drenajes que circulan por el plan parcial
2. En caso de que se proyecten canales u obras hidráulicas para manejo de las derivaciones y drenajes pluviales existentes que cruzan por el Plan Parcial, se deben especificar en memoria y planos. Adicionalmente, se debe considerar el análisis hidrológico e hidráulico de estas derivaciones para identificar si se requieren plantear medidas de mitigación de inundaciones en caso de ser necesario.	SI	En el documento de memoria técnica y planos se aclaró y especificó las consideraciones de los canales con su ubicación y dimensiones
4. Especificar en la memoria y planos los posibles puntos de ubicación de los SUDS propuestos, ya que no se menciona, y esto puede influenciar en el tipo de descarga que se plantee, según sea a gravedad o por bombeo y esto tiene implicación en los costos para la propuesta.	SI	Cumple. Se debe tener en cuenta que la definición de los suelos para implementación de los SUDS por manzana definidos en el DTS y cartografía, no podrán cambiar de las áreas definidas y el suelo debe

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ".

cuantificarse con base al suelo útil

5. Se deben especificar los costos en los presupuestos asociados a los SUDS propuestos de acuerdo con su volumen y área a ocupar, y al tipo de infraestructura proyectada, ya que esto repercute en el balance de costos general del proyecto.

SI

Los costos de los SUDS se encuentran en el presupuesto pluvial y en la modelación financiera

MOVILIDAD

b) Aspectos - Generales

Se presenta el recuento de señalización vial sin ningún análisis, por otro lado, se realiza un análisis de la demanda existente a partir de los datos de aforos vehiculares y peatonales. Sin embargo, el documento carece de una caracterización amplia y suficiente de la oferta de transporte actual en el sector de influencia del proyecto, incluyendo todos los modos de transporte, el componente de accesibilidad universal y el sistema vial existente que se verá impactado por el proyecto

SI

Subsanado: En el Capítulo 5.1 Caracterización de la Infraestructura, se presenta el inventario de la señalización y de vías, sus perfiles y franjas constituyentes. En el Capítulo 6. Estudio de Frecuencias, se presentan análisis de oferta y demanda para el SITM-MIO y el TPC Intermunicipal.

Se presenta una caracterización de la demanda del PP 1.2, no obstante, se tienen las siguientes inquietudes:

- Los valores indicados en la Tabla 14: Tránsito 14 horas día típico en la Estación Maestra, no concuerdan con lo presentado en la base de datos.

- Indicar el estrato de las viviendas y el número de habitantes por hogar, anexar fuente.

- Incluir la metodología empleada para el cálculo de la partición modal del proyecto.

Con relación a oferta de transporte futura para distintos cortes temporales (5 años, 10 años y 20 años) en la zona de estudio no se evidencia la caracterización en el documento y anexos.

SI

Subsanado. Se verificó la actualización en la tabla 14 (ahora en el DTF como tabla 24). Se verificó el desarrollo de la metodología de generación y atracción de viajes, partición modal y asignación o construcción de las matrices O-D

Estimación de los impactos en la movilidad de todos los actores de los distintos sistemas de transporte que concurren en la zona de influencia directa del proyecto para cada corte temporal en articulación con los proyectos estratégicos del PIMU.

SI

Se incorporó la apertura de la intersección de la Calle 25 con Carrera 118 y se incorporaron calzadas de servicio al costado oriental de la Calle 25, para solucionar el acceso y salida al plan parcial.

Se presenta un plan de mitigación en formato PDF y DWG que contiene la señalización vial, reductores de velocidad e intersecciones semaforizadas, no obstante, dichas propuestas no fueron validadas a

SI

Se presenta el plan de mitigación en los formatos requeridos con los elementos

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

nivel de simulación de acuerdo con lo exigido en la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022.

de señalización, demarcación y control más pertinentes.

c) Modelo de micro simulación

Se deben anexar los tiempos de las intersecciones semaforizadas, dado que las incluidas en el modelo no corresponden a los tiempos existentes.	SI	Se presenta el plan de mitigación en los formatos requeridos con los elementos de señalización, demarcación y control más pertinentes.
Todos los modelos deben tener motos, las cuales deben comportarse tal y como se observa en la realidad y nunca en “fila india”.	SI	Se presenta el plan de mitigación en los formatos requeridos con los elementos de señalización, demarcación y control más pertinentes.
Se deben definir las áreas de conflicto en los puntos donde se requiera, para evitar que los vehículos se traspasen entre sí en las intersecciones viales.	SI	Se presenta el plan de mitigación en los formatos requeridos con los elementos de señalización, demarcación y control más pertinentes.
Se debe ajustar el tiempo de precarga de la red dado que se solicita como mínimo 900 Segundos (15 minutos).	SI	Se presenta el plan de mitigación en los formatos requeridos con los elementos de señalización, demarcación y control más pertinentes.
Cumplir con los criterios de convergencia de modelos de simulación definidos en la normativa internacional (TfL, 2010). El modelo no presenta convergencia.	SI	Se presenta el plan de mitigación en los formatos requeridos con los elementos de señalización, demarcación y control más pertinentes.
No se presenta calibración ni por tiempos de viaje y ni por velocidades	SI	Se presenta el plan de mitigación en los formatos requeridos con los elementos de señalización, demarcación y control más pertinentes.
Los resultados de escenarios futuros deben estar enfocados en la comparación de indicadores de movilidad con el escenario actual, tales como demoras, colas, velocidad, niveles de servicios, entre otros.	SI	Se presenta el plan de mitigación en los formatos requeridos con los elementos de señalización, demarcación y control más pertinentes.
El alcance de la micro simulación no sólo debe estar enfocado en evaluar los impactos del tránsito sobre los corredores viales sino también los impactos sobre las intersecciones del proyecto.	SI	Se presenta el plan de mitigación en los formatos requeridos con los elementos de señalización, demarcación y control más pertinentes.
El estudio debe ser claro en la definición y evaluación de las medidas de mitigación de impactos tanto a nivel operacional cómo físico.	SI	Se presenta el plan de mitigación en los formatos requeridos con los elementos de señalización, demarcación y control más pertinentes.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

El Plan de mitigación de impactos en movilidad con énfasis en la definición de las condiciones de acceso vehicular y peatonal y de personas con movilidad reducida.	SI	Se presenta el plan de mitigación en los formatos requeridos con los elementos de señalización, demarcación y control más pertinentes.
--	----	---

d. De acuerdo con lo establecido en la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022 - Parágrafo 3 del artículo 24, se tiene que:

Planos con el diseño de los accesos/salidas para tráfico motorizado y no motorizado a las instalaciones del proyecto.	SI	Se acoge la respuesta del formulador indicada en el recurso de reposición: la definición de los accesos y salidas corresponde a etapas posteriores de desarrollo.
--	----	--

Planos de la señalización vial existente y propuesta.	SI	El plano de mitigación: señalización y demarcación propuesta, se presentan en el Anexo 5
--	----	---

Planos de los perfiles viales de los corredores que componen el esquema vial de accesibilidad propuesto para el proyecto.	SI	Se atendió la observación en el plano D4, incluyendo los perfiles viales para las vías locales y peatonales.
--	----	---

Cartografía temática de tramos seleccionados como críticos de acuerdo con la intensidad de los volúmenes peatonales y vehiculares.	SI	Se presenta la cartografía como salidas gráficas de representación y evaluación de indicadores de velocidad y volumen para los escenarios modelados de situación actual y situación con proyecto.
---	----	--

e. De acuerdo con lo establecido en la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022 - Parágrafo 4 del artículo 24, para lo cual presentar todas las memorias de cálculo e insumos y salidas del proceso de modelación realizado en el estudio, siendo como mínimo las siguientes:

Memorias de cálculo en Excel de todas las proyecciones de tráfico realizadas para caracterizar la demanda de transporte futura para la evaluación de los diferentes escenarios de análisis. Todos los cálculos deben tener asociadas sus correspondientes fórmulas matemáticas en Excel de tal forma que puedan ser validadas.	SI	Se presentan y explican en el DTF las proyecciones de tráfico.
---	----	---

Memorias de cálculo en Excel con sus correspondientes fórmulas y figuras donde se haga evidente el chequeo y cumplimiento de los diferentes indicadores de bondad de ajuste del proceso de calibración descritos en el alcance del estudio.	SI	Las memorias de cálculo para la verificación de la convergencia, se relacionan en el Anexo 3. Modelo de Microsimulación
--	----	--

Archivos de entrada y salida de modelación de tránsito de todos los escenarios analizados	SI	Se presenta en cada escenario de micromodelación las matrices OD para autos y motos
--	----	--

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

debidamente organizados por carpetas y en el formato apropiado para su uso.

f. otros

Se debe incluir conclusiones y recomendaciones.	SI	Se incluyeron las conclusiones y recomendaciones en el capítulo 10.
---	----	---

Para la ubicación de resaltos, pompeyanos, entre otros dispositivos, se debe tener en cuenta lo establecido en la Resolución 1885 de 2015, en la cual se establece que, “Teniendo en cuenta que los resaltos son muy restrictivos para los conductores, no se debe permitir su uso en los siguientes casos:

- Vías urbanas principales (o de jerarquía superior) o calles que enlacen a estas.
- Vías urbanas con volumen vehicular diario superior a 500 vehículos
- Vías urbanas cuyo porcentaje de vehículos pesados supere el 5%
- Vías interurbanas, excepto en acceso para peajes, estaciones de peajes, a la llegada a puestos de control y sitios donde el estudio técnico de ingeniería lo recomienda por una situación especial.
- Vía con pendientes superiores a 8%.”

SI

Se incorpora la medida de semaforización en reemplazo del pompeyano, y se ve reflejado en el plano D3 Planteamiento Urbanístico.

En este plano también se incorporó la calzada de servicio oriental de la Calle 25.

COMPONENTE FINANCIERO

Documento Análisis de Mercado

La mayoría de las tablas y gráficas no tienen título ni fuente, y en otros casos no es claro a qué año o periodo se refiere la misma (por ejemplo, la “ilustración 1. Proyectos VIP ciudad” no se sabe a qué año o periodo se refiere). Es necesario que todas las gráficas, ilustraciones, gráficos, etc. tengan título y la fuente de la información, así como indicar, si es necesario, el año o los años a los cuales hace referencia, de tal forma que permita hacer el análisis pertinente.

SI

Se verificó que en el Anexo 6. ANÁLISIS DE MERCADO se ajustó los títulos. De esta forma, todos los títulos establecen claramente la información a la que se refiere, el periodo y la fuente de información. Asimismo, guarda coherencia con el texto del análisis.

Es necesario que los párrafos presenten una mayor claridad e ilustración de lo que quiere indicar y tengan su respectivo soporte en gráficas o tablas, cuando sea necesario, toda vez que en algunos casos no es claro el sentido de lo que se quiere transmitir. (Ver comentarios en documento adjunto)

SI

Se verificó que en el Anexo 6. ANÁLISIS DE MERCADO se ajustó actualizando los valores, reemplazando algunos gráficos y construyendo una línea argumentativa que soporta las conclusiones del estudio de mercado.

Es importante fortalecer el análisis de oferta inmobiliaria de la zona de influencia del PP, toda

SI

Se verificó que en el Anexo 6. ANÁLISIS DE MERCADO se ajustó de acuerdo a

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

vez que permite perfilar el tipo de vivienda que se va a ofertar (especialmente en lo relacionado con la vivienda NO VIS), además que permite establecer escenarios de rotación de ventas para soportar la propuesta del cronograma de ejecución del PP. Se recomienda ampliar el análisis, por ejemplo, con información de Galería Inmobiliaria, de la oferta de vivienda regional y por sectores de Cali y su área de influencia (se tiene información de varios años la oferta de vivienda de Cali y su área de influencia discriminada por sectores y estratos).

Con base en lo anterior, es necesario revisar y ajustar las conclusiones de este documento, donde se establecen los ritmos de ventas de las tres tipologías de vivienda (VIP, VIS y No VIS), toda vez que este constituye el soporte para la propuesta del cronograma de ejecución del PP. En este sentido se transcribe lo que está actualmente en el documento con la respectiva observación al respecto, así:

Conclusión # 2. “En el caso de una valoración dinámica donde se requieran establecer ritmos de ventas para cada uno de los productos se recomienda definir un ritmo de ventas mensuales de 25 un para el producto VIS y de 40 unidades mes para el producto VIP”.

Por su parte, la página 6 del documento establece que la VIS es “la tipología con mayor oferta en la ciudad y en el área colindante con el plan parcial, el ritmo de ventas promedio para este uso en el área resaltada en la imagen es de 27 unidades por mes.” En este sentido, se estaría asumiendo que el PP 1.2 absorbería 25 de las 27 unidades mensuales de VIS que se ofertan para el sector resaltado.

Por otra parte, la citada página indica con relación a la vivienda VIP que “Dado su precio y características, este tipo de productos tiene una muy buena aceptación el mercado, sus ritmos de ventas promedio son de 31 unidades por mes, lo cual significa tiempos de comercialización cortos.” En este sentido, se estaría asumiendo que el PP 1.2 absorbería más de la oferta de esta tipología de vivienda, esto es 40 unidades de VIP mensuales de las 31 unidades indicadas.

Conclusión # 3. “En el caso de los productos por fuera de VIS se recomienda establecer los parámetros comerciales con base en los promedios actuales, de la siguiente manera: ofrecer un valor por metro cuadrado por debajo del promedio y así

la observación. Se fortaleció el análisis de oferta para cada segmento, se fortaleció la claridad de los indicadores analizados y se incluyó el indicador de rotación de ventas el cual permite soportar el cronograma de ejecución del Plan Parcial.

Se verificó que en el Anexo 6. ANÁLISIS DE MERCADO se ajustó de acuerdo a la observación. Se ajustó la sección de conclusiones, incluyendo por cada uno de los segmentos inmobiliarios los valores por metro cuadrado, las áreas de los productos de vivienda, y los promedios mensuales de unidades vendidas (rotación del producto inmobiliario), información fundamental para elaborar la simulación urbano-financiera del Plan Parcial.

SI

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. *0004*) DE 2024

(*25 de Septiembre*)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

lograr unos ritmos de ventas un poco mejores a los actuales, esto un valor de venta de \$4.500.000 / m2 con ritmos entre 7 y 10 unidades mensuales.”

Con relación a esta conclusión, resaltar lo que se indicó con anterioridad de ampliar el análisis de la dinámica inmobiliaria que permita ajustar y justificar esta conclusión del ritmo de ventas y del perfilamiento de la vivienda No VIS.

Documento Técnico de Soporte

Con relación al numeral 7.2 “Etapas de Desarrollo”, se hace necesario concretar un cronograma de ejecución, que, con base en los análisis realizados en la etapa diagnóstica, permitan estimar un periodo u horizonte aproximado de ejecución del Plan Parcial.

SI

Se verificó que, en la sección “ETAPAS DE DESARROLLO” del DTS se ajustó. Se concretó un cronograma de ejecución con base en el diagnóstico y la proyección de ventas establecida desde el Estudio de mercado. El cronograma de ejecución de obras y avances para la concreción del Plan Parcial y se presenta en la Tabla 26 del DTS. Es importante aclarar, que el cronograma presentado se asocia a la intervención física del área de planificación, y no incorpora hitos de cada uno de los proyectos inmobiliarios.

Con relación al numeral 7.2 “Etapas de Desarrollo”, se resalta que es necesario incluir claramente el tema de las obligaciones urbanísticas (cargas) en obras y en presupuesto para cada una de las unidades y manzanas del PP.

SI

Se verificó que, se incluyeron las obligaciones urbanísticas en obras y presupuesto para cada una de las unidades, así como las que se deberán realizar en el BIC en la sección de “DETERMINACIÓN DE CARGAS” del DTS.

Con relación al numeral 8.2 “Aprovechamientos” no es claro cómo se llega al área vendible, es decir, no se indica el factor de Área Vendible Vs. Área Construida que se utiliza según la tipología de vivienda.

SI

Se verificó que, en el texto de la sección de “APROVECHAMIENTOS” del DTS y en el Excel de REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS se indica una relación de área vendible sobre área construida del 87%.

Con relación al numeral 8.5 “Reparto de Cargas y Beneficios” no queda claro cómo se va a manejar el tema de las transferencias en el reparto. Es necesario que quede claro cómo será la ejecución de las cargas, si la que tienen un mayor % frente a las ventas (UAU 1) ejecutará las obras y serán compensadas por las dos unidades restantes. Esto hace parte de la gestión y ejecución del PP.

SI

Se verificó que la sección “REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS” del DTS y la sección COMPONENTE DE GESTIÓN” del DTS establece las unidades responsables de las cargas y establece los montos de transferencias entre las Unidades para alcanzar el reparto equitativo de cargas y beneficios. Asimismo, establece el balance, el reparto y el equilibrio entre

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

las unidades. Adicionalmente, plantea el esquema de gestión que se va a implementar para garantizar la ejecución y el reparto a través del ente gestor, que es fundamental para la concreción de las cargas del Plan Parcial.

Observaciones Generales:

Es importante incluir los cuadros resumen de presupuestos de los diferentes componentes que hacen parte de las cargas del plan parcial, indicando el año al que hace referencia (2023), tanto en el simulador, como en el DTS, y que todos sean manejados en el mismo horizonte de tiempo.

SI

Se verificó que, en los cuadros resumen de los presupuestos se incluyeron en el ANEXO 7. PRESUPUESTO

Adicionalmente revisar, y de ser requerido ajustar, en los diferentes cuadros las abreviaturas de las cifras toda vez que se hace referencia a “MMCOP”, lo cual indica cifras en miles de millones de pesos. Igualmente revisar las tablas puesto que en varias de ellas no se especifica la convención de las cifras en algunas columnas (por ejemplo, en la tabla 30), y en otras no se especifica en ninguna parte de la tabla (por ejemplo en la tabla 33).

SI

Se verificó que, se ajustaron las abreviaturas a lo largo de la sección que aborda el componente financiero.

No se evidencia en el DTS la viabilidad del Plan Parcial en su integralidad ni por cada unidad planteada. Es necesario incluir en el DTS este punto y soportar claramente el desarrollo de la técnica residual, donde se permita evidenciar que el planteamiento propuesto permite tener un cierre financiero por cada unidad de actuación y gestión del plan parcial. (Ver determinantes formulación).

SI

Se verificó que se incluyó una sección “VIABILIDAD FINANCIERA” que permite evidenciar que la integralidad del Plan Parcial y cada unidad tienen un cierre financiero y son viables financieramente. Esto esta incluido en el DTS y en el archivo Excel “REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.”

OTRAS OBSERVACIONES

Se observa que la torre de alta tensión localizada en la Carrera 118, interfiere con el trazado de la vía, quedando una parte en la calzada y otra en el andén. Es claro que, por la connotación de la red de alta tensión, y sus implicaciones a nivel regional y nacional, los costos y tiempos para desplazar este tipo de infraestructura no sería posible asumirlos por parte del plan parcial, y en ese sentido, lo que debe plantearse es el ajuste a la sección transversal de la vía, de manera que la torre no interfiera con la circulación vial ni peatonal. En ese sentido, dado que este tipo de ajustes deben tener el concepto técnico de aprobación del Comité de

SI

La propuesta se ajustó al requerimiento, modificando la distribución de la Carrera 118, para incluir las torres existentes.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

Movilidad, se debe realizar la presentación de los ajustes en dicha instancia.

NORMA URBANÍSTICA

Dentro del capítulo 7.1. Unidades de Gestión y Unidades de Actuación urbanística se menciona que se cuenta con una unidad de gestión y 2 unidades de Actuación, sin embargo, en la tabla 23. Áreas Generales por Unidad de Actuación y de Gestión se mencionan son 3 unidades de gestión y en las tablas de 8.4., determinación y costo de las cargas se mencionan 3 unidades de actuación, esto mismo ocurre en el capítulo 8.5 Reparto de Cargas y beneficios, 8.6., componente de gestión, por lo cual se debe unificar la nomenclatura tal cual lo definido en el capítulo 7.1. unidades de Gestión y Unidades de Actuación Urbanística para que se maneje una congruencia en todo el documento

SI

Ajustado en el documento técnico de soporte del recurso de reposición con subsidio de apelación radicado con número 202441730101658042

En la Imagen 6. Ocupación de Predios Vecinos únicamente se marca de límite de estudio el área de la hacienda, no se incluye el área de Cinecolombia, se debería incluir

SI

Ajustado en el documento técnico de soporte del recurso de reposición con subsidio de apelación radicado con número 202441730101658042

Se recomienda en el apartado de marco normativo incluir la información correspondiente con la Resolución de determinantes del Predelimitado Plan Parcial No. 1.1, acto administrativo que permitió la subdivisión del PP predelimitado en 3 polígonos para ser desarrollados por planes parciales individuales

SI

Ajustado en el documento técnico de soporte del recurso de reposición con subsidio de apelación radicado con número 202441730101658042

En la Tabla 23. Áreas Generales por Unidad de Actuación y de Gestión se está incrementando el área útil mostrando como área útil 23.974,89 m2, sin embargo, en el resto del documento se habla de área útil para la unidad de Gestión 1 de 12.233,64 m2 Valor que coincide y concuerda al descontarle las cesiones por vías locales, espacio público y equipamientos al Área Neta Urbanizable de la. UG1

SI

Ajustado en el documento técnico de soporte del recurso de reposición con subsidio de apelación radicado con número 202441730101658042

En el documento técnico de soporte se hace una descripción detallada de la Hacienda, su tipología, valores, etc., pero no se menciona el PEMP. Se debe hacer conexión con la Resolución 0213 del 14 de julio de 2022 del Ministerio de Cultura, mediante la cual se adopta el PEMP de la Hacienda Piedragrande.

SI

Ajustado en el documento técnico de soporte del recurso de reposición con subsidio de apelación radicado con número 202441730101658042

El PEMP es norma que prevalece, por lo tanto la propuesta de formulación debe reflejar los

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

contenidos de la Resolución de aprobación, la cual no es mencionada ni relacionada en el DTS

El Distrito emitió el Acuerdo 0574 de 2023, mediante el cual se adopta el Manual de Construcción Sostenible. Es importante incluir en el DTS este documento en el aparte de Estrategias de urbanismo, para visibilizar la implementación del instrumento y sus incentivos en pro de la mejora del medio ambiente.	SI	Ajustado en el documento técnico de soporte del recurso de reposición con subsidio de apelación radicado con número 202441730101658042
El POT no considera en las áreas de actividad una que se denomine “Residencial Urbana Integral”, por lo tanto, debe atemperarse a lo dispuesto en el POT	SI	En la documentación aportada en el recurso de reposición quedó ajustado este punto.

CARTOGRAFÍA

Se solicita enviar un plano general donde se especifiquen todas las cargas y unidades de actuación con su respectiva capa y que tengan el polígono que lo identifique, esto con el fin de facilitar la medición y la comparación con el cuadro de áreas que se presenta.	SI	En la documentación aportada en el recurso de reposición fue acogida la observación
Se observa que la capa de vías no está delimitada con una polilínea, por ende, no se puede realizar la revisión de estas áreas, y se solicita que cada nombre de las vías que se especifican en el cuadro de áreas este con su respectiva capa en el plano general.	SI	En la documentación aportada en el recurso de reposición fue acogida la observación
El área de predio con FMI 370-349518 calculada en el plano del levantamiento topográfico es de 53.157,46 m2, el área que se presenta en el cuadro de áreas del plano no corresponde con esta.	SI	Si cumple, ya quedó ajustado, con la ampliación de la vía Cali-Jamundi el área de los predios cambió, en su momento deberán pedir la actualización de áreas en Catastro
Las convecciones presentes en el plano del levantamiento topográfico no corresponden con el dibujo, El levantamiento Topográfico debe presentarse como se indica en el Documento “PROTOCOLO PARA LA ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS DE LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS” (http://idesc.cali.gov.co/download/normatividad/protocolo_elaboracion_presentacion_planos_levantamientos_topograficos.pdf), este documento presenta una serie de protocolos para la correcta realización de un levantamiento topográfico y el respectivo	SI	Si fue ajustado

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

dibujo del plano, en función de los requerimientos definidos para el DAP.

El área catastral que está presente en el cuadro de “AREAS DE PLANIFICACIÓN – PLAN PARCIAL 1.2” del levantamiento topográfico no coincide con las determinantes emitidas por la Subdirección de Catastro.

SI Si fue ajustado

Es importante mencionar que el plano del levantamiento topográfico debe estar acompañado de un informe de topografía detallando lo siguiente:
- Descripción de los equipos de Topografía, con sus respectivos certificados de calibración.

- Poligonal del levantamiento, asegurando la calidad en planimetría.

SI Si fue entregado

- Carteras de Campo.

- Nivelación y contra-nivelación de los vértices de la poligonal para asegurar la calidad en altimetría.

- Procedimiento de Amarre.

Al momento de superponer el plano topográfico, se encuentra una diferencia respecto a la cartografía oficial del municipio (en coordenadas cartesianas MAGNA SIRGAS origen Cali), como el levantamiento topográfico fue realizado en 2018, este no contempla la ampliación de la vía de la Cali-Jamundí que se realizó recientemente y el área de planificación del Plan Parcial abarca todo el carril derecho de esta vía.

SI Si fue ajustado

Al solapar los planos de la formulación sobre el levantamiento topográfico se encuentran unos desplazamientos con respecto a este, la localización de los elementos existentes (por ejemplo la torre de energía) encontrados en el área de planificación del plan parcial tienen desplazamientos que no generan confiabilidad en la cartografía entregada por parte del formulador, ya que no permite tener certeza en cuanto a la posición de los elementos propuestos; esto puede conducir a errores de fondo en la formulación del plan parcial, que a su vez comprometería componentes asociados a las cargas, los beneficios y la localización de las infraestructuras propuestas, afectaciones y demás particularidades del territorio.

SI Si fue ajustado

Si bien en la concertación ambiental la Corporación autónoma regional de Valle del Cauca hará la aprobación de los diseños de las obras que ocupen el cauce de una corriente o depósito de agua, así

SI Si fue ajustado

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ".

como la aprobación de los diseños de las obras necesarias para captar, controlar, conducir, almacenar o distribuir el caudal de una corriente hídrica, y las que pretendan rectificar cauces, al encontrar inconsistencias de desplazamientos en el levantamiento topográfico genera la duda si los canales o acequias presentes en la propuesta urbanística tienen este desplazamiento ya que siguen conservando la geometría de las líneas.

CARTOGRAFÍA Y CUADRO DE ÁREAS

El área bruta tiene diferencias en el cuadro de áreas, levantamiento topográfico y planteamiento urbanístico, se debe corregir: 208625.986 área levantamiento topográfico

SI Si fue ajustado

203946.4664 área cuadro de áreas "REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS"

204180.0150 área planteamiento urbanístico

GESTIÓN ASOCIADA

No se aportó evidencia que dé cuenta que se han realizado acercamientos con el otro partícipe del plan parcial (Cinecolombia).

SI

La información del plan parcial radicada por el promotor fue remitida por el DAP a los propietarios del predio No. 370-349518, mediante el oficio con radicado No. 202441320500054761.

COMPONENTE SERVICIO PÚBLICO ENERGÍA

Debe adjuntar los informes técnicos de cumplimiento del artículo 10.1 RETIE, donde se detalle:

- a) Análisis y cuadro de cargas iniciales y futuras.
- b) Análisis de coordinación de aislamiento eléctrico
- c) Análisis de cortocircuito y falla a tierra
- d) Análisis del nivel de riesgo por rayos y medidas de protección contra rayos
- e) Análisis de riesgos de origen eléctrico y medidas para mitigarlos
- f) Análisis del nivel de tensión requeridos.
- g) Calculo de campos electromagnéticos para asegurar que espacios destinados a actividades rutinarias de personas, no los límites de exposición definidos en el RETIE.
- h) Calculo de transformadores incluyendo los efectos de los armónicos y factor de potencia en la carga.
- i) Calculo de los sistemas de puesta a tierra
- j) Calculo económico de los conductores, teniendo

SI

En la documentación aportada en el recurso de reposición fue aclarada la observación

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

en cuenta todos los factores de pérdidas, las cargas resultantes y los costos de la energía.

k) Verificación de los conductores, teniendo en cuenta el tiempo de disparo de los interruptores, la corriente de cortocircuito de la red y la capacidad de corriente del conductor.

l) Cálculo y coordinación de protecciones contra sobre corrientes.

m) Cálculo de canalizaciones (tubo, ductos y electrodos) y volumen de encerramientos.

n) Cálculos de regulación

o) Elaboración de diagramas unifilares.

p) Elaboración de planos y esquemas eléctricos para construcción

q) Establecer las distancias de seguridad requeridas.

r) Presupuesto de obra

Que la propuesta de plan parcial cuenta con las siguientes factibilidades de servicios públicos domiciliarios: a) Factibilidad de Acueducto y alcantarillado emitido por la Jefe de Unidad Prospectiva y Desarrollo de Negocios y la Gerencia de Unidad Estratégica de Negocio de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE ESP Consecutivo 3024652023 del 18 de agosto de 2023, b) Disponibilidad de Gas Natural - Gases de Occidente Rad. 430101-P del 25 de noviembre de 2021, c) Unidad Prospectiva y Desarrollo de Negocios- energía eléctrica UPM No. 255 del 30 de mayo de 2023, d) Disponibilidad servicio integral de Aseo -Limpieza y Servicios Públicos S.A E.S. P del 17 de agosto de 2023, y e) EMCALI EICE ESP Consecutivo 4200416772021 viabilidad y posibilidad de servicios de telecomunicaciones del 26 de agosto de 2021.

Que por todo lo anteriormente relacionado, y resultado de la revisión integral realizada a la documentación presentada en el Recurso de Reposición y del análisis y revisión al soporte documental adjunto, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación considera que el proyecto del Predelimitado Plan Parcial 1.2, contenido en el documento técnico de soporte, diagnóstico y formulación, y la cartografía aportada en el recurso con escritos radicados bajo Nos. 202441730101658042 y 202441730101664402 del 30 y 31 de julio de 2024, cumple con los requerimientos mínimos de la formulación, directamente relacionados y contenidos en el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, la Resolución de determinantes No. 4132.2.21.0008 del 20 de octubre de 2022 y demás norma urbanística aplicable, por lo cual procederá a revocar la Resolución No. 4132.2.21.0002 del 08 de julio de 2024 y en consecuencia, emitir el respectivo concepto de viabilidad favorable respecto del instrumento de planificación.

En mérito de lo expuesto,

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ".

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: REVOCAR la Resolución No. 4132.21.0002 del 08 de julio de 2024, "POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO (SIC) 1.2, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ".

ARTÍCULO SEGUNDO: Emitir concepto FAVORABLE de viabilidad a la formulación del Plan Parcial Predelimitado 1.2., radicado por la Sociedad PIEDRAGRANDE LTDA con Nit. No. 890.308.979-8 y propietaria del predio con FMI 370-51835.

ARTÍCULO TERCERO: El proyecto de Predelimitado Plan Parcial 1.2 cuenta con una cabida aproximada de 204.434.15 metros cuadrados, cuyo polígono comprende los siguientes límites:

- POR EL NORTE: Con la proyectada Carrera 118, entre Calle 25 y Callejón Peláez
- POR EL ORIENTE: Con el Callejón Peláez y límite Oeste del Colegio Pío XII, entre la Carrera 118 y el límite norte del plan parcial Piedrachiquita
- POR EL SUR: En la línea quebrada con el límite norte del plan parcial Piedrachiquita entre Calle 25 y Callejón Peláez.
- POR EL OCCIDENTE: Con la Calle 25, entre las Carreras 118 y 120.

PARÁGRAFO: Los documentos que sirvieron de base para la presente determinación de viabilidad son los radicados por el interesado contenidos en cinco carpetas así:

1. DTS y Proyecto de Decreto
2. Cartografía
3. Anexos Técnicos
4. Reparto de Cargas y Beneficios
5. Factibilidad de Servicios Públicos

ARTÍCULO CUARTO: De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, sobre los predios incluidos en la formulación del Plan Parcial Predelimitado 1.2., no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta de modificación del Plan parcial en cuyo caso deberá radicarse nueva propuesta de formulación.

ARTÍCULO QUINTO: No conceder el recurso de apelación por cuanto el recurso de reposición fue resuelto de manera favorable.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0004) DE 2024

(25 de Septiembre)

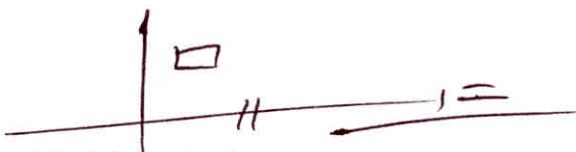
“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0002 DEL 08 DE JULIO DE 2024, Y SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 DE DESARROLLO URBANO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI – JAMUNDÍ”.

ARTÍCULO SEXTO: Teniendo en cuenta que la presente resolución constituye concepto favorable de viabilidad, contra la misma no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO SEPTIMO: NOTIFICAR personalmente y en los términos de la Ley 1437 de 2011 el contenido de la presente Resolución al señor JUAN FRANCISCO FORERO GÓMEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.226.003 de Bogotá, D.C, en calidad de apoderado especial de la Sociedad PIEDRAGRANDE LTDA con Nit. No. 890.308.979-8, o a quien haga sus veces.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *Veinticuatro* (25) días del mes de *Septiembre* de dos mil veinticuatro (2024).



DIEGO ANDRÉS GIRALDO ARBOLEDA
Subdirector de Planificación del Territorio (E)
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Proyectó: Profesionales Universitarios; Fernando Martínez Arámbula, Andrés Prieto Ramírez.

Contratistas: Álvaro Hernán Díaz Vargas, Edwin Segura Guerrero, Martha Isabel Bolaños Mesa, Ángela María Ortega, Jefferson Correa, María Elena Domínguez, Johanna Gaitán, Elsa Johanna Rincón, Diego Armando Perlaza, Juan Sebastián Vargas, Susana Cardona, Luis David Luna, Ximena Aguillón Mayorga.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

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 019 de 2012, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 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 ¹ 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 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”*.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*, compiló los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y se armonizó con el artículo 180 del Decreto Nacional 0019 de 2012; todos reglamentarios del procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que de conformidad con lo estipulado en el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto

¹ “Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias”.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

Nacional 1077 de 2015 *"El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse. Se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario"*.

Que el artículo 509 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial de Cali, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que los planes parciales son *"(...) el instrumento de planeación y gestión mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, 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 el Artículo 4 del Decreto Nacional 4065 de 2008, el Decreto Nacional 3050 de 2013 y la Ley 388 de 1997 y las normas que la reglamentan, así como aquellas que las sustituyan, modifiquen o adicionen"*.

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

Que el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, actual Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali, es la norma vigente para la fecha de radicación en legal y debida forma del presente plan parcial, por lo cual se convierte en la reglamentación urbanística aplicable para su estudio, trámite, aprobación y adopción del proyecto de plan parcial.

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

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

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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

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

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

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

Que, en línea con lo anterior, los propietarios de la Casa de Hacienda Piedragrande; Bien de Interés Cultural de la Nación, adelantaron el diagnóstico y la formulación de un PEMP ante el Ministerio de Cultura, el cual cuenta con concepto positivo por parte del Consejo Nacional de Patrimonio y fue adoptado mediante la Resolución DM No. 0213 del 14 de julio de 2022 por parte del Ministerio de Cultura.

Que conforme la solicitud de la Fundación Valle del Lili sobre la redelimitación del plan parcial No. 1, la Subdirección de Planificación del Territorio del DAPM, en reunión sostenida el 18 de febrero de 2021 entre el Subdirector, personal del equipo de planes parciales de la Subdirección y profesionales representantes de la Fundación, informó que después de evaluar las condiciones de los predios comprendidos en el área de planificación, se encuentra posible la redelimitación del Plan Parcial estructurándolo en tres polígonos, dentro de los que se determinó el área en donde se adelanta la formulación del PEMP como una de las áreas que puede desarrollarse de forma autónoma a través de un plan parcial. Estos tres polígonos se delimitan así:

- El primero correspondiente al área afectada y área de influencia establecida por el Ministerio de Cultura para el PEMP de la Casa de Hacienda Piedragrande, cuya delimitación está comprendida entre la Calle 25, el Callejón Peláez (límite oeste del Colegio Pio XII), la Carrera 118 y el límite del Plan Parcial Piedrachiquita;



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

- El segundo delimitado por las Calles 25 y 48 y las Carreras 115 y 118, que incluye la Universidad Autónoma de Occidente y los Colegios Farallones y Sagrado Corazón de Jesús;
- Y, un tercero delimitado por el Callejón Peláez (límite oriental del PEMP Piedragrande), la Calle 50, la Carrera 118 y el límite norte del Plan Parcial Piedrachiquita.

Que, para los efectos el presente plan parcial cuenta con Resolución de determinantes No. 4132.2.21.0008 del 20 de octubre de 2022, *"Por la cual se emite concepto de determinantes para la formulación del Predelimitado Plan Parcial de Desarrollo urbano No. 1.2, localizado en el área de expansión urbana, Corredor Cali- Jamundí"*.

Que a su vez, el presente plan parcial debe articularse con lo dispuesto en la Resolución DM No. 0213 de 2022 del Ministerio de Cultura, que señala en su artículo 55 las competencias para la intervención de los predios que componen las áreas afectadas y de influencia de la Hacienda Piedragrande definidas en el PEPM, que corresponden con el área de planificación del plan parcial. El numeral 4 del mencionado artículo 55 determinó que, de manera previa a la adopción del Plan Parcial de Expansión Urbana, que involucra la Hacienda Piedragrande, en lo que atañe al área afectada y la zona de influencia del PEMP, se deberá contar con concepto previo favorable del Ministerio de Cultura, así como un pronunciamiento del Consejo Nacional de Patrimonio Cultural, CNPC, a propósito de las modificaciones que se hagan al mismo una vez adoptado.

Que a continuación se relacionan los antecedentes que se tienen como base para la presente solicitud de formulación del plan parcial Predelimitado No. 1.2:

- En comunicación No. 202341730101705262 del 09 de septiembre de 2023, el señor JUAN PABLO ZORRO PINZÓN, radicó la formulación del plan parcial Predelimitado No. 1.2. Para estos efectos el señor Zorro Pinzón actúa con poder conferido por la señora HELENA BORRERO DE CORREA, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.341.814 de Candelaria (Valle), representante legal de la Sociedad PIEDRAGRANDE LTDA, identificada con Nit. No. 890308879-8, que fue otorgado el día 16 de diciembre de 2021, en la Notaría Catorce del Círculo de Cali.
- La sociedad PIEDRAGRANDE LTDA, de conformidad con la Anotación No. 002 del 14 de marzo de 1975, del Folio de Matrícula Inmobiliaria -FMI No. 370-151835, de fecha 14 de enero de 2022 emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, se reporta como propietaria del dicho predio.
- Mediante oficio de respuesta No. 202341320500069431 del 25 de septiembre de 2023, la Subdirección de Planificación del Territorio informó a los formuladores del plan parcial que recibió la referida radicación del día 08 de septiembre de 2023, y dado que sobre el componente de movilidad hubo un alcance a la radicación el día 22 de septiembre de 2024, la radicación en legal y debida forma del presente trámite se entendía desde ese día, por lo que el pronunciamiento oficial sería el 07 de noviembre de 2023.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

- En oficio de observaciones radicado bajo el No. 202341320500095571 del 21 de diciembre de 2023, notificado el día 27 de diciembre de 2023 al correo izorrop@gmail.com, la Subdirección de Planificación del Territorio señaló que:

“(…) **COMPONENTE AMBIENTAL**

1. DTS

- En el numeral 5.3 ESTRATEGIA DE INTERVENCIÓN DEL PLAN PARCIAL CON LA ESTRUCTURA AMBIENTAL (Pág. 94), hay que tener en cuenta que el Dagma en el Plan de Silvicultura adoptado mediante Resolución 1530 de 2019 establece criterios de selección de especies para su siembra, así como especies cuya siembra se encuentra vetada o prohibida. Si bien, el suelo de expansión es de competencia de la CVC, en algún momento será suelo urbano por lo que es necesario articular y coordinar los instrumentos para que haya conectividad ecosistémica en el territorio, en otras palabras, que haya criterios coordinados de siembra y mantenimiento de especies nativas permitidas que enriquezcan la Estructura Ecológica, la cual no responde a clasificaciones de suelo ni límites político administrativos. (...)
- En la propuesta urbanística de este numeral 5.3 se hace referencia a recurso hídrico superficial de la estructura ecológica principal, pero en el documento diagnóstico se hace referencia a cauces superficiales artificiales que se han derivado de la Acequia Grande o Derivación No. 5, de acuerdo a la normatividad vigente, no son objeto de ronda hídrica pero sí pueden considerarse estrategias de conectividad ecológica al intervenirlos desde el punto de vista paisajístico y silvicultural. No está clara la definición de los elementos de la estructura ecológica principal a los cuales se refieren ya que en el diagnóstico no está la caracterización del sistema ambiental (EEP y EEC).
- En el numeral 5.3.1 Estrategias de urbanismo, arquitectura y construcción sostenible (Pág. 94) es importante hacer referencia al cumplimiento de las metas de ahorro de agua y energía establecidas en la Resolución 0549 de 2015 y las normas que la modifiquen y/o sustituyan. Dicha Resolución establece porcentajes mínimos y medidas de ahorro de agua y energía obligatorios en las edificaciones nuevas y establece estrategias de construcción sostenible. También es importante hacer referencia a los criterios de sostenibilidad establecidos en el Manual de Construcción Sostenible para Cali, que ya se encuentra adoptado por Acuerdo Distrital, para su incorporación en los proyectos urbanísticos y constructivos.

En general, es importante concretar la propuesta a la luz de los instrumentos con los que se cuenta en Santiago de Cali aplicable a la zona objeto de Plan Parcial.

2. Informe Diagnóstico Ambiental

- Las diferencias en las concentraciones de $PM_{2.5}$ entre los dos puntos de monitoreo pueden deberse a varias causas, siendo el Punto 2 - Betania, donde se presentaron valores por encima de la norma en uno de los días muestreados. Esto indica que en el Punto 2 hubo un evento o una fuente puntual que generó un aumento en las concentraciones de $PM_{2.5}$ en ese día específico. Se menciona que el Punto 2 se pudo ver mayormente influenciado por diferentes actividades y fuentes ajenas, como obras civiles en predios contiguos, resuspensión de partículas por tráfico vehicular sobre la calle 48, quema durante el periodo de muestreo y terrenos usados para plantaciones de caña y uso agrícola en las cercanías. Estas actividades y fuentes pueden haber contribuido al aumento de las concentraciones de $PM_{2.5}$ en el Punto 2 en comparación con el Punto 1. ¿Desde la propuesta urbanística del Plan Parcial cómo se da respuesta o se contrarresta esta situación obtenida en el diagnóstico, sobre las condiciones climáticas y la dirección del viento que pueden influir en las diferencias en las concentraciones de $PM_{2.5}$ entre los dos puntos de monitoreo?
- Con respecto a las franjas de protección de las derivaciones, al ser estas de carácter artificial, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible mediante circular MIN -8000-2-01322 de abril 2 de 2020 dirigidas a las autoridades ambientales, precisó que el acotamiento de la ronda hídrica (no



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

franja protectora) solo aplica a cuerpos de agua naturales con corrientes de tipo permanente, o de tipo intermitente siempre y cuando este último presente evidencias geomorfológicas asociadas al cauce permanente. Por lo tanto, los cauces artificiales no son objeto de acotamiento de la ronda hídrica. Será la autoridad ambiental quien en el marco del desarrollo técnico defina los cuerpos de agua naturales a los cuales se les realizará el acotamiento de su ronda hídrica. En consecuencia, se debe observar la normatividad expedida por el Ministerio de Ambiente (el Decreto 2245 de 2017 y la Resolución 957 de 2018) de manera posterior a la Resolución Dagma 1051 de 2015 citada por la CVC en su concepto ambiental 0680-236932023 del 10 de abril de 2023. La Resolución Dagma en comento aborda la definición de rondas hídricas no áreas forestales protectoras ni franjas protectoras, estas últimas según la normatividad tienen otro alcance.

Las áreas forestales protectoras, reguladas por el artículo 3 del Decreto 1449 de 1977, corresponden a una obligación que aplica para propietarios de predios rurales de mantener la cobertura vegetal de dichas áreas, definidas a su vez como “Una faja no inferior a treinta (30) metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua”, en este caso, tampoco aplicaría por tratarse de derivaciones artificiales. (...)

GEOLOGÍA Y GEOTÉCNIA

Hecha la revisión de los componentes Geología y Geotecnia y Amenazas por fenómenos naturales peligrosos en los documentos de diagnóstico y formulación del Predelimitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1.2 puestos a consideración del DAP, teniendo como parámetro los determinantes establecidos respecto a esos temas en la Resolución 4132.2.21.0008 de 2022, se concluye que no es posible emitir un concepto sobre la viabilidad o improcedencia de la propuesta toda vez que la información entregada está incompleta y en algunos aspectos es confusa y se presenta de manera desordenada.

En lo que tiene que ver con el componente de Geología y Geotecnia, la revisión se centró en el “DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE DIAGNOSTICO AMBIENTAL”, elaborado en Septiembre de 2023, al parecer por la firma Raúl Arias – Consultores Ambientales Ltda., encontrando que:

- En el Numeral 3.3 (COMPONENTE GEOSFERICO) se citan “planos” y “Anexos” que no aparecen en la información digital entregada, ni están relacionados en la Tabla de Contenido del Informe revisado. La ausencia de dichos planos y Anexos impide la evaluación completa de los resultados de los estudios llevados a cabo y, por tanto, establecer si cumplen o no con los requisitos fijados en la Resolución de Determinantes.*
- El numeral 3.3.4.4. Sismo Tectónica, sobra, pues no aporta nada en el análisis del Plan Parcial. Además, contiene errores conceptuales y afirmaciones sin sustento, que resultan sensacionalistas.*
- En la tabla de contenido se relaciona el Numeral 5.1. (ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS), que no está en el cuerpo del Informe.*

Respecto a la inundación pluvial, en el informe del estudio “DIMENSIONAMIENTO DE LAS OBRAS DE REGULACION DE AGUAS LLUVIAS INTERNAS (SUDS)”, elaborado por la firma GAPB INGENIERIA S.A.S en septiembre de 2023, aparecen los cálculos de “volumen de almacenamiento” y “caudal máximo a evacuar” para cada una de las manzanas propuestas en el planteamiento urbanístico, suponiendo que en cada una de ellas se construirá un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible – SUDS. No obstante, en los demás documentos puestos a consideración no aparecen los diseños, la localización y el presupuesto de esos SUDS. Así entonces, no es posible determinar si la amenaza por inundación pluvial está considerada y manejada adecuadamente en el desarrollo propuesto.

Ante estos hallazgos, que son los más relevantes, y otros defectos en términos de forma de la documentación presentada, es necesario que los promotores retomen los determinantes sobre estos temas contenidos en la Resolución 4132.2.21.0008 de 2022 y los cumplan estrictamente, y que en



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

caso de que alguno de los determinantes establecidos no aplique para el caso de este Plan Parcial, se sustente claramente y con argumentos técnicos su exclusión de los análisis.

COMPONENTE DE SERVICIOS PÚBLICOS

Con respecto al componente técnico de redes húmedas, de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, una vez revisada la documentación se requiere lo siguiente:

Como observación general, se deben actualizar y ajustar los presupuestos para todos los componentes a precios de 2023, si bien se menciona se emplean la base de datos de precios de la gobernación para el 2021 con un incremento del 12% para el 2023, se resalta que se debe considerar que el IPC de 2022 fue superior al 12% y el IPC al año actual 2023 hasta el momento también se debe incluir.

• **SISTEMA DE ACUEDUCTO**

- 1. Con respecto a los planos de acueducto, se solicita la revisión de las convenciones de estos, ya que se genera confusión con el tipo de línea empleada para cada tipo de red y según lo revisado con la memoria de cálculo en el esquema del modelo de simulación hidráulica, se presenta un tramo de tubería en el Plano que no se observa en el modelo.*
- 2. Mencionar en el documento de memorias los principales requerimientos de información e insumos del modelo, además de los resultados más importantes en términos de presiones con sus respectivas conclusiones según lo obtenido.*
- 3. Se deben dejar identificadas los posibles puntos de ubicación de las válvulas para cierre de zonas y de los hidrantes.*
- 4. Se deben mostrar esquema con los enmalles a la red existente de forma clara y mejor detallada con su respectivo despiece.*
- 5. Indicar si en algún momento se contempla la conexión del BIC Casa de Hacienda Piedra Grande al sistema de redes de acueducto proyectado o cómo se realiza el abastecimiento del agua potable al predio.*

• **SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO**

- 1. Con respecto a los planos se considera que los perfiles se deben realizar siguiendo el sentido del flujo e incluyendo en él los tramos desde su inicio hasta su descarga, evitando colocar en un mismo perfil todos los tramos aun así no tengan el mismo sentido de flujo y punto de descarga común (perfiles que incluyen tramos iniciales de otros), ya que se genera confusión.*
- 2. El predio destinado a cesión de equipamiento público debe considerar la conexión a la red que permita la recolección del agua residual que se pueda generar en esta zona.*
- 3. Faltan detalles de la cimentación tipo según el estudio de suelos o lo recomendado para la zona.*
- 4. Se debe mencionar qué tipo de manejo se realizará al agua residual generada de la Hacienda Piedra Grande y su articulación con la propuesta de diseño del sistema de alcantarillado sanitario, indicando si se realiza la conexión a este.*
- 5. La propuesta plantea una red que atraviesa el espacio público No. 1 correspondiente a la alameda dispuesta entre la esquina de la carrera 118 con calle 25 y la casa de hacienda. Se sugiere revisar alternativas de trazado para modificar este tramo de la red, de modo que no tenga que cruzar la zona verde, dado que prioritariamente, las redes de servicios públicos no deben localizarse en estas zonas, salvo excepciones que deben ser debidamente justificadas, y deben ser previamente aprobadas tanto por la empresa operadora de servicios públicos, como por la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico del DAP y la Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios.*

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

• **SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL**

1. En los planos no se evidencian la ubicación de las obras de Box Culvert que aparecen en las convenciones y que deben ser construidas debido a las corrientes de agua que circulan por la zona para garantizar la continuidad de la calle 42, por lo que se debe especificar en memoria y planos las respectivas obras de paso. De igual forma debe considerarse sus costos en la simulación financiera.
2. En caso de que se proyecten canales u obras hidráulicas para manejo de las derivaciones y drenajes pluviales existentes que cruzan por el Plan Parcial, se deben especificar en memoria y planos. Adicionalmente, se debe considerar el análisis hidrológico e hidráulico de estas derivaciones para identificar si se requieren plantear medidas de mitigación de inundaciones en caso de ser necesario.
3. Con respecto a los planos se considera que los perfiles se deben realizar siguiendo el sentido del flujo e incluyendo en él los tramos desde su inicio hasta su descarga, evitando colocar en un mismo perfil todos los tramos aun así no tengan el mismo sentido de flujo y punto de descarga común (perfiles que incluyen tramos iniciales de otros), ya que se genera confusión.
4. Especificar en la memoria y planos los posibles puntos de ubicación de los SUDS propuestos, ya que no se menciona, y esto puede influenciar en el tipo de descarga que se plantee, según sea a gravedad o por bombeo y esto tiene implicación en los costos para la propuesta.
5. Se deben especificar los costos en los presupuestos asociados a los SUDS propuestos de acuerdo con su volumen y área a ocupar, y al tipo de infraestructura proyectada, ya que esto repercute en el balance de costos general del proyecto.
6. Se deben anexar los planos donde se detallen los trazados y puntos de conexión o entrega de las descargas al sistema pluvial o drenajes naturales.
7. Faltan detalles de la cimentación tipo según el estudio de suelos o lo recomendado para la zona.

NOTA: Se deben anexar toda la información relacionada con los trámites, procesos y componentes del diseño de redes de Acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial, o demás que involucren la prestación de servicios públicos de estos tres componentes.

COMPONENTE DE MOVILIDAD

Para la evaluación del estudio de movilidad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano N°1.2, se tienen cuenta lo establecido en:

- Acuerdo No 0373 de 2014, Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Santiago de Cali.
- Decreto N°4112.010.20.0332 de 2019, Por el cual se actualiza el Plan Integral de Movilidad Urbana (PIMU) de Santiago de Cali adoptado mediante Decreto 411.0.20.0615 de 2008, se incluye el Plan de estacionamiento y se establecen otras disposiciones.
- Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022, Por la cual se emite concepto de determinantes para la formulación del Predelimitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano N°1.2, localizado en el área de Expansión Urbana del corredor Cali - Jamundí.
- Resolución 1885 de 2015, Por la cual se adopta el manual de señalización vial – Dispositivos uniformes para la regulación del tránsito en las calles, carreteras y ciclorrutas de Colombia.

De acuerdo con lo anterior el estudio en mención se revisó teniendo en cuenta:

a. Información entregada:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

Nombre	Contenido	Formato
Anexo 1. Inventario de Infraestructura	- Infraestructura predelimitados - Inventario de señalización - pp predelimitados - Mapa señalización predelimitados	Excel y Dwg
Anexo 2. Estudios de Tránsito	- Aforo peatonal maestra - Aforos vehiculares (estaciones maestras, satélites y específicas) - Esquemas	Excel y Pdf
Anexo 3. Modelo de Micro simulación	Modelo de micro simulación	Vissim y Excel
Anexo 4. Presupuesto de Diseño de Señalización, Demarcación Y Semaforización	Estimación presupuesto movilidad - Predelimitados	Excel
Anexo 5. Plano de Mitigación de Medidas de Tránsito	20230901_Plano sistema vial zona de expansión	Excel y Dwg

b. Aspectos – Generales

Requerimiento	Observaciones
Caracterización amplia y suficiente de la oferta y demanda de transporte actual en el sector de influencia del proyecto, incluyendo todos los modos de transporte, el componente de accesibilidad universal y el sistema vial existente que se verá impactado por el proyecto.	Se presenta el recuento de señalización vial sin ningún análisis, por otro lado, se realiza un análisis de la demanda existente a partir de los datos de aforos vehiculares y peatonales. Sin embargo, el documento carece de: ... una caracterización amplia y suficiente de la oferta de transporte actual en el sector de influencia del proyecto, incluyendo todos los modos de transporte, el componente de accesibilidad universal y el sistema vial existente que se verá impactado por el proyecto.
Caracterización amplia y suficiente de la oferta y demanda de transporte futura en el sector de influencia del proyecto, para distintos cortes temporales (5 años, 10 años y 20 años). Esta caracterización también debe incluir todos los modos de transporte, los elementos de la accesibilidad universal y el sistema vial existente que se verá impactado por el proyecto.	Se presenta una caracterización de la demanda del PP 1.2, no obstante, se tienen las siguientes inquietudes: - Los valores indicados en la Tabla 14: Tránsito 14 horas día típico en la Estación Maestra, no concuerdan con lo presentado en la base de datos. - Indicar el estrato de las viviendas y el número de habitantes por hogar, anexar fuente. - Incluir la metodología empleada para el cálculo de la partición modal del proyecto. Con relación a <u>oferta de transporte futura</u> para distintos cortes temporales (5 años, 10 años y 20 años) en la zona de estudio <u>no se evidencia</u> la caracterización en el documento y anexos.
Estimación de los impactos en la movilidad de todos los actores de los distintos sistemas de transporte que concurren en la zona de influencia directa del proyecto para cada corte temporal en articulación con los proyectos estratégicos del PIMU.	No se presenta.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

Requerimiento	Observaciones
Presentación del plan de mitigación, el cual incluye la evaluación de intervenciones de diferente índole que deberán ser validadas a nivel de simulación.	Se presenta un plan de mitigación en formato PDF y DWG que contiene la señalización vial, reductores de velocidad e intersecciones semaforizadas, no obstante, <u>dichas propuestas no fueron validadas a nivel de simulación de acuerdo con lo exigido en la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022.</u>

c. Modelo de micro simulación

Requerimiento	Observaciones
Incluir los enlaces, intersecciones y elementos de la infraestructura que son influenciados por el proyecto con sus dimensiones. En el caso de las intersecciones controladas por semáforos, se deberán representar apropiadamente los tiempos de ciclo, los cuales deben ser tomados en campo y solicitados a la Secretaría de Movilidad del Distrito de Cali.	Se deben anexar los tiempos de las intersecciones semaforizadas, dado que las incluidas en el modelo no corresponden a los tiempos existentes.
Todos los modelos deben tener motos, las cuales deben comportarse tal y como se observa en la realidad y nunca en “fila india”.	No cumple en el escenario base, por lo tanto, debe ajustar
Se deben definir las áreas de conflicto en los puntos donde se requiera, para evitar que los vehículos se traspasen entre sí en las intersecciones viales.	
La simulación deberá incluir una precarga o tiempo de siembra como mínimo de 900 segundos (15 minutos) hasta 1,800 segundos (30 minutos), o tiempos más largos dependiendo del nivel de congestión de la zona de influencia. (Maryland, 2017)	Se <u>debe ajustar el tiempo de precarga</u> de la red dado que se solicita como mínimo 900 Segundos (15 minutos).
Cumplir con los criterios de convergencia de modelos de simulación definidos en la normativa internacional (TfL, 2010).	No cumple. El modelo no presenta convergencia.
Incluir en la calibración variables asociadas al desempeño de la red de transporte (tiempos o velocidades).	No se presenta calibración ni por tiempos de viaje y ni por velocidades.
Convergencia	No se presenta
Los resultados de escenarios futuros deben estar enfocados en la comparación de indicadores de movilidad con el escenario actual, tales como demoras, colas, velocidad, niveles de servicios, entre otros.	
El alcance de la micro simulación no sólo debe estar enfocado en evaluar los impactos del tránsito sobre los corredores viales sino también los impactos sobre las intersecciones del proyecto.	
El estudio debe ser claro en la definición y evaluación de las medidas de mitigación de impactos tanto a nivel operacional como físico.	
El Plan de mitigación de impactos en movilidad con énfasis en la definición de las condiciones de acceso vehicular y peatonal y de personas con movilidad reducida.	

- d. De acuerdo con lo establecido en la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022 - Parágrafo 3 del artículo 24, se tiene que:

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024
 (08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

Requerimiento	Observación
Planos de circulación de tráfico motorizado y no motorizado en el área de influencia directa del proyecto durante su etapa de funcionamiento.	Se validará la funcionalidad planteada una vez sea entregado el modelo de micro simulación.
Planos con el diseño de los accesos/salidas para tráfico motorizado y no motorizado a las instalaciones del proyecto.	
Planos de la señalización vial existente y propuesta.	
Planos de los perfiles viales de los corredores que componen el esquema vial de accesibilidad propuesto para el proyecto.	No presenta
Cartografía temática de tramos seleccionados como críticos de acuerdo con la intensidad de los volúmenes peatonales y vehiculares.	

e. De acuerdo con lo establecido en la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022 - Parágrafo 4 del artículo 24, para lo cual presentar todas las memorias de cálculo e insumos y salidas del proceso de modelación realizado en el estudio, siendo como mínimo las siguientes:

Requerimiento	Observación
Memorias de cálculo en Excel con los resultados de los aforos vehiculares y peatonales realizados evidenciando el proceso de cálculo y análisis efectuado (con las gráficas y esquemas correspondientes). Todos los cálculos deben tener asociadas sus correspondientes fórmulas matemáticas en Excel de tal forma que puedan ser validadas.	Se anexa
Memorias de cálculo en Excel de todas las proyecciones de tráfico realizadas para caracterizar la demanda de transporte futura para la evaluación de los diferentes escenarios de análisis. Todos los cálculos deben tener asociadas sus correspondientes fórmulas matemáticas en Excel de tal forma que puedan ser validadas.	No presenta
Memorias de cálculo en Excel con sus correspondientes fórmulas y figuras donde se haga evidente el chequeo y cumplimiento de los diferentes indicadores de bondad de ajuste del proceso de calibración descritos en el alcance del estudio.	Se presenta de manera parcial, se debe incluir la calibración por velocidades o tiempos de viaje.
Archivos de entrada y salida de modelación de tránsito de todos los escenarios analizados debidamente organizados por carpetas y en el formato apropiado para su uso.	Se presenta de manera parcial dado que faltan los escenarios futuros.

f. Otros.

- Se debe incluir conclusiones y recomendaciones.
- Se debe revisar la accesibilidad de las manzanas 5 y 6 en razón a que la única alternativa planteada para la salida de este flujo vehicular es la calle 25, que actualmente presenta un nivel de servicio D.
- Para la ubicación de resaltos, pompeyanos, entre otros dispositivos, se debe tener en cuenta lo establecido en la Resolución 1885 de 2015, en la cual se establece que, “Teniendo en cuenta que los resaltos son muy restrictivos para los conductores, no se debe permitir su uso en los siguientes casos:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

- Vías urbanas principales (o de jerarquía superior) o calles que enlacen a estas.
- Vías urbanas con volumen vehicular diario superior a 500 vehículos
- Vías urbanas cuyo porcentaje de vehículos pesados supere el 5%
- Vías interurbanas, excepto en acceso para peajes, estaciones de peajes, a la llegada a puestos de control y sitios donde el estudio técnico de ingeniería lo recomienda por una situación especial.
- Vía con pendientes superiores a 8%."
- Se debe revisar el título del informe y el rotulo de los planos dado que presenta información que no corresponde a este proyecto.

g. Conclusión

Como se evidencia en las observaciones referidas a cada uno de los requerimientos de la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022, hace falta incorporar elementos de análisis que permitan expedir un concepto definitivo por parte de la Entidad. Por lo anterior, los documentos y anexos deberán ser revisados y ajustados en su totalidad en cumplimiento de las observaciones emitidas en este informe o en caso de controversia, presentar las justificaciones técnicas que sean necesarias con sus correspondientes soportes.

COMPONENTE FINANCIERO

Documento Análisis de Mercado

Con relación a este documento correspondiente al diagnóstico económico de mercado de vivienda y de suelo se observa lo siguiente, resaltando que se adjunta el documento con los respectivos comentarios para facilitar la interpretación de las indicaciones:

- La mayoría de las tablas y gráficas no tienen título ni fuente, y en otros casos no es claro a qué año o periodo se refiere la misma (por ejemplo, la "ilustración 1. Proyectos VIP ciudad" no se sabe a qué año o periodo se refiere). Es necesario que todas las gráficas, ilustraciones, gráficos, etc. tengan título y la fuente de la información, así como indicar, si es necesario, el año o los años a los cuales hace referencia, de tal forma que permita hacer el análisis pertinente.
- Es necesario que los párrafos presenten una mayor claridad e ilustración de lo que quiere indicar y tengan su respectivo soporte en gráficas o tablas, cuando sea necesario, toda vez que en algunos casos no es claro el sentido de lo que se quiere transmitir. (Ver comentarios en documento adjunto)
- Es importante fortalecer el análisis de oferta inmobiliaria de la zona de influencia del PP, toda vez que permite perfilar el tipo de vivienda que se va a ofertar (especialmente en lo relacionado con la vivienda NO VIS), además que permite establecer escenarios de rotación de ventas para soportar la propuesta del cronograma de ejecución del PP. Se recomienda ampliar el análisis, por ejemplo, con información de Galería Inmobiliaria, de la oferta de vivienda regional y por sectores de Cali y su área de influencia (se tiene información de varios años la oferta de vivienda de Cali y su área de influencia discriminada por sectores y estratos).
- Con base en lo anterior, es necesario revisar y ajustar las conclusiones de este documento, donde se establecen los ritmos de ventas de las tres tipologías de vivienda (VIP, VIS y No VIS), toda vez que este constituye el soporte para la propuesta del cronograma de ejecución del PP. En este sentido se transcribe lo que está actualmente en el documento con la respectiva observación al respecto, así:

Conclusión # 2. "En el caso de una valoración dinámica donde se requieran establecer ritmos de ventas para cada uno de los productos se recomienda definir un ritmo de ventas mensuales de 25 un para el producto VIS y de 40 unidades mes para el producto VIP".

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

Por su parte, la página 6 del documento establece la que VIS es "la tipología con mayor oferta en la ciudad y en el área colindante con el plan parcial, el ritmo de ventas promedio para este uso en el área resaltada en la imagen es de **27 unidades por mes.**" En este sentido, se estaría asumiendo que el PP 1.2 absorbería 25 de las 27 unidades mensuales de VIS que se ofertan para el sector resaltado.

Por otra parte, la citada página indica con relación a la vivienda VIP que "Dado su precio y características, este tipo de productos tiene una muy buena aceptación el mercado, sus ritmos de ventas promedio son de **31 unidades por mes,** lo cual significa tiempos de comercialización cortos." En este sentido, se estaría asumiendo que el PP 1.2 absorbería más de la oferta de esta tipología de vivienda, esto es 40 unidades de VIP mensuales de las 31 unidades indicadas.

Conclusión # 3. "En el caso de los productos por fuera de VIS se recomienda establecer los parámetros comerciales con base en los promedios actuales, de la siguiente manera: ofrecer un valor por metro cuadrado por debajo del promedio y así lograr unos ritmos de ventas un poco mejores a los actuales, esto un valor de venta de \$4.500.000 / m² con ritmos entre 7 y 10 unidades mensuales."

Con relación a esta conclusión, resaltar lo que se indicó con anterioridad de ampliar el análisis de la dinámica inmobiliaria que permita ajustar y justificar esta conclusión del ritmo de ventas y del perfilamiento de la vivienda No VIS. (...)

Documento Técnico de Soporte

A continuación, se relacionan las observaciones de la formulación, resaltando que se adjunta el documento con los respectivos comentarios para facilitar la interpretación de las indicaciones:

- En la Tabla 21. "Áreas generales por Unidad de Actuación y de Gestión" hace falta el título de las columnas.
- Con relación al numeral 7.2 "Etapas de Desarrollo", se hace necesario concretar un cronograma de ejecución, que, con base en los análisis realizados en la etapa diagnóstica, permitan estimar un periodo u horizonte aproximado de ejecución del Plan Parcial.
- Con relación al numeral 7.2 "Etapas de Desarrollo", se resalta que es necesario incluir claramente el tema de las obligaciones urbanísticas (cargas) en obras y en presupuesto para cada una de las unidades y manzanas del PP.
- Con relación al numeral 8.2 "Aprovechamientos" no es claro cómo se llega al área vendible, es decir, no se indica el factor de Área Vendible Vs. Área Construida que se utiliza según la tipología de vivienda.
- Con relación al numeral 8.3 "Área construida y costos del desarrollo inmobiliario del plan parcial para cada UAU" es importante justificar el soporte o la fuente de los costos directos e indirectos que se usaron en la estructura de costos, resaltando que existe información en la materia para el distrito de Santiago de Cali en diferentes tipologías constructivas.
- Con relación al numeral 8.5 "Reparto de Cargas y Beneficios" no queda claro cómo se va a manejar el tema de las transferencias en el reparto. Es necesario que quede claro cómo será la ejecución de las cargas, si la que tienen un mayor % frente a las ventas (UAU 1) ejecutará las obras y serán compensadas por las dos unidades restantes. Esto hace parte de la gestión y ejecución del PP.

En esta parte de formulación se resalta la importancia de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 41, 42, 43 y 44 de la Resolución # 4132.2.21.008 de 2022 "POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ", en lo relacionado con las cargas urbanísticas, el reparto de cargas y beneficios, la simulación urbanística financiera (que incluye, entre otros, la aplicación de la

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

técnica residual por unidad, así como flujos de fondos son soporte de indicadores de rentabilidad TIR, VPN) y el modelo de gestión y financiación del PP.

Observaciones Generales:

- *Es importante incluir los cuadros resumen de presupuestos de los diferentes componentes que hacen parte de las cargas del plan parcial, indicando el año al que hace referencia (2023), tanto en el simulador, como en el DTS, y que todos sean manejados en el mismo horizonte de tiempo.*
- *Es necesario que se maneje una misma convención en los separadores de miles y de decimales en los valores del DTS, toda vez que en ocasiones se usa el “punto” para separar miles y la “coma” para indicar decimales, pero en otras ocasiones esto se invierte, lo cual dificulta en gran medida la lectura e interpretación de los datos, cifras y cuadros, generando confusión.*
- *Adicionalmente revisar, y de ser requerido ajustar, en los diferentes cuadros las abreviaturas de las cifras toda vez que se hace referencia a “MMCOP”, lo cual indica cifras en miles de millones de pesos. Igualmente revisar las tablas puesto que en varias de ellas no se especifica la convención de las cifras en algunas columnas (por ejemplo en la tabla 30), y en otras no se especifica en ninguna parte de la tabla (por ejemplo en la tabla 33).*
- *No se evidencia en el DTS la estimación de las viviendas en las diferentes tipologías (VIP, VIS, No VIS) para el Plan Parcial Predelimitado 1.2, resaltando que esta información es necesaria, no solo por temas de factibilidad de servicios públicos, sino porque el POT establece densidades de vivienda según tipologías, además de la obligación de cesiones adicionales de espacio público cuando se superan los umbrales establecidos. Acorde con esto, cuando se superen las 120 unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable, se debe indicar cuanto espacio público se requiere por dicho incremento de densidad y su respectiva localización, lo cual debe quedar claramente definido en el DTS y en la cartografía.*
- *No se evidencia en el DTS la viabilidad del Plan Parcial en su integralidad ni por cada unidad de gestión planteada. Es necesario incluir en el DTS este punto y soportar claramente el desarrollo de la técnica residual, donde se permita evidenciar que el planteamiento propuesto permite tener un cierre financiero por cada unidad de actuación y gestión del plan parcial. (Ver determinantes formulación).*

OTRAS OBSERVACIONES

Se observa que la torre de alta tensión localizada en la Carrera 118, interfiere con el trazado de la vía, quedando una parte en la calzada y otra en el andén. Es claro que por la connotación de la red de alta tensión, y sus implicaciones a nivel regional y nacional, los costos y tiempos para desplazar este tipo de infraestructura no sería posible asumirlos por parte del plan parcial, y en ese sentido, lo que debe plantearse es el ajuste a la sección transversal de la vía, de manera que la torre no interfiera con la circulación vial ni peatonal. En ese sentido, dado que este tipo de ajustes deben tener el concepto técnico de aprobación del Comité de Movilidad, se debe realizar la presentación de los ajustes en dicha instancia.

El equipo de nomenclatura de la Subdirección de Planificación del Territorio del DAP, ha venido realizando la articulación y definición de la nomenclatura vial para toda la malla vial propuesta por los planes parciales en el área de expansión urbana. Es importante realizar una mesa de trabajo con dicho equipo para determinar la nomenclatura vial de las vías propuestas por el plan parcial, de modo que puedan quedar debidamente identificadas en el en todos los documentos que componen la formulación, incluyendo el decreto de adopción. (...)

- Recibida la respuesta a observaciones a la formulación del plan parcial

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

Predelimitado No. 1.2 mediante escrito No. 202441730100176422 del 22 de enero de 2024, este despacho mediante oficio de respuesta No. 202441320500015851 del 23 de febrero de 2024, informó que en los términos del artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 que modificó el artículo 27 de la Ley 1437 de 011 se pronunciaría de fondo a más tardar el día 4 de marzo de 2024.

- En respuesta oficial con No. 202441320500020221 del 04 de marzo de 2024, este despacho informó a los formuladores que recibió la radicación No. 202441730100176422 del 22 de enero de 2024, mediante el cual se radicó la documentación correspondiente a los ajustes a la formulación del plan parcial del asunto, de conformidad con las observaciones emitidas mediante el oficio 202341320500095571 del 21-12-2023, el término inicial del pronunciamiento del 4 de marzo de 2024 y que, dado el análisis que el caso requiere, se informó que en los términos del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se pronunciaría a más tardar el día 22 de abril de 2024.
- En comunicación con radicación No. 202441730100934272 del 09 de abril de 2024, el arquitecto JUAN PABLO ZORRO PINZÓN, representante la sociedad ECOPOLIS UGA S.A.S, radicó alcance a la radicación inicial de solicitud de plan parcial manifestando que:

“(...) En atención al trámite de la referencia, por medio de la presente damos alcance a la radicación No. 202441730100176422 del 22 de enero de 2024, mediante la cual se envió la documentación correspondiente a los ajustes a la formulación del plan parcial del asunto, de conformidad con las observaciones emitidas por su Subdirección mediante el oficio 202341320500095571 del 21-12-2023.

Para ello, informo que en el Drive en el que se encuentra la información del Plan Parcial, se dispuso un archivo en Excel que señala la manera en que fueron ajustados los documentos del Plan Parcial de conformidad con las observaciones en referencia.

Reiteramos que el link es el siguiente:

https://drive.google.com/drive/folders/1TfxthW4Ki8y1VHmHXf5i7tA0KeTzFu5G?usp=drive_link

Por otro lado, entendiendo el análisis que el caso requiere para poder pronunciarse sobre la viabilidad del Plan Parcial, solicitamos comedidamente la suspensión de términos de la actuación administrativa, de tal forma que se puedan adelantar en el tiempo suspendido mesas técnicas de trabajo para aclarar, ajustar o dar respuesta a las eventuales dudas que los ajustes a los documentos hayan podido generar. Nuestro interés no es otro que avanzar en el desarrollo ordenado de esta pieza de la ciudad. (...).”

- En oficio de respuesta No. 202441320500034791 del 18 de abril de 2024, la Subdirección de Planificación del Territorio informó lo siguiente:

“(...) Este Despacho ha recibido su comunicado No. 202441730100934272 del 09 de abril de 2024, mediante el cual se radicó documentación complementaria a la respuesta a observaciones a la formulación del plan parcial del asunto, radicada previamente bajo No. 202441730100176422 del 22 de enero de 2024, motivo por el cual, por una parte, informa que dado que, dicha radicación debe ser revisada de manera integral por el equipo técnico en los términos del artículo 29 1 de la Ley 2079 de 2021, que modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, este despacho se pronunciará de fondo a más tardar el día 22 de mayo de 2024.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

Por otra, se indica que en los de acuerdo con las precitadas reglamentaciones aplicables al procedimiento de planes parciales no se contemplan causales de suspensión de términos para los efectos. A su vez, resultado de la presente revisión no se evidencia algún hecho de la administración que en el marco de la Ley 1437 de 2011, pudiera fundamentar lo solicitado. (...)"

- En comunicación con radicación No. 202441730101187662 del 20 de mayo de 2024 el arquitecto JUAN PABLO ZORRO PINZÓN, representante la sociedad ECOILOS UGA S.A.S, solicitó lo siguiente:

"(...)En atención al trámite de la referencia y conforme los compromisos de las mesas de trabajo realizadas con el equipo de planes parciales de la Subdirección de Planificación del Territorio, por medio de la presente informamos de la elaboración de la propuesta de modificación de la distribución de la sección transversal de la Carrera 118 entre Calles 25 y 48 bajo dos escenarios, en razón de la imposibilidad del traslado de la Torre de Alta Tensión localizada en el ámbito del Plan Parcial señalada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Para ello, informamos que en el Drive en el que se encuentra la información del Plan Parcial, se cargaron los documentos que evidencian los escenarios de modificación planteados.

Recordamos que el link señalado es el siguiente:

https://drive.google.com/drive/folders/1TfxthW4Ki8y1VHmHXf5i7tA0KeTzFu5G?usp=drive_link

Elaborados los escenarios requeridos, solicitamos comedidamente sean presentados al Comité de Movilidad, para que dicha instancia pueda revisarlos y aprobar la propuesta que considere apropiada. Con ello, se podrán realizar los ajustes necesarios al planteamiento urbanístico y consecuentemente al reparto de cargas y beneficios.

En razón de lo anterior y entendiendo que el análisis del caso requiere de un tiempo para poder presentarse ante el Comité de Movilidad y para el posterior ajuste a los documentos del Plan Parcial, solicitamos comedidamente la suspensión de términos (...)"

- Mediante oficio de respuesta No. 202441320500046281 del 22 de mayo de 2024, este despacho respondió a la solicitud de ampliación de términos para atender a la revisión de la formulación, en el sentido de ampliar los términos de revisión, indicando que:

"(...) La Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación, recibió la radicación No. 202441730100934272 del 9 de abril de 2024, mediante el cual aportó nuevos elementos a la formulación del plan parcial del asunto, y acorde con esto, esta subdirección procedió con la revisión integral de la nueva documentación en los términos del artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, que modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997. Ahora bien, dado que los profesionales que conforman el equipo de planes parciales se encuentran elaborando los conceptos para determinar si el proyecto se ajusta a las disposiciones del POT y en consecuencia determina la viabilidad técnica del mismo, se informa que, los términos del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, este organismo se pronunciará de fondo sobre la viabilidad técnica del plan parcial a más tardar el 8 de julio de 2024 (...)"

Que, en consideración a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se realizó la convocatoria pública en la edición No. 7.598 del Diario Occidente, área legal, página 9, publicada el sábado 2 y domingo 3 de diciembre de 2023.

Concepto técnico final:

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024
(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

Que una vez revisada de manera integral la radicación No. 202441730100176422 del 22 de enero de 2024 a la cual se dio alcance mediante radicación No. 202441730100934272 del 09 de abril de 2024, se encontró que persisten observaciones y requerimientos que no han sido satisfactoriamente resueltos, tal como se muestra a continuación:

Observación	Cumplimiento	Comentario
COMPONENTE AMBIENTAL (DTS)		
En la propuesta urbanística de este numeral 5.3 se hace referencia a recurso hídrico superficial de la estructura ecológica principal, pero en el documento diagnóstico se hace referencia a cauces superficiales artificiales que se han derivado de la Acequia Grande o Derivación No. 5, de acuerdo con la normatividad vigente, no son objeto de ronda hídrica pero sí pueden considerarse estrategias de conectividad ecológica al intervenirlos desde el punto de vista paisajístico y silvicultural. No está clara la definición de los elementos de la estructura ecológica principal a los cuales se refieren ya que en el diagnóstico no está la caracterización del sistema ambiental (EEP y EEC).	Parcialmente resuelta	Se complementa la información, incorporando la caracterización ambiental en el numeral 5 (zonificación ambiental) y numeral 6 (caracterización ambiental) en el informe técnico de diagnóstico ambiental, que no se encontraban en la versión anterior. No obstante, hay que aclarar que las acequias o cauces artificiales no son objeto de ronda hídrica (es diferente a AFP) que es lo que determina la Resolución DAGMA citada en el concepto CVC bajo el término "franja de protección". El Ministerio de Ambiente mediante circular de 2020 y Decreto 2245 de 2017 aclaró este aspecto. El Decreto 1449 de 1977, por su parte, habla de "Proteger y mantener la cobertura vegetal a lado y lado de las acequias en una franja igual a dos veces al ancho de la acequia". Aspecto a tratar con la CVC.
INFORME DIAGNÓSTICO AMBIENTAL		
Con respecto a las franjas de protección de las derivaciones, al ser estas de carácter artificial, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible mediante circular MIN -8000-2-01322 de abril 2 de 2020 dirigidas a las autoridades ambientales, precisó que el acotamiento de la ronda hídrica (no franja protectora) solo aplica a cuerpos de agua naturales con corrientes de tipo permanente, o de tipo intermitente siempre y cuando este último presente evidencias geomorfológicas asociadas al cauce permanente. Por lo tanto, los cauces artificiales no son objeto de acotamiento de la ronda hídrica. Será la autoridad ambiental quien en el marco del desarrollo técnico defina los cuerpos de agua naturales a los cuales se les realizará el	Parcialmente resuelta	Hay que aclarar que las acequias o cauces artificiales no son objeto de ronda hídrica (es diferente a AFP) que es lo que determina la Resolución DAGMA citada en el concepto CVC bajo el término "franja de protección". El Decreto 1449 de 1977 establece la franja para acequias. Aspecto a tratar con la CVC.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

acotamiento de su ronda hídrica. En consecuencia, se debe observar la normatividad expedida por el Ministerio de Ambiente (el Decreto 2245 de 2017 y la Resolución 957 de 2018) de manera posterior a la Resolución DAGMA 1051 de 2015 citada por la CVC en su concepto ambiental 0680-236932023 del 10 de abril de 2023. La Resolución DAGMA en comento aborda la definición de rondas hídricas no áreas forestales protectoras ni franjas protectoras, estas últimas según la normatividad tienen otro alcance. Las áreas forestales protectoras, reguladas por el artículo 3 del Decreto 1449 de 1977, corresponden a una obligación que aplica para propietarios de predios rurales de mantener la cobertura vegetal de dichas áreas, definidas a su vez como “Una faja no inferior a treinta (30) metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua”, en este caso, tampoco aplicaría por tratarse de derivaciones artificiales. Esta observación deberá trasladarse a la zonificación ambiental y evaluarse con la CVC a la hora de concertar. No obstante, estos elementos pueden contribuir a la conectividad ecológica con la red de parques propuesta en el DTS.		
GEOLOGÍA, GEOTECNIA Y AMENAZAS		
En el Numeral 3.3 (COMPONENTE GEOSFERICO) se citan “planos” y “Anexos” que no aparecen en la información digital entregada, ni están relacionados en la Tabla de Contenido del Informe revisado. La ausencia de dichos planos y Anexos impide la evaluación completa de los resultados de los estudios llevados a cabo y, por tanto, establecer si cumplen o no con los requisitos fijados en la Resolución de Determinantes	Parcialmente resuelta	Parcialmente subsanada
El numeral 3.3.4.4. Sismo Tectónica, sobra, pues no aporta nada en el análisis del Plan Parcial. Además, contiene errores conceptuales y afirmaciones sin sustento, que resultan sensacionalistas.	NO	Esta observación no ha sido subsanada
En la tabla de contenido se relaciona el Numeral 5.1. (ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS), que no está en el cuerpo del Informe.	NO	Esta observación no ha sido subsanada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

Respecto a la inundación pluvial, en el informe del estudio “DIMENSIONAMIENTO DE LAS OBRAS DE REGULACION DE AGUAS LLUVIAS INTERNAS (SUDS)”, elaborado por la firma GAPB INGENIERIA S.A.S en septiembre de 2023, aparecen los cálculos de “volumen de almacenamiento” y “caudal máximo a evacuar” para cada una de las manzanas propuestas en el planteamiento urbanístico, suponiendo que en cada una de ellas se construirá un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible – SUDS. No obstante, en los demás documentos puestos a consideración no aparecen los diseños, la localización y el presupuesto de esos SUDS. Así entonces, no es posible determinar si la amenaza por inundación pluvial está considerada y manejada adecuadamente en el desarrollo propuesto.	Parcialmente resuelta	Aunque el cálculo del volumen de almacenamiento y caudal por manzana no implica que cada manzana debe dejar un área de regulación, no se define en el planteamiento urbanístico la localización. Se debe tener en cuenta que estas áreas para la regulación no se pueden considerar como espacio público, lo cual implica que las áreas generales del plan parcial pueden cambiar.
COMPONENTE DE SERVICIOS PÚBLICOS (ACUEDUCTO)		
Sistema de Acueducto		
1. Con respecto a los planos de acueducto, se solicita la revisión de las convenciones de estos, ya que se genera confusión con el tipo de línea empleada para cada tipo de red y según lo revisado con la memoria de cálculo en el esquema del modelo de simulación hidráulica, se presenta un tramo de tubería en el Plano que no se observa en el modelo.	No	En la carpeta de 2. CARTOGRAFÍA, el plano D6 RED DE ACUEDUCTO es posible revisarlo en el formato .dwg, pero al momento de imprimirlo no es claro, las convenciones y diferentes tipos de líneas continúan generando confusión.
2. Mencionar en el documento de memorias los principales requerimientos de información e insumos del modelo, además de los resultados más importantes en términos de presiones con sus respectivas conclusiones según lo obtenido.	Parcialmente resuelta	Se requiere el archivo de modelación de EPANET para realizar la respectiva verificación de información con respecto al documento que se encuentra en Excel denominado cálculo de caudales- presupuesto- enero 3 de 2024, en la carpeta de ANEXOS en la carpeta ANEXOS 3.
3. Se deben dejar identificadas los posibles puntos de ubicación de las válvulas para cierre de zonas y de los hidrantes.	Parcialmente resuelta	Se deben evaluar en el modelo de simulación hidráulica los accesorios propuestos, ya que se adicionaron un número considerable de los mismos, los cuales deben principalmente servir para términos operativos de la red en aislar tramos e impactar al menor número de usuarios posibles en labora de mantenimiento o cierre de circuitos de la red

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

5. Indicar si en algún momento se contempla la conexión de la Hacienda Piedra Grande al sistema de redes de acueducto proyectado o cómo se realiza el abastecimiento del agua potable al predio.	No	Se debe tener en cuenta lo definido en PEMP, dado que la hacienda tendrá unos usos estos deben considerar la disponibilidad de servicios públicos
Sistema de Alcantarillado Sanitario		
4. Se debe mencionar qué tipo de manejo se realizará al agua residual generada de la Hacienda Piedra Grande y su articulación con la propuesta de diseño del sistema de alcantarillado sanitario, indicando si se realiza la conexión a este.	NO	El DTS no incluye información respecto al manejo actual del agua residual por parte de la Hacienda Piedra Grande, y su articulación con la propuesta. Se indica que se puede ver en el plano 10, sin embargo, no se identifica red en los planos actualizados
Sistema de Alcantarillado Pluvial		
1. En los planos no se evidencian la ubicación de las obras de Box Culvert que aparecen en las convenciones y que se deben tener diseñadas debido a las corrientes de agua que circulan por la zona y que deben pasar a través de la calle 42, por lo que se debe especificar en la memoria y planos las respectivas obras de paso.	NO	Continúa sin especificarse la localización y diseño de estas obras y persisten las convenciones en el plano No. 3 Alcantarillado Pluvial
2. En caso de que se proyecten canales u obras hidráulicas para manejo de las derivaciones y drenajes pluviales existentes que cruzan por el Plan Parcial, se deben especificar en memoria y planos. Adicionalmente, se debe considerar el análisis hidrológico e hidráulico de estas derivaciones para identificar si se requieren plantear medidas de mitigación de inundaciones en caso de ser necesario.	NO	El DTS e INFORME SUDS PIEDRA GRANDE V0 no incluye información ni análisis de las fuentes superficiales o canales que pasan por el plan Parcial
4. Especificar en la memoria y planos los posibles puntos de ubicación de los SUDS propuestos, ya que no se menciona, y esto puede influenciar en el tipo de descarga que se plantee, según sea a gravedad o por bombeo y esto tiene implicación en los costos para la propuesta.	Parcialmente resuelta	Se debe tener en cuenta que la definición de los suelos para implementación de los SUDS por manzana definidos en el DTS y cartografía, no podrán cambiar de las áreas definidas y el suelo debe cuantificarse con base al suelo útil
5. Se deben especificar los costos en los presupuestos asociados a los SUDS propuestos de acuerdo con su volumen y área a ocupar, y al tipo de infraestructura proyectada, ya que esto repercute en el balance de costos general del proyecto.	Parcialmente resuelta	El ANEXO 3. ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURA considera CUADRO DE CANTIDADES DE OBRA Y PRESUPUESTO ALCANTARILLADO PLUVIAL, donde se incluye el respectivo presupuesto de la red de drenaje pluvial y los de construcción de cada SUDS.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

		Los presupuestos se realizaron por UAU y después se consolidaron en un gran total, Sin embargo, en el ANEXO 7_ PRESUPUESTO no se observa este componente en la descripción
MOVILIDAD		
b) Aspectos - Generales		
Se presenta el recuento de señalización vial sin ningún análisis, por otro lado, se realiza un análisis de la demanda existente a partir de los datos de aforos vehiculares y peatonales. Sin embargo, el documento carece de una caracterización amplia y suficiente de la oferta de transporte actual en el sector de influencia del proyecto, incluyendo todos los modos de transporte, el componente de accesibilidad universal y el sistema vial existente que se verá impactado por el proyecto	No	Esta observación no ha sido subsanada
Se presenta una caracterización de la demanda del PP 1.2, no obstante, se tienen las siguientes inquietudes: • Los valores indicados en la Tabla 14: Tránsito 14 horas día típico en la Estación Maestra, no concuerdan con lo presentado en la base de datos. • Indicar el estrato de las viviendas y el número de habitantes por hogar, anexar fuente. • Incluir la metodología empleada para el cálculo de la partición modal del proyecto. Con relación a oferta de transporte futura para distintos cortes temporales (5 años, 10 años y 20 años) en la zona de estudio no se evidencia la caracterización en el documento y anexos.	No	Esta observación no ha sido subsanada
Estimación de los impactos en la movilidad de todos los actores de los distintos sistemas de transporte que concurren en la zona de influencia directa del proyecto para cada corte temporal en articulación con los proyectos estratégicos del PIMU.	No	Esta observación no ha sido subsanada
Se presenta un plan de mitigación en formato PDF y DWG que contiene la señalización vial, reductores de velocidad e intersecciones semaforizadas, no obstante, dichas propuestas no fueron validadas a nivel de simulación de acuerdo con lo exigido en la	No	Esta observación no ha sido subsanada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022.		
c) Modelo de micro simulación		
Se deben anexar los tiempos de las intersecciones semaforizadas, dado que las incluidas en el modelo no corresponden a los tiempos existentes.	No	Esta observación no ha sido subsanada
Todos los modelos deben tener motos, las cuales deben comportarse tal y como se observa en la realidad y nunca en “fila india”.	No	Esta observación no ha sido subsanada
Se deben definir las áreas de conflicto en los puntos donde se requiera, para evitar que los vehículos se traspasen entre sí en las intersecciones viales.	No	Esta observación no ha sido subsanada
Se debe ajustar el tiempo de precarga de la red dado que se solicita como mínimo 900 Segundos (15 minutos).	No	Esta observación no ha sido subsanada
Cumplir con los criterios de convergencia de modelos de simulación definidos en la normativa internacional (TfL, 2010). El modelo no presenta convergencia.	No	Esta observación no ha sido subsanada
No se presenta calibración ni por tiempos de viaje y ni por velocidades	No	Esta observación no ha sido subsanada
Los resultados de escenarios futuros deben estar enfocados en la comparación de indicadores de movilidad con el escenario actual, tales como demoras, colas, velocidad, niveles de servicios, entre otros.	No	Esta observación no ha sido subsanada
El alcance de la micro simulación no sólo debe estar enfocado en evaluar los impactos del tránsito sobre los corredores viales sino también los impactos sobre las intersecciones del proyecto.	No	Esta observación no ha sido subsanada
El estudio debe ser claro en la definición y evaluación de las medidas de mitigación de impactos tanto a nivel operacional como físico.	No	Esta observación no ha sido subsanada
El Plan de mitigación de impactos en movilidad con énfasis en la definición de las condiciones de acceso vehicular y peatonal y de personas con movilidad reducida.	No	Esta observación no ha sido subsanada
d. De acuerdo con lo establecido en la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022 - Parágrafo 3 del artículo 24, se tiene que:		
Planos con el diseño de los accesos/salidas para tráfico motorizado y no motorizado a las instalaciones del proyecto.	No	Esta observación no ha sido subsanada
Planos de la señalización vial existente y propuesta.	No	Esta observación no ha sido subsanada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

Planos de los perfiles viales de los corredores que componen el esquema vial de accesibilidad propuesto para el proyecto.	No	Esta observación no ha sido subsanada
Cartografía temática de tramos seleccionados como críticos de acuerdo con la intensidad de los volúmenes peatonales y vehiculares.	No	Esta observación no ha sido subsanada
e. De acuerdo con lo establecido en la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022 - Parágrafo 4 del artículo 24, para lo cual presentar todas las memorias de cálculo e insumos y salidas del proceso de modelación realizado en el estudio, siendo como mínimo las siguientes:		
Memorias de cálculo en Excel de todas las proyecciones de tráfico realizadas para caracterizar la demanda de transporte futura para la evaluación de los diferentes escenarios de análisis. Todos los cálculos deben tener asociadas sus correspondientes fórmulas matemáticas en Excel de tal forma que puedan ser validadas.	No	Esta observación no ha sido subsanada
Memorias de cálculo en Excel con sus correspondientes fórmulas y figuras donde se haga evidente el chequeo y cumplimiento de los diferentes indicadores de bondad de ajuste del proceso de calibración descritos en el alcance del estudio.	Parcialmente subsanado	
Archivos de entrada y salida de modelación de tránsito de todos los escenarios analizados debidamente organizados por carpetas y en el formato apropiado para su uso.	Parcialmente subsanado	
f. otros		
Se debe incluir conclusiones y recomendaciones.	No	Esta observación no ha sido subsanada
Para la ubicación de resaltos, pompeyanos, entre otros dispositivos, se debe tener en cuenta lo establecido en la Resolución 1885 de 2015, en la cual se establece que, “Teniendo en cuenta que los resaltos son muy restrictivos para los conductores, no se debe permitir su uso en los siguientes casos: • Vías urbanas principales (o de jerarquía superior) o calles que enlacen a estas. • Vías urbanas con volumen vehicular diario superior a 500 vehículos • Vías urbanas cuyo porcentaje de vehículos pesados supere el 5% • Vías interurbanas, excepto en acceso para peajes, estaciones de peajes, a la llegada a puestos de control y sitios donde el estudio técnico de ingeniería lo recomienda por una situación	No	La calle 42 es una vía arteria secundaria, y en ese sentido, tiene restricción para la ubicación del pompeyano propuesto. En ese sentido, es se debe evaluar una intersección semaforizada para garantizar la conexión peatonal que ponga en valor el recorrido patrimonial de acceso a la casa de hacienda.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

especial.		
• Vía con pendientes superiores a 8%.”		
COMPONENTE FINANCIERO		
Documento Análisis de Mercado		
La mayoría de las tablas y gráficas no tienen título ni fuente, y en otros casos no es claro a qué año o periodo se refiere la misma (por ejemplo, la “ilustración 1. Proyectos VIP ciudad” no se sabe a qué año o periodo se refiere). Es necesario que todas las gráficas, ilustraciones, gráficos, etc. tengan título y la fuente de la información, así como indicar, si es necesario, el año o los años a los cuales hace referencia, de tal forma que permita hacer el análisis pertinente.	Parcialmente resuelta	Si bien todas las ilustraciones y tablas han sido tituladas y ha sido aportada la fuente, en varias persiste la falta de claridad en cuanto al año o periodo al que se hace referencia. Se tiene por ejemplo: - Ilustración 2: falta el año. Por lo que sigue en el texto se interpreta que es el primer trimestre de 2023; no obstante, en el párrafo se hace alusión al mes de junio de 2023, por lo que se presenta una incoherencia. - Ilustración 4: se hace referencia a un “corte de junio de 2024”, no obstante, el documento diagnóstico tiene fecha de enero de 2024. - Ilustraciones 7, 8 y 9; Tablas 3, 4 y 5: no se especifica a qué año y/o periodo se refiere.
Es necesario que los párrafos presenten una mayor claridad e ilustración de lo que quiere indicar y tengan su respectivo soporte en gráficas o tablas, cuando sea necesario, toda vez que en algunos casos no es claro el sentido de lo que se quiere transmitir. (Ver comentarios en documento adjunto)	Parcialmente resuelta	Persisten algunos párrafos en el documento que no presentan mayor claridad. (Ver comentarios en documento adjunto)
Es importante fortalecer el análisis de oferta inmobiliaria de la zona de influencia del PP, toda vez que permite perfilar el tipo de vivienda que se va a ofertar (especialmente en lo relacionado con la vivienda NO VIS), además que permite establecer escenarios de rotación de ventas para soportar la propuesta del cronograma de ejecución del PP. Se recomienda ampliar el análisis, por ejemplo, con información de Galería Inmobiliaria, de la oferta de vivienda regional y por sectores de Cali y su área de influencia (se tiene información de varios años la oferta de vivienda de Cali y su área de influencia discriminada por sectores y estratos).	Parcialmente resuelta	Si bien se incluyó un título de oferta regional y por sectores, esta corresponde a información del año 2023. Por lo tanto, sigue sin presentarse un análisis más completo que permita establecer un ritmo de ventas por tipología de viviendas en un periodo considerable. de tal forma que soporte el planteamiento del cronograma de ejecución del PP.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

Con base en lo anterior, es necesario revisar y ajustar las conclusiones de este documento, donde se establecen los ritmos de ventas de las tres tipologías de vivienda (VIP, VIS y No VIS), toda vez que este constituye el soporte para la propuesta del cronograma de ejecución del PP. En este sentido se transcribe lo que está actualmente en el documento con la respectiva observación al respecto, así:

Conclusión # 2. "En el caso de una valoración dinámica donde se requieran establecer ritmos de ventas para cada uno de los productos se recomienda definir un ritmo de ventas mensuales de 25 un para el producto VIS y de 40 unidades mes para el producto VIP".

Por su parte, la página 6 del documento establece que la VIS es "la tipología con mayor oferta en la ciudad y en el área colindante con el plan parcial, el ritmo de ventas promedio para este uso en el área resaltada en la imagen es de 27 unidades por mes." En este sentido, se estaría asumiendo que el PP 1.2 absorbería 25 de las 27 unidades mensuales de VIS que se ofertan para el sector resaltado.

Por otra parte, la citada página indica con relación a la vivienda VIP que "Dado su precio y características, este tipo de productos tiene una muy buena aceptación el mercado, sus ritmos de ventas promedio son de 31 unidades por mes, lo cual significa tiempos de comercialización cortos." En este sentido, se estaría asumiendo que el PP 1.2 absorbería más de la oferta de esta tipología de vivienda, esto es 40 unidades de VIP mensuales de las 31 unidades indicadas.

Conclusión # 3. "En el caso de los productos por fuera de VIS se recomienda establecer los parámetros comerciales con base en los promedios actuales, de la siguiente manera: ofrecer un valor por metro cuadrado por debajo del promedio y así lograr unos ritmos de ventas un poco mejores a los actuales, esto un valor de venta de \$4.500.000 / m² con ritmos entre 7 y 10 unidades mensuales."

Con relación a esta conclusión, resaltar lo que se indicó con anterioridad de ampliar el análisis de la dinámica inmobiliaria que permita ajustar y justificar esta conclusión del ritmo de ventas y del perfilamiento de la vivienda No VIS.

No

Si bien se ampliaron las conclusiones, estas siguen sin contar con un soporte en el documento diagnóstico que permita establecer ritmos de ventas de los diferentes usos y tipologías de vivienda a ofertar. Las conclusiones básicamente se hacen con base en información del año 2023 y no en un periodo que permita analizar y establecer un ritmo histórico de absorción de lo que se va a ofertar en el PP.

Documento Técnico de Soporte

Con relación al numeral 7.2 "Etapas de Desarrollo", Parcialm Si bien se ha incluido un cronograma de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

se hace necesario concretar un cronograma de ejecución, que, con base en los análisis realizados en la etapa diagnóstica, permitan estimar un periodo u horizonte aproximado de ejecución del Plan Parcial.	ente resuelta	ejecución del PP de 10 años, este no se encuentra totalmente soportado con la etapa diagnóstica que permita corroborar con datos históricos de Cali y su área de influencia, la absorción de las 3,082 viviendas propuestas.
Con relación al numeral 7.2 “Etapas de Desarrollo”, se resalta que es necesario incluir claramente el tema de las obligaciones urbanísticas (cargas) en obras y en presupuesto para cada una de las unidades y manzanas del PP.	No	Esta observación no ha sido subsanada
Con relación al numeral 8.2 “Aprovechamientos” no es claro cómo se llega al área vendible, es decir, no se indica el factor de Área Vendible Vs. Área Construida que se utiliza según la tipología de vivienda.	Parcialm ente resuelta	En el texto se indica una relación de área vendible sobre área construida del 85%; no obstante, no es lo que se evidencia en la tabla. Además, que no se hace mayor discriminación de esta relación según la tipología de vivienda. Dicho de otro modo, la Vivienda VIP tiene una relación del 88% y la vivienda No VIS tiene una relación de 86%, lo cual es poco probable para una vivienda No VIS.
Con relación al numeral 8.5 “Reparto de Cargas y Beneficios” no queda claro cómo se va a manejar el tema de las transferencias en el reparto. Es necesario que quede claro cómo será la ejecución de las cargas, si la que tienen un mayor % frente a las ventas (UAU 1) ejecutará las obras y serán compensadas por las dos unidades restantes. Esto hace parte de la gestión y ejecución del PP.	Parcialm ente resuelta	Parcialmente subsanada
Observaciones Generales:		
Es importante incluir los cuadros resumen de presupuestos de los diferentes componentes que hacen parte de las cargas del plan parcial, indicando el año al que hace referencia (2023), tanto en el simulador, como en el DTS, y que todos sean manejados en el mismo horizonte de tiempo.	No	Esta observación no ha sido subsanada
Adicionalmente revisar, y de ser requerido ajustar, en los diferentes cuadros las abreviaturas de las cifras toda vez que se hace referencia a “MMCOP”, lo cual indica cifras en miles de millones de pesos. Igualmente revisar las tablas puesto que en varias de ellas no se especifica la convención de las cifras en algunas columnas (por ejemplo, en la tabla 30), y en otras no se especifica en ninguna parte de la	No	Esta observación no ha sido subsanada



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

tabla (por ejemplo en la tabla 33).		
No se evidencia en el DTS la viabilidad del Plan Parcial en su integralidad ni por cada unidad planteada. Es necesario incluir en el DTS este punto y soportar claramente el desarrollo de la técnica residual, donde se permita evidenciar que el planteamiento propuesto permite tener un cierre financiero por cada unidad de actuación y gestión del plan parcial. (Ver determinantes formulación).	No	Esta observación no ha sido subsanada
OTRAS OBSERVACIONES		
Se observa que la torre de alta tensión localizada en la Carrera 118, interfiere con el trazado de la vía, quedando una parte en la calzada y otra en el andén. Es claro que, por la connotación de la red de alta tensión, y sus implicaciones a nivel regional y nacional, los costos y tiempos para desplazar este tipo de infraestructura no sería posible asumirlo por parte del plan parcial, y en ese sentido, lo que debe plantearse es el ajuste a la sección transversal de la vía, de manera que la torre no interfiera con la circulación vial ni peatonal. En ese sentido, dado que este tipo de ajustes deben tener el concepto técnico de aprobación del Comité de Movilidad, se debe realizar la presentación de los ajustes en dicha instancia.	No	En la propuesta urbanística no se ha resuelto este aspecto, persistiendo la yuxtaposición de la torre de alta tensión con la calzada sur de la Carrera 118.
El equipo de nomenclatura de la Subdirección de Planificación del Territorio del DAP, ha venido realizando la articulación y definición de la nomenclatura vial para toda la malla vial propuesta por los planes parciales en el área de expansión urbana. Es importante realizar una mesa de trabajo con dicho equipo para determinar la nomenclatura vial de las vías propuestas por el plan parcial, de modo que puedan quedar debidamente identificadas en el en todos los documentos que componen la formulación, incluyendo el decreto de adopción	No	Esta observación no ha sido subsanada

Las siguientes son observaciones que surgen de la valoración de la documentación radicada con el No. 202441730100176422 del 22 de enero de 2024 a la cual se dio alcance mediante radicación No, 202441730100934272 del 09 de abril de 2024.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

Observación	Comentario
NORMA URBANÍSTICA	
Dentro del capítulo 7.1. Unidades de Gestión y Unidades de Actuación urbanística se menciona que se cuenta con una unidad de gestión y 2 unidades de Actuación, sin embargo, en la tabla 23. Áreas Generales por Unidad de Actuación y de Gestión se mencionan son 3 unidades de gestión y en las tablas de 8.4. determinación y costo de las cargas se mencionan 3 unidades de actuación, esto mismo ocurre en el capítulo 8.5 Reparto de Cargas y beneficios, 8.6. componente de gestión. por lo cual se debe unificar la nomenclatura tal cual lo definido en el capítulo 7.1. unidades de Gestión y Unidades de Actuación Urbanística para que se maneje una congruencia en todo el documento	
En la Imagen 6. Ocupación de Predios Vecinos únicamente se marca de límite de estudio el área de la hacienda, no se incluye el área de Cinecolombia, se debería incluir	
Se recomienda en el apartado de marco normativo incluir la información correspondiente con la Resolución de determinantes del Predelimitado Plan Parcial No. 1.1, acto administrativo que permitió la subdivisión del PP predelimitado en 3 polígonos para ser desarrollados por planes parciales individuales	
En la Tabla 23. Áreas Generales por Unidad de Actuación y de Gestión se está incrementando el área útil mostrando como área útil 23.974,89 m2, sin embargo, en el resto del documento se habla de área útil para la unidad de Gestión 1 de 12.233,64 m2 Valor que coincide y concuerda al descontarle las cesiones por vías locales, espacio público y equipamientos al Área Neta Urbanizable de la. UG1	
En el documento técnico de soporte se hace una descripción detallada de la Hacienda, su tipología, valores, etc., pero no se menciona el PEMP. Se debe hacer conexión con la Resolución 0213 del 14 de julio de 2022 del Ministerio de Cultura, mediante la cual se adopta el PEMP de la Hacienda Piedragrande.	Si bien se hace un apartado de Sistema de patrimonio cultural, en el mismo no se menciona de manera específica la relación de las determinantes o normas de la Resolución del BIC de la hacienda Piedragrande
El PEMP es norma que prevalece, por lo tanto la propuesta de formulación debe reflejar los contenidos de la Resolución de aprobación, la cual no es mencionada ni relacionada en el DTS.	Si bien se hace un apartado de Sistema de patrimonio cultural, en el mismo no se menciona de manera específica la relación de las determinantes o normas de la resolución del BIC de la hacienda Piedragrande

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

No es claro en el documento quién va a manejar las áreas de la hacienda, ¿Tendrá un ente gestor? ¿Cómo queda en la propuesta de formulación? ¿Cómo funcionaría? ¿Cómo son los accesos y salidas, así como parqueaderos? ¿Requiere EIR por ser un centro de eventos? ¿Y cómo quedan resueltos los impactos ambientales de ese uso?	Esta información no se encuentra dentro del documento
El Distrito emitió el Acuerdo 0574 de 2023, mediante el cual se adopta el Manual de Construcción Sostenible. Es importante incluir en el DTS este documento en el aparte de Estrategias de urbanismo, para visibilizar la implementación del instrumento y sus incentivos en pro de la mejora del medio ambiente.	
El POT no considera en las áreas de actividad una que se denomine "Residencial Urbana Integral", por lo tanto, debe atemperarse a lo dispuesto en el POT	En la página 109 según la Tabla 14. Condiciones Urbanísticas Generales en el apartado de áreas de actividad se menciona que es "Residencial Urbana integral" cabe recordar que de acuerdo con el POT las áreas de actividad residenciales son Residencial Neta y Residencial Predominante el área de actividad residencial urbana integral en el POT no existe
CARTOGRAFÍA	
Se solicita enviar un plano general donde se especifiquen todas las cargas y unidades de actuación con su respectiva capa y que tengan el polígono que lo identifique, esto con el fin de facilitar la medición y la comparación con el cuadro de áreas que se presenta.	Sí se encuentra un plano con las unidades de actuación, pero no cuenta con los polígonos que identifiquen estos elementos para su medición
Se observa que la capa de vías no está delimitada con una polilínea, por ende, no se puede realizar la revisión de estas áreas, y se solicita que cada nombre de las vías que se especifican en el cuadro de áreas este con su respectiva capa en el plano general.	Dado que no están delimitados cartográficamente los tramos de cada vía, no es posible hacer la medición de que permita comparar y validar el cuadro de áreas.
El área de predio con FMI 370-349518 calculada en el plano del levantamiento topográfico es de 53.157,46 m2, el área que se presenta en el cuadro de áreas del plano no corresponde con esta.	
Las convecciones presentes en el plano del levantamiento topográfico no corresponden con el dibujo, El levantamiento Topográfico debe presentarse como se indica en el Documento "PROTOCOLO PARA LA ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS DE LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS"	

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

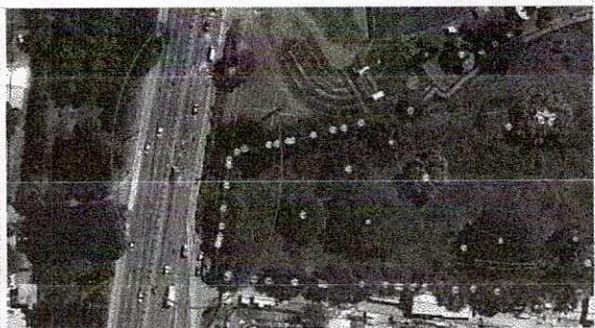
(http://idesc.cali.gov.co/download/normatividad/protocolo_elaboracion_presentacion_planos_levantamientos_topograficos.pdf), este documento presenta una serie de protocolos para la correcta realización de un levantamiento topográfico y el respectivo dibujo del plano, en función de los requerimientos definidos para el DAP.

El área catastral que está presente en el cuadro de “AREAS DE PLANIFICACIÓN – PLAN PARCIAL 1.2” del levantamiento topográfico no coincide con las determinantes emitidas por la Subdirección de Catastro.

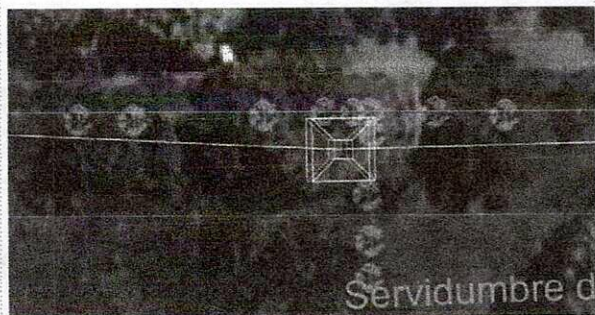
Es importante mencionar que el plano del levantamiento topográfico debe estar acompañado de un informe de topografía detallando lo siguiente:

- Descripción de los equipos de Topografía, con sus respectivos certificados de calibración.
- Poligonal del levantamiento, asegurando la calidad en planimetría.
- Carteras de Campo.
- Nivelación y contra-nivelación de los vértices de la poligonal para asegurar la calidad en altimetría.
- Procedimiento de Amarre.

Al momento de superponer el plano topográfico, se encuentra una diferencia respecto a la cartografía oficial del municipio (en coordenadas cartesianas MAGNA SIRGAS origen Cali), como el levantamiento topográfico fue realizado en 2018, este no contempla la ampliación de la vía de la Cali-Jamundí que se realizó recientemente y el área de planificación del Plan Parcial abarca todo el carril derecho de esta vía.



Al solapar los planos de la formulación sobre el levantamiento topográfico se encuentran unos desplazamientos con respecto a este, la localización de los elementos existentes (por ejemplo la torre de energía) encontrados en el área de planificación del plan parcial tienen desplazamientos que no generan confiabilidad en la cartografía entregada por parte del formulador, ya que no permite tener certeza en cuanto a la posición de los elementos propuestos; esto puede conducir a errores de fondo en la formulación del plan parcial, que a su vez comprometería componentes asociados a las cargas, los beneficios y la localización de las infraestructuras



RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

propuestas, afectaciones y demás particularidades del territorio.	
Si bien en la concertación ambiental la Corporación autónoma regional de Valle del Cauca hará la aprobación de los diseños de las obras que ocupen el cauce de una corriente o depósito de agua, así como la aprobación de los diseños de las obras necesarias para captar, controlar, conducir, almacenar o distribuir el caudal de una corriente hídrica, y las que pretendan rectificar cauces, al encontrar inconsistencias de desplazamientos en el levantamiento topográfico genera la duda si los canales o acequias presentes en la propuesta urbanística tienen este desplazamiento ya que siguen conservando la geometría de las líneas.	
CARTOGRAFÍA Y CUADRO DE ÁREAS	
El área bruta tiene diferencias en el cuadro de áreas, levantamiento topográfico y planteamiento urbanístico, se debe corregir: 208625.986 área levantamiento topográfico 203946.4664 área cuadro de áreas "REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS" 204180.0150 área planteamiento urbanístico	
GESTIÓN ASOCIADA	
No se aportó evidencia que dé cuenta que se han realizado acercamientos con el otro partícipe del plan parcial (Cinecolombia).	

Que por lo anteriormente expuesto, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación considera que una vez culminada la etapa de revisión y posterior a la revisión de los ajustes solicitados, el proyecto de Plan Parcial Predelimitado No. 1.2 , contenido en el documento técnico de soporte, diagnóstico y formulación, reparto equitativo de cargas y beneficios, simulación urbano financiera y su cartografía, no cumple con los requerimientos mínimos contenidos en las determinantes, en el Acuerdo 0373 de 2014, en consecuencia no es pertinente otorgar viabilidad a la formulación presentada.

Que, conforme a lo anterior,

RESUELVE:

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0002) DE 2024

(08 de Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 1.2 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

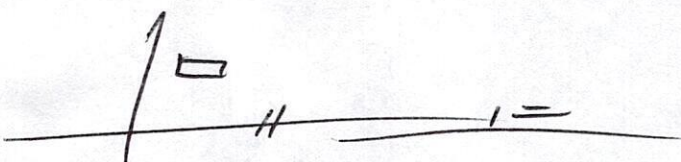
ARTÍCULO PRIMERO: Emitir concepto de DESFAVORABLE a la formulación del Plan Parcial Predelimitado No. 1.2, la delimitación del plan parcial se relaciona en el plano denominado “DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL PREDELIMITADO N°. 1.2”, contenido en la Resolución No.4132.2.21.0008 de 2022, POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N°1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL CORREDOR CALI - JAMUNDÍ.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese la presente Resolución en los términos del Código Contencioso Administrativo, al representante legal de la SOCIEDAD PIEDRAGRANDE LTDA, o a quien haga sus veces.

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente Resolución proceden los recursos de que trata el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, en conexidad con el parágrafo 3 del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *ocho* (08) días del mes de (*Julio*) de dos mil veinticuatro (2024).


DIEGO ANDRÉS GIRALDO ARBOLEDA
Subdirector de Planificación del Territorio
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Proyectó: Profesionales Universitarios; Fernando Martínez Arámbula, Victoria Eugenia Muñoz.

Contratistas: Álvaro Hernán Díaz Vargas, Edwin Segura Guerrero, Martha Isabel Bolaños Mesa, Ángela María Ortega, María Elena Domínguez, Jefferson Correa, Elsa Johanna Rincón, Diego Armando Perlaza, Juan Sebastián Vargas, Susana Cardona, Luis David Luna.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(Octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

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

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 78 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0516¹ del 28 de septiembre de 2016, la estructura del Departamento Administrativo de Planeación Municipal –DAPM., es la siguiente:

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

Que el Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015, *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio”*, reglamenta el procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales.

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

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

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

Que el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, para las áreas del suelo de expansión urbana que a la fecha de su adopción no contaban con iniciativa de formulación de planes parciales, predelimitó polígonos de desarrollo para llevar a cabo la formulación y

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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(octubre 20)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

adopción de dicho instrumento, lo cual quedó determinado en el mapa No. 44; *"Predelimitación de Planes Parciales en Zona de Expansión Corredor Cali-Jamundí"*, que forma parte integral del POT.

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

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

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

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

Que, en línea con lo anterior, los propietarios de la Casa de Hacienda Piedragrande; Bien de Interés Cultural de la Nación, adelantan el diagnóstico y la formulación de un PEMP ante el Ministerio de Cultura, el cual cuenta con concepto positivo por parte del Consejo Nacional de Patrimonio y fue adoptado mediante la Resolución DM No. 0213 del 14 de julio de 2022 por parte del Ministerio de Cultura.

Que la Fundación Valle del Lili desde 2019, solicitó en diversas reuniones la redelimitación del Predelimitado Plan Parcial No. 1, de manera que el globo al oriente de la Avenida Ciudad de Cali, con un área de 7,6 ha; propiedad de la Fundación Valle del Lili, se delimitara como un plan parcial independiente, con el propósito de formularlo de manera autónoma para el desarrollo de un complejo hospitalario infantil y



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(octubre 20)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

psiquiátrico, y que esto, contrastado con la existencia de la entonces iniciativa de formulación del PEMP de la Hacienda Piedragrande, generó múltiples condiciones que devinieron a estudiar las posibles condiciones de desarrollo que puede tener el predelimitado plan parcial predelimitado 1, si llegase a modificarse su predelimitación.

Que revisada la información asociada a la formulación del PEMP de la Casa de Hacienda Piedragrande, así como la información aportada por la Fundación Valle del Lili para el estudio de la modificación de la predelimitación del plan parcial No. 1, no se encontró procedente la delimitación autónoma del predio correspondiente a la Fundación Valle del Lili, teniendo en cuenta la determinante que se configura con la adopción del PEMP Piedragrande, y las condiciones urbanísticas y normativas presentes en el ámbito de planificación, pero si se considera necesario llevar a cabo el estudio de una nueva delimitación, que permita establecer cómo debería quedar dicha estructura, en consideración a las siguientes premisas:

- Toda vez que el plan parcial Predelimitado No. 1 cuenta con una vocación de nodo de equipamientos potencial, y que en su mayoría existen muchos predios con altos niveles de desarrollo, resulta indispensable que la nueva delimitación articule proporcionalmente las preexistencias del territorio con las áreas libres y disponibles actualmente, de tal modo que se cuente con la posibilidad de que, a través de la determinación de usos más rentables, se apalanque la conformación y estructuración del nodo potencial, como elemento sustantivo del plan parcial.
- Es necesario que la distribución y desarrollo de las cargas generales presentes en el plan parcial, cuenten con una base mínima de distribución equitativa entendiendo que, a pesar de que no son responsabilidad del urbanizador su construcción, sí se configura como una obligación la cesión total de todo el suelo correspondiente a estas infraestructuras. La nueva delimitación entonces, debe responder a esta condición para su correcta gestión y ejecución.
- La nueva delimitación que se determine, debe garantizar la posibilidad de desarrollo de todos los predios que forman parte del nodo se desarrollen, en aplicación del régimen de aprovechamientos que para tal efecto tiene definido el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que conforme la solicitud de la Fundación Valle del Lili sobre la redelimitación del plan parcial No. 1, la Subdirección de Planificación del Territorio del DAPM, en reunión sostenida el 18 de febrero de 2021 entre el Subdirector, personal del equipo de planes parciales de la Subdirección y profesionales representantes de la Fundación, informó que después de evaluar las condiciones de los predios comprendidos en el área de planificación, se encuentra posible la redelimitación del Plan Parcial estructurándolo en tres polígonos, dentro de los que se determinó el área en donde se adelanta la formulación del PEMP como una de las áreas que puede desarrollarse de forma autónoma a través de un plan parcial. Estos tres polígonos se delimitan así:

- El primero correspondiente al área afectada y área de influencia establecida por el Ministerio de Cultura para el PEMP de la Casa de Hacienda Piedragrande, cuya delimitación está comprendida entre la Calle 25, el Callejón Peláez (límite oeste del



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Colegio Pio XII), la Carrera 118 y el límite del Plan Parcial Piedrachiquita;

- El segundo delimitado por las Calles 25 y 48 y las Carreras 115 y 118, que incluye la Universidad Autónoma de Occidente y los Colegios Farallones y Sagrado Corazón de Jesús;
- Y, un tercero delimitado por el Callejón Peláez (límite oriental del PEMP Piedragrande), la Calle 50, la Carrera 118 y el límite norte del Plan Parcial Piedrachiquita.

Que el día 21 de diciembre de 2021, el señor JUAN PABLO ZORRO PINZÓN en calidad de representante legal de la sociedad ECOPOLIS S.A.S., identificada con Nit. 900.423.940-0; apoderados por parte de la sociedad PIEDRAGRANDE LTDA identificada con Nit. 890.308.979-8; propietaria del predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 370-51835 y numero predial Z000302420000, que forma parte del predelimitado plan parcial predelimitado No. 1, conforme al documento suscrito del día 16 de diciembre de 2021 y autenticado en la Notaría 14 de Cali, mediante comunicado del 21 de diciembre de 2022 solicitó al Departamento Administrativo de Planeación, las determinantes urbanísticas y ambientales para la formulación del plan parcial Predelimitado No. 1.2 de desarrollo en suelo de expansión urbana, conforme el ajuste de delimitación antes descrito.

Que una vez revisada la documentación del 21 de diciembre de 2021 radicada por la sociedad ECOPOLIS S.A.S, se encontró que esta no fue llevada a cabo en legal y debida forma, por lo que mediante oficio No. 202141320500084631 del 29 de diciembre de 2021, este Despacho solicitó la complementación documental sobre dicha solicitud de determinantes para que esta pueda entenderse radicada en legal y debida forma.

Que conforme lo anterior, mediante comunicado con número de radicado No. 202241730100044312 del 14 de enero de 2022, la sociedad ECOPOLIS S.A.S., aportó las complementaciones solicitadas por este Despacho mediante el comunicado del 29 de diciembre de 2021, la cual una vez revisada se constato que la solicitud quedó radicada en legal y debida forma, por lo que se procede a dar continuidad al trámite.

Que se procedió, por parte de la Subdirección de Planificación del Territorio, a realizar la coordinación interinstitucional, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el día 14 de febrero de 2022 de acuerdo con la información del siguiente cuadro:

SOLICITUD DETERMINANTES		DESTINATARIO	RESPUESTA A DETERMINANTES	
No. RADICADO	FECHA		No. RADICADO	FECHA
202241320500001084	14-feb-2022	Subdirección de Catastro	202241310500001064	17-feb-2022
202241320500007491	14-feb-2022	Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC	0712-1692320022	17-mar-2022



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.210008) DE 2022
(octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

SOLICITUD DETERMINANTES		DESTINATARIO	RESPUESTA A DETERMINANTES	
No. RADICADO	FECHA		No. RADICADO	FECHA
202241320500007511	14-feb-2022	Gerencia de Acueducto y Alcantarillado - Emcali	Sin respuesta	
202241320500007501	14-feb-2022	Gerencia de Energía - Emcali	Sin respuesta	
202241320500007461	14-feb-2022	Gerencia de Telecomunicaciones - Emcali	Sin respuesta	
202241320500007471	14-feb-2022	Metrocali S.A.	Sin respuesta	
202241320500001114	14-feb-2022	Secretaría Infraestructura	202241510200004924	23-may-2022
202241320500001124	14-feb-2022	Secretaría Movilidad	Sin respuesta	
202241320500001154	14-feb-2022	Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico	202241320300003024	07-mar-2022
202241320500001174	14-feb-2022	Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios	202241810100009894	09-mar-2022
202241320500001164	14-feb-2022	Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos Municipales	202241820100002094	25-feb-2022

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

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

Que por todo lo anteriormente expuesto, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación, en el marco de lo dispuesto en los artículos 2.2.4.1.2.3, 2.2.4.1.2.4 y 2.2.4.1.2.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, encuentra que es dado emitir el presente concepto de determinantes para el proyecto de “Plan Parcial de Desarrollo N°. 1.2, localizado en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí”.

Que, en virtud de lo expuesto,



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 0008) DE 2022
(octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

RESUELVE:

Artículo 1. DETERMINANTES. Emitir concepto de determinantes para la formulación del proyecto del Predelimitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano N°. 1.2 en Suelo de Expansión Urbana, para lo cual se establecen las siguientes determinantes concernientes a su delimitación, condiciones técnicas y normas aplicables para su formulación.

CAPÍTULO 1
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y
DOCUMENTOS QUE LO COMPONEN

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

TABLA 1. CONCEPTOS TÉCNICOS DE LA COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

ENTIDAD	No. DE RADICADO
Subdirección de Catastro	202241310500001064
Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca	0712-1692320022
Secretaría Infraestructura	202241510200004924
Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico	202241320300003024
Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios	202241810100009894
Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos Municipales	202241820100002094

Fuente: Elaboración propia

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

Artículo 3. DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL. El Área de Planificación del Plan Parcial No. 1.2 cuenta con una cabida aproximada, conforme a la cartografía del POT, de 21,59 has, cuyo polígono comprende los siguientes límites:

Por el Norte: Con la proyectada Carrera 118, entre Calle 25 y el Callejón Peláez,
Por el Oriente: Con el callejón Peláez y límite oeste del Colegio Pio XII, entre la Carrera 118 y el límite norte del plan parcial Piedrachiquita,
Por el Sur: En línea quebrada con el límite norte del plan parcial Piedrachiquita, entre Calle 25 y Callejón Peláez,
Por el Occidente: Con la Calle 25, entre las Carreras 118 y 120.

 Página 6 de 39



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(octubre 20)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

PARÁGRAFO. La anterior delimitación del plan parcial se relaciona en el plano adjunto a la presente Resolución denominado "DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL PREDELIMITADO N°. 1.2".

Artículo 4. ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y CONFIGURACIÓN PREDIAL. El área de planificación del Predelimitado Plan Parcial N°. 1.2 se configura a partir de los límites señalados en el artículo anterior. A partir de la información predial aportada en la solicitud de determinantes, contrastada con la información suministrada por la Subdirección de Catastro, se tiene la siguiente configuración predial de dicha área de planificación, que se relaciona en la siguiente tabla:

TABLA 2. IDENTIFICACIÓN PREDIAL

No.	NUMERO PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	ÁREA CATASTRAL M2	ÁREA CERTIFICADO DE TRADICIÓN M2
1	Z000302420000	370-151835	SOCIEDAD PIEDRAGRANDE LTDA EN LIQUIDACIÓN	161.999	190.002
2	Z000306080000	370-349518	CINE COLOMBIA S.A.	51.602	52.807

La información del presente artículo es de carácter indicativo y corresponde a la información catastral suministrada por la Subdirección de Catastro Municipal, en contraste con la reportada en folios de matrícula inmobiliaria y la información aportada por el promotor para el presente trámite de determinantes. De esto, es necesario que se cumpla con los siguiente:

- Se debe entregar toda la información predial del área de planificación, incluyendo las preexistencias y los antecedentes.
- El levantamiento topográfico debe tener énfasis predial que corresponde a la medición de lotes y construcciones que conforman toda el área de Predelimitado Plan Parcial No. 1.2. Si bien, se toma como base la información cartográfica suministrada por la Subdirección de Catastro, la única forma de solventar las dudas e inconsistencias es ingresando al predio para el reconocimiento correcto de áreas y linderos.

CAPÍTULO 2 INTEGRALIDAD DE LA PROPUESTA

Artículo 5. ARTICULACIÓN URBANÍSTICA. Es necesario que el Predelimitado Plan Parcial Predelimitado No. 1.2, tenga en cuenta y articule su propuesta con los elementos constitutivos de los sistemas estructurantes (espacio público, equipamientos, infraestructura vía y de servicios públicos, redes de acueducto y alcantarillado) definidos y presentes en el territorio inmediato y colindante representado por los planes parciales adoptados de Piedrachiquita y Bochalema, así como las preexistencias de equipamientos que forman parte del original plan parcial predelimitado No. 1, dando especial prelación a la liberación y exaltación visual de la casa de hacienda



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 0008) DE 2022
(Octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Piedragrande, así como su conectividad y accesibilidad peatonal con el entorno circundante.

Artículo 6. INCORPORACIÓN DE CRITERIOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE EN EL DISTRITO ESPECIAL DE CALI. Conforme lo dispuesto en el modelo de ordenamiento distrital, así como en las políticas, los objetivos y las estrategias del plan de ordenamiento territorial de Cali, el plan parcial deberá considerar dentro de su estructuración, su propuesta urbanística y sus escenarios financieros, la incorporación de los criterios de construcción sostenible para edificaciones nuevas, así como aquellos criterios y determinaciones que puedan ser aplicados y considerados en los procesos de urbanización, una vez entre en vigencia el Manual de Construcción Sostenible para el Distrito de Cali. De esto, los urbanizadores, constructores y beneficiarios de los proyectos que se desarrollen bajo dichos criterios, podrán ser beneficiarios de los incentivos que para tal efecto se reglamenten en el corto plazo.

CAPÍTULO 3 SISTEMA AMBIENTAL

Artículo 7. ASPECTOS GENERALES. El manejo de los elementos ambientales incluidos en el proyecto del Plan Parcial, deberá seguir las directrices normativas de la Ley 9 de 1989, Ley 99 de 1993, la Ley 388 de 1997, los Decretos Nacionales 1076 y 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, así como sus normas reglamentarias y complementarias.

Artículo 8. DETERMINANTES AMBIENTALES. En el marco de la formulación del proyecto de plan parcial, se deben tener en cuenta las Determinantes Ambientales emitidas por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC mediante comunicado CVC No. 0712-169232022 del 17 de marzo de 2022, las cuales forman parte integral de la presente Resolución. No obstante, a continuación, se relacionan algunos elementos ambientales que deben ser tenidos en cuenta para el plan parcial:

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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022

(Octubre 20)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

podrán localizar las áreas de cesiones de espacio público en predios inundables o en zonas de alto riesgo.

- IV. Se debe realizar la descripción del paisaje natural y artificial en el área de influencia del proyecto.

Artículo 9. ESTUDIOS AMBIENTALES Y ZONAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL. De conformidad con el mapa No. 03 – Suelos de Protección del Acuerdo 373 de 2014 -POT, se establece que en el área de planificación del proyecto de plan parcial se encuentran zonas destinadas a la Conservación y Protección Ambiental (Estructura Ecológica Principal), reguladas por el artículo 30 del POT, el cual dispone:

"(...)

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

(...)"

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

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

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

- Deberá aportar una caracterización abiótica (clima, calidad del aire, topografía, hidrogeología - niveles freáticos, suelos) y biótica (inventario de fauna, y flora relacionados con los demás elementos de la Estructura Ecológica Principal para establecer hábitats y corredores de conectividad). Todo lo anterior, con su respectivo soporte metodológico.
- Conforme al Mapa No. 18 – Recurso Hídrico Forestal y sus áreas protectoras del POT, en el plan parcial se identifican dos ramales o cuerpos de agua superficiales que discurren sobre el área de planificación, para lo cual, deberá generarse una caracterización espacio temporal de estos cuerpos de agua, a partir de información primaria, secundaria, identificando sus áreas forestales protectoras, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86 del POT.
- Se deben considerar las fajas paralelas a los mencionados cuerpos de agua superficiales definidas como rondas hídricas, de las que trata el artículo 83; parágrafo 3, y la Resolución 957 de 2010 "POR LA CUAL SE ADOPTA LA GUÍA



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022

(Octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

TÉCNICA DE CRITERIOS PARA EL ACOTAMIENTO DE LAS RONDAS HÍDRICAS EN COLOMBIA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”, según lo establezca la CVC.

- Incorporar el punto anterior, integralmente, a la propuesta de estructura urbana del proyecto.
- La propuesta del plan parcial deberá considerar la norma establecida en el Plan de Ordenamiento y Manejo del POMCA ríos Lili - Meléndez-Cañaveralejo (POMCA ríos LMC) adoptado por la CVC mediante Resolución 0100 N°0520-1215 del 30 de diciembre de 2019 y la del POT.
- Se deberá incorporar la conservación y manejo de los acuíferos, para lo cual se deberá tener en cuenta lo establecido en el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero de la Zona Urbana de Santiago de Cali – PMAA y su cartografía y lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, como se expone a continuación:
 - En las zonas de recarga de acuíferos presentes en el área de planificación, se deberá evitar la impermeabilización, promoviendo Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible - SUDS, para no afectar la capacidad de infiltración en el suelo, y evitar cualquier fuente de contaminación que pueda entrar rápidamente al acuífero, dado que una disminución en el agua que está entrando en el mismo puede alterar los sistemas de flujo hacia otros sectores de la ciudad, especialmente hacia zonas de descarga donde existen cuerpos de agua, como madre viejas y humedales, que dependen de esta descarga para mantener sus niveles y servicios ecosistémicos.
 - Deberá considerar la normatividad aplicable a la Zona de recarga de acuíferos en suelo rural, de la que trata el POT en su artículo 88, pues hace parte de la totalidad del área de planificación del plan parcial, según el PMAA.
 - En las zonas de descarga identificadas en el área de planificación, se deberán realizar estudios detallados para evaluar su relación con cuerpos de agua superficiales para determinar el grado de conexión hidráulica con el acuífero. De esta forma, se evita el descenso de niveles de agua subterránea y, por ende, una disminución del espejo de agua de los cuerpos de agua, con las consecuentes alteraciones de los servicios ecosistémicos que pueden presentar.
 - Ante los niveles poco profundos del acuífero que puedan presentarse en el área de planificación, es importante evaluar en detalle los efectos de las intervenciones urbanísticas en el subsuelo, ya que pueden causar alteraciones en los sistemas de flujo y afectaciones en cuerpos de agua alrededor.
 - Conforme con los grados de vulnerabilidad alto identificados en el área objeto del Plan Parcial según el PMAA, se requiere la definición de medidas de protección que formen parte de la propuesta urbana, en consideración a lo dispuesto en los artículos 95, 363 y 403 del POT.
- Identificar los ecosistemas estratégicos de acuerdo con la clasificación dada por CVC, las cuales incorporan variables de geomorfología, relieve, coberturas vegetales, clima, fauna y flora; determinando grados de fragmentación y conectividad ecológica con los localizados en la zona circunvecina a este plan parcial.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(octubre 20)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

- Identificación y clasificación de los elementos paisajísticos significativos, así como los lineamientos generales que deberán tener en cuenta para la conceptualización de los proyectos en el área de planificación.
- Identificar, clasificar y caracterizar los impactos ambientales que el desarrollo del proyecto pueda generar a los recursos naturales (superficiales y subterráneos) que se identifiquen en el área de planificación, así como la identificación de medidas de manejo para mitigar dichos impactos. De igual forma, determinar e ilustrar cartográficamente cuáles zonas y especies vegetales serían objeto de compensación.

ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA

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

Artículo 10. GEOLOGÍA Y GEOTECNIA. Deberá presentarse un reporte de la geología superficial y de la geomorfología del área de planificación hecho a partir de la síntesis de estudios existentes, debidamente referenciados, que han desarrollado la CVC, el DAGMA (en Convenio con Ingeominas), entes académicos y firmas de consultoría, complementado suficientemente con análisis propios, es decir, hechos directamente por los promotores del plan parcial en las fases de diagnóstico y formulación, entre los cuales se cuentan trabajo de campo, interpretación de fotografías aéreas y correlación con información de pozos y perforaciones, e ilustrado con un mapa a escala 1:5.000 o de mayor detalle. A partir del marco geomorfológico y geológico así consolidado, deberán definirse las recomendaciones y condicionamientos para el desarrollo que surjan de las variables analizadas y de las características encontradas.

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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(Octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

las redes, las vías y las cimentaciones de las edificaciones que harán parte de los desarrollos urbanos arquitectónicos futuros.

Artículo 11. AMENAZAS POR FENÓMENOS NATURALES PELIGROSOS. Además de las determinantes establecidas por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, deben considerarse los siguientes lineamientos para el diagnóstico y formulación del proyecto de plan parcial:

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

Artículo 12. CONCLUSIONES Y SÍNTESIS AMBIENTAL. Deberá presentar un informe a nivel de Documento Técnico de Soporte y estudio ambiental anexo, con su respectivo soporte cartográfico, bajo los protocolos establecidos por la Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali -IDESC-, en el que se incorpore la definición de los elementos de amenazas y riesgos en el territorio, del Sistema Ambiental contenido en el POT, los elementos que conforman la Estructura Ecológica Municipal y la calidad ambiental, señalando los aspectos aplicables y las condiciones específicas del ámbito de planificación del Predelimitado Plan Parcial No. 1.2, lo que implica el desarrollo de todos los puntos anteriores.

Deberá elaborarse un plano síntesis a partir de todas las consideraciones ambientales anteriores, en el que se consignen cuáles serán las zonas susceptibles de conservación, y su posterior utilización como zonas verdes de cesión de espacio público, al igual que las zonas que por efectos del desarrollo previsto, deberán ser compensadas, especificando número, especies y/o ecosistemas. De esto, además, se deberán establecer los criterios de intervención sobre las áreas que se cataloguen como de protección, para su integración en la estructura urbana propuesta.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(Octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

CAPÍTULO 4 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 13. ANÁLISIS DE ESPACIO PÚBLICO. Se debe llevar a cabo el análisis de la oferta del espacio público existente en el ámbito de planificación y su área de influencia, así como las propuestas de espacio público realizadas en los planes parciales colindantes, con el propósito de que la propuesta urbana del proyecto se articule integralmente con su entorno, y dé continuidad a los corredores ambientales conformados a través del espacio público.

Artículo 14. ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO. En la propuesta urbana, particularmente lo inherente al espacio público, se debe llevar a cabo un análisis de la oferta de espacio público que el proyecto plantea, en consideración de la población que se espera pueda vivir en los desarrollos propuestos, para, entre otros, determinar el índice de espacio público por habitante que el proyecto aportará al suelo de expansión. En el mismo sentido, la propuesta debe tener en cuenta los límites de densidad de viviendas por hectáreas determinado por el POT, así como las cesiones adicionales de espacio público al sobrepasar dicho límite. Bajo las condiciones de ocupación y oferta actual de espacio público en todo el ámbito de planificación del plan parcial predelimitado 1 (delimitación inicial), es necesario determinar el índice de espacio público por habitante existente, y cuál es la apuesta de mejoramiento cualitativo y cuantitativo frente a este indicador, y este como se relaciona con la oferta de equipamientos y usos complementarios en el sector.

Artículo 15. ZONAS VERDES EN TORNO A LA HACIENDA PIEDRAGRANDE. De conformidad con las determinaciones de la Resolución DM No. 0213 de 2022, que en su parágrafo 3 del artículo 12 señala que el área o zona verde que se encuentra en el área afectada, se destinará a un parque para la ciudad, rodeando el BIC incluyendo sus anexidades, conformado una gran superficie destinada al desarrollo de usos recreativos preferiblemente pasivos, y a la generación de valores agregados, tanto paisajísticos como ambientales.

Artículo 16. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 330 del POT, los criterios de localización para las cesiones de espacio público y equipamiento colectivo deben responder a lo siguiente:

- Las áreas de cesión de espacio público y equipamientos deberán articularse con los elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en el área de planificación.
- Debe generar continuidad con el espacio público definido en los planes parciales adyacentes.
- Debe generar recorridos y contar con una estructura coherente dentro del plan parcial y con los planes parciales adyacentes.
- Se permite la localización de hasta un cien por ciento (100 %) del total de las cesiones obligatorias para espacio público en suelos de protección ambiental localizadas en el mismo predio, en una relación de 1 a 2, donde se contabilizará un



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(Octubre 20.)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

- (1) m2 de cesión, por cada dos (2) m2 localizados en los suelos de protección ambiental, siempre y cuando estas no sean inundables o estén catalogadas como zonas de amenaza. En todo caso, estas áreas cedidas deberán cumplir con las características mínimas establecidas en el presente artículo.
- Las cesiones de espacio público deberán distribuirse en uno o varios globos con un área mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m2).
 - Como mínimo el cincuenta por ciento (50%) de la cesión de espacio público deberá entregarse en un solo globo, con un ancho mínimo de treinta (30) metros que genere continuidad en el espacio público.
 - En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para zonas verdes desde una vía pública vehicular, con continuidad vial.
 - No se permite la localización de las cesiones en zonas inundables.
 - Los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.
 - Las áreas de cesión de espacio público deberán intentar vincularse a los espacios públicos aledaños para generar continuidad en el resto del sistema de espacio público del Distrito.
 - Los polígonos propuestos de espacio público deberán contar con matrícula inmobiliaria diferenciada conforme a cada una de las unidades de gestión urbanística propuesta en el proyecto de plan parcial. Lo anterior, para no condicionar el recibo de las obras entre las etapas de desarrollo de las futuras construcciones dado que el Distrito de Santiago de Cali no realiza recibos parciales de espacios públicos.
 - Cumplir con las condiciones de adecuación de cesiones establecidas en el Capítulo del Sistema de Espacio Público del presente Acto.
 - Cumplir con las condiciones de adecuación de cesiones establecidas en Decreto 0618 de 2018 Manual de adecuación de espacio público efectivo MAEPE, Decreto 0888 de 2017 Manual de elementos complementarios del espacio público – MECOEP y Decreto 0816 de 2010 Manual de elementos de diseño y construcción de los elementos constitutivos del espacio público – MECEP, Decreto 1308 de 2020 – Manual de espacio público para la primera infancia - MEPPi y las demás normas que los complementen o sustituyan.
 - Teniendo en cuenta el espacio público propuesto, y que este sector de la zona de expansión es atravesado por el Corredor Verde, se deberá ceder dicha sección discriminando las cesiones aptas para espacio público y las de carácter vial.
 - La conformación de volúmenes de espacio público derivados del proceso de urbanización deberá configurarse conforme a las tipologías de espacio público del Distrito de Santiago de Cali, es decir, damero, colindancia, separador serie o irregular conforme a lo establecido en el Decreto 0618 de 2018 - MAEPE. Para este caso se sugiere el planteamiento de parque en serie y sus correspondientes pasos seguros.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022

(Octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

- La proporción para adecuación de zonas duras y zonas blandas en parques será del 25% descontando las áreas requeridas para la movilidad (senderos y andenes) como lo dispone el Capítulo de “DISPOSICIONES PARA EL ESPACIO PÚBLICO SEGÚN EL USO DE SU ENTORNO” figura 55 del Decreto 0618 de 2018 – MAEPE, toda vez que estas no generan permanencia.
- Los futuros espacios públicos deben garantizar el paso seguro de peatones hacia y desde el lugar. En espacios públicos adyacentes a vías vehiculares es necesario generar cruces peatonales seguros y distintivos, que le den mayor visibilidad a las personas y que alerten a los conductores sobre la necesidad de reducir la velocidad y operar en unas condiciones especiales de circulación (Decreto 0618 de 2018).
- El diseño de espacio público debe propender por aumentar la frecuencia y el uso efectivo del lugar, pues este es un indicador de éxito del diseño urbano (Se promueve la interfaz público – privada para generar accesos en los parques desde las edificaciones sin que ello implique la ocupación sin permiso o indebida del espacio público, diseño en cuanto a la iluminación y la interfaz y las visuales ininterrumpidas del lugar conforme al Decreto 0618 de 2018 - MAEPE).
- El diseño de espacio público debe propender a generar un ambiente de confort que ayude a que las personas transiten y permanezcan en él por medio de andenes perimetrales en parques, plazas y plazoletas, y de los senderos peatonales en los parques y se relacionen a nivel climático para garantizar que las personas transiten y se detengan en los lugares propuestos (Decreto 0618 de 2018 - MAEPE).
- Garantizar como mínimo un nodo de primera infancia en el proceso de adecuación del espacio público conforme a lo dispuesto en la Ley 2037 de 2020, que establece que en el espacio público debe priorizar sobre las necesidades de la primera infancia y demás grupos etarios para garantizar espacios públicos sostenibles y de calidad. Si bien este aspecto no es objeto de diseño en el plan parcial, se recomienda tener en cuenta sus costos en la simulación urbano financiera.
- Plantear como mínimo un espacio público bajo la tipología de plaza para garantizar la reunión, celebración de eventos y encuentro ciudadano de carácter pasivo en el plan parcial conforme al decreto 618 de 2018 – MAEPE.

PARÁGRAFO 1. El desarrollador podrá plantear los diseños del espacio público para que sean aprobados con la planimetría del plan parcial y, de esta manera, no requerirá de Licencia de Intervención de Espacio Público - LIOEP en la modalidad de adecuación de parques y andenes, una vez se efectúen las cesiones de suelo y se inicie el proceso de entrega material de dichas áreas. En este caso, deberá tener en cuenta:

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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022

(Octubre 20)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

el diseño de espacio público debe estar articulado con la propuesta paisajística que para este efecto sea presentada.

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

Artículo 17. NORMAS PARA LA LOCALIZACIÓN Y ADECUACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. En relación con la cesión de zonas verdes y la restricción para su localización, se debe considerar lo establecido en los artículos 253 (adecuación de cesiones), 255 (intervención paisajística), 258 (normas generales para parques y zonas verdes), 260, 261 (normas aplicables para la intervención de parques y zonas verdes), 265 (manejo y adecuación del espacio público), 327 (cesiones obligatorias en procesos de urbanización), 328 (cesión adicional), 329 (localización de las cesiones) y 330 (características de las áreas de cesión obligatoria) del POT.

Artículo 18. ARBORIZACIÓN Y PAISAJISMO. Para el tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales y el control ambiental, éstas deben llevarse a cabo de acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Silvicultura del Distrito de Santiago de Cali.

CAPÍTULO 5 EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

Artículo 19. ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Se debe llevar a cabo el análisis de los equipamientos existentes en el territorio, señalando su cobertura, escala y tipo de acuerdo con lo dispuesto en el POT, clasificándose entre EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS y EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS URBANOS BÁSICOS, con el propósito de concluir a manera de sugerencia, cuál debería ser el espectro de alternativas para la destinación de los suelos de equipamientos que como resultado de la urbanización del plan parcial de lleven a cabo.

Artículo 20. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL SUELO DE EQUIPAMIENTOS. La localización de los equipamientos en la estructura urbana, debe llevarse a cabo cumpliendo con los siguientes aspectos:

- En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial.
- No se permite la compensación de suelo para equipamiento.
- El área de suelo determinada para cada uno de las cesiones para equipamientos, deberá estar en función de la escala sugerida para cada uno de ellos, de acuerdo con los análisis descritos en el artículo anterior.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(octubre 20)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

CAPÍTULO 6 SISTEMA DE MOVILIDAD

Artículo 21. PEATONES, CICLISTAS, TRANSPORTE PÚBLICO, TRANSPORTE MOTORIZADO. Se establecen como condiciones para el diagnóstico y la formulación del componente de movilidad los siguientes lineamientos:

- **Peatones:** Describir cómo funciona el subsistema vial peatonal del área de influencia del plan parcial en su estado actual, cómo se articula con la puesta en marcha del plan parcial y los nuevos usos a desarrollar e identificar qué tipo de acciones se deberá implementar (señalización, ancho de andén, infraestructura general) para que el subsistema peatonal funcione eficientemente.
- **Ciclistas:** Conforme a la Red Básica de Ciclorrutas Priorizadas, se establece que, en el área de planificación del plan parcial, se encuentra proyectada cicloinfraestructura en las siguientes vías:
 - Calle 25
 - Calle 42
 - Carrera 118
 - Carrera 120

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

- **Transporte Público:** El mapa No. 32 Sistema Integrado de Transporte Masivo del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, determina como corredor troncal proyectado la Calle 48, la cual no colinda directamente con el plan parcial, pero se configura como una determinante para el comportamiento funcional del plan parcial que se debe tener en cuenta, cuyas disposiciones se encuentran señaladas en el artículo 207 del POT. El análisis y la propuesta debe tener en cuenta lo que establezca Metro Cali S.A., acerca del trazado de las rutas del SITM-MIO en el área de planificación, las condiciones técnicas de los buses para la prestación del servicio y la Guía de Diseño del Espacio Público de las Paradas Pretroncales y Alimentadoras del SITM- MIO. Así mismo, se debe tener en cuenta que la Calle 25 se encuentra determinada como corredor alimentador, y esto confiere aspectos funcionales que deben ser consideradas en la propuesta del plan parcial.

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

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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 0008) DE 2022
(octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

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

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

Artículo 22. CONDICIONES GENERALES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD. Además de lo contenido en el artículo anterior, se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos para la elaboración de los análisis y la propuesta de movilidad del plan parcial.

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

Artículo 23. INTERSECCIONES A NIVEL Y DESNIVEL. De conformidad con el artículo 226 del POT, las intersecciones a nivel y a desnivel entre corredores inter-regionales, vías arterias y colectoras, forman parte integral del trazado y proyecto de la vía, y, por lo tanto, las zonas necesarias para su desarrollo deben ser contempladas como parte de las vías que las originan en el plan parcial. Esto debe ser tenido en cuenta para la intersección de las proyectadas Calle 25 (VAP) con la Carrera 118 (VC) identificadas en el en el mapa 30 del Acuerdo 0373 de 2014.

Artículo 24. ESTUDIO DE MOVILIDAD. El estudio de movilidad debe contener los análisis rigurosos de la situación con y sin proyecto, así como la identificación de los impactos que genera sobre la movilidad circundante inmediata y de las zonas de influencia directa, además de las medidas para mitigación de los impactos en términos de vialidad, accesibilidad, espacio público, tránsito y estacionamientos. El estudio deberá considerar como mínimo:

1. Caracterización amplia y suficiente de la oferta y demanda de transporte actual en el sector de influencia del proyecto, incluyendo todos los modos de transporte, el componente de accesibilidad universal y el sistema vial existente que se verá impactado por el proyecto.
2. Caracterización amplia y suficiente de la oferta y demanda de transporte futura en el sector de influencia del proyecto, para distintos cortes temporales (5 años, 10 años y 20 años). Esta caracterización también debe incluir todos los modos de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 0008) DE 2022
(octubre 20)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

transporte, los elementos de la accesibilidad universal y el sistema vial existente que se verá impactado por el proyecto.

3. Estimación de los impactos en la movilidad de todos los actores de los distintos sistemas de transporte que concurren en la zona de influencia directa del proyecto para cada corte temporal en articulación con los proyectos estratégicos del PIMU.
4. Presentación del plan de mitigación, el cual incluye la evaluación de intervenciones de diferente índole que deberán ser validadas a nivel de simulación.

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

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

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

Para evaluar la situación con proyecto, se deberá considerar el efecto de los nuevos viajes generados y atraídos por el mismo sobre los corredores viales adyacentes a su área de influencia directa en cada uno de los cortes temporales analizados. El consultor deberá presentar y justificar la metodología que utilizará para este fin.

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

- Incluir los enlaces, intersecciones y elementos de la infraestructura que son influenciados por el proyecto con sus dimensiones. En el caso de las intersecciones controladas por semáforos, se deberán representar apropiadamente los tiempos de ciclo, los cuales deben ser tomados en campo y solicitados a la Secretaría de Movilidad del Distrito de Cali.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022

(Octubre 20)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

- Todos los modelos deben tener motos, las cuales deben comportarse tal y como se observa en la realidad y nunca en "fila india".
- Las velocidades de cada tipo de vehículo deben corresponder a las observadas en campo y deben ser correspondientes a cada una de ellas.
- Se deben definir las áreas de conflicto en los puntos donde se requiera, para evitar que los vehículos se traspasen entre sí en las intersecciones viales.
- Los modelos no deben contener errores en su geometría y número de carriles.
- No se deben desaparecer vehículos sin motivo alguno a la mitad de la vía.
- El número de corridas de la simulación debe ser lo suficientemente grande como para reducir el impacto de una circulación atípica. Para dar cuenta de esto, se recomienda que para la asignación estática todos los resultados del modelo que se reporten sean con base a un mínimo de once (11) corridas de simulación. Cada ejecución debe utilizar diferentes semillas de números aleatorios a partir de uno y avanzando secuencialmente. (WSDOT, 2014) y para el caso de emplear asignación dinámica, será necesario más de veinte (20) corridas de simulación. (PTV, 2021)
- La simulación deberá incluir una precarga o tiempo de siembra como mínimo de 900 segundos (15 minutos) hasta 1,800 segundos (30 minutos), o tiempos más largos dependiendo del nivel de congestión de la zona de influencia. (Maryland, 2017)
- Realizar la comparación de los flujos totales modelados contra los observados en cada enlace/movimiento donde se realizó la captura de información primaria en campo.
- Incluir en la calibración variables asociadas al desempeño de la red de transporte (tiempos o velocidades).
- Cumplir con los criterios de convergencia de modelos de simulación definidos en la normativa internacional (TfL, 2010).
- Cumplir criterios de aceptación del proceso de calibración del modelo de simulación tomando como referencia los siguientes indicadores de bondad de ajuste aceptados internacionalmente (NZTA, 2019; TfL, 2010; RMS, 2013; Ortuzar y Willumsen, 2011):
 - Indicador GEH por enlace/movimiento.
 - Gráficos de dispersión por enlace/movimiento donde se relacionan los flujos observados contra los modelados con su correspondiente modelo de regresión y se haga explícita la relación de pendientes y el indicador R2.
 - Estimación del error cuadrático medio (RMSE).
 - Diferencias admisibles entre el tiempo de viaje en ruta observado contra modelado en las vías influenciadas por el proyecto para cada dirección y en la hora de máxima demanda.
- Los resultados de escenarios futuros deben estar enfocados en la comparación de indicadores de movilidad con el escenario actual, tales como demoras, colas, velocidad, niveles de servicios, entre otros.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022

(Octubre 20)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

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

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

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

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

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

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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

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

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

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

Artículo 25. ASPECTOS GENERALES. La localización de los Servicios Públicos Domiciliarios y TIC se proyectará y realizará con el propósito de garantizar su adecuada provisión y la seguridad de los habitantes conforme a los parámetros estipulados en el artículo 146 del POT. Adicionalmente, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Conforme lo establece el numeral 3 del artículo 146 del POT, en los proyectos urbanos ubicados en áreas de desarrollo mayores a dos (2) Hectáreas, las redes de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC se ubicarán obligatoriamente en el subsuelo, sin causar congestiones, obstaculizaciones o superposiciones indebidas, de forma tal que se garantice el acceso a todos los operadores servicios públicos domiciliarios y TIC de dicha infraestructura.
- En los demás casos deberá realizarse la subterranización de las redes de manera progresiva, acorde con la programación que establezca el Plan Maestro de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC.
- De conformidad con el Decreto Nacional 3050 de 2013, la ejecución de las obras correspondientes a redes matrices, estarán a cargo de las empresas prestadoras del servicio público de energía y TIC, y la ejecución de las obras correspondientes a cargas locales estarán a cargo de los urbanizadores.
- No se permitirá la instalación de nuevas redes aéreas, a excepción de las redes eléctricas de media y alta tensión.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022

(Octubre 20)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

- El predio en consulta, correspondiente al Predelimitado Plan Parcial No. 1.2, se encuentra localizado en los sectores 1 y 1A, para lo cual EMCALI indica que la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de este sector de la zona de expansión, está siendo ejecutada por los propietarios de los predios interesados a través del Fideicomiso Corredor Cali- Jamundí, en el que deben participar todos los propietarios de los predios beneficiados. Es por ello que, la ejecución de las obras depende estrictamente del interés de los propietarios y sus aportes y al Fideicomiso. Así mismo y de acuerdo con EMCALI, para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado se debe presentar el Paz y Salvo de participación en el Fideicomiso y estar en funcionamiento las obras de infraestructura necesarias para la adecuada prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado definidas en los diseños aprobados por EMCALI.
- El diseño y construcción de las redes secundarias de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial necesarios para la adecuada prestación de los mismos servicios por parte EMCALI, son propias del urbanismo de cada predio y deben ser objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanísticas del Plan Parcial.
- Los diseños de productos de alcantarillado pluvial y sanitario de los sectores 1 y 1A del área de expansión fueron adelantados por las firmas de consultoría IGEI e Hidro-Occidente.
- El Plan Parcial debe incluir en su presupuesto la materialización de las modificaciones a la infraestructura de servicios públicos que definan los estudios realizados, atendiendo el reparto equitativo de cargas y beneficios.
- La información entregada en el proyecto respecto a redes de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, debe cumplir con los criterios establecidos en el Reglamento Técnico de Agua Potable y Saneamiento Básico - RAS o la norma vigente que la sustituya, modifique o complemente, y la Norma Técnica Colombiana NTC 1500 y la norma técnica de EMCALI EICE-ESP.
- En los planos de perfiles viales se deben visualizar los trazados de las redes de acueducto y alcantarillado y las distancias mínimas establecidas en el Reglamento Técnico del Sector de Agua y Saneamiento Básico (RAS Vigente) de estas redes respecto a las de los servicios de energía, gas y telecomunicaciones. Para el caso específico de acueducto, en caso de incluir la construcción de colectores, estaciones de bombeo y otro tipo de infraestructura, se deberán aportar las especificaciones técnicas y su localización, teniendo en cuenta las vías y zonas destinadas para su construcción.
- En el trazado de las redes de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, se deben diferenciar las redes matrices y las redes secundarias, y deberá estar claramente identificado el punto de conexión desde el cual se abastecerá el Plan Parcial. Para el caso de alcantarillado sanitario y pluvial, se deben diferenciar los posibles puntos de entrega definidos por el prestador del servicio.
- Los planos de las redes de Acueducto y Alcantarillado deben utilizar las convenciones claras donde se aprecie la diferencia entre las redes matrices y las



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(octubre 20)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

redes secundarias con cada uno de sus detalles.

- Para el caso del servicio de Acueducto, el trazado de las redes secundarias debe formar circuitos cerrados, acorde con las etapas de desarrollo previstas para el plan parcial.
- El cálculo estimado de los caudales para el diseño de las redes según sea la demanda de las unidades residenciales, comerciales, institucionales e industriales, debe ser contrastado con la capacidad de suministro de agua por parte de la empresa prestadora para determinar la efectiva prestación del mismo.
- La propuesta para la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado debe incluir el costo aproximado de las obras de instalación de las redes.

Artículo 26. ACUEDUCTO. Para la prestación del servicio de Acueducto por parte de EMCALI, se indicó que se encuentra entre los sectores 1 y 1A se abastecerá de la presión residual desde la PTAP de Puerto Mallarino a partir de la prolongación de la Tubería de Transmisión Sur – TTS y, se encuentra condicionada a la construcción de La Estación de Bombeo de Agua Potable (Booster) y la instalación de la tubería de impulsión por la calle 42 hacia el sur.

En general, la prestación del servicio para el Predelimitado Plan Parcial No. 1.2 está condicionada a:

- Construcción de las redes de acueducto de diámetro 6" y 8" por las carreras 115 y 120 y calles 25, 42 y 48 acorde con los diseños mencionados.
- Construcción de la infraestructura definida para el sector en los diseños aprobados por EMCALI (empates, tuberías, estructuras definidas, etc.).
- El diseño y construcción de las redes secundarias de acueducto al interior del Plan Parcial por las vías que se definan en la propuesta urbana, cubriendo todos los frentes de cada uno de los predios consultados en diámetro mínimo de 4 pulgadas.
- Dada la magnitud del plan parcial, en las etapas de desarrollo del mismo debe quedar establecido el cierre de las mallas por unidades de actuación urbanística o por unidades de gestión, dado el caso, para equilibrar las presiones de la Red y evitar dejar puntos muertos en la red de distribución.
- En las vías que representan límite entre los planes parciales, las redes de cada plan parcial deben extenderse hasta el separador de dicha vía.
- El plan parcial para la consideración de los costos inherentes al desarrollo, así como para la determinación del esquema de gestión y ejecución posterior, deberá tener en cuenta las particularidades subyacentes a la estación de bombeo - Booster, la cual se proyectó y fue construida en el predio ubicado en la esquina nor-oriental del cruce la Calle 42 con Carrera 115, conforme al acta de compromiso firmado entre EMCALI y el Fideicomiso Corredor Cali-Jamundí.
- Se requiere la construcción de las redes matrices diseñadas en los estudios técnicos realizados tanto por Hidro-Occidente, como por IGEI.
- Llevar a cabo la instalación de hidrantes públicos, conforme lo dispone el Ministerio



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución 0549 del 2015, “*POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL CAPÍTULO 1 DEL TÍTULO 7 DE LA PARTE 2, DEL LIBRO 2 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015*”:

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

Artículo 27. ALCANTARILLADO SANITARIO. Para el adecuado servicio en este plan parcial se requiere de:

- Diseño y construcción de los Colectores sanitarios ubicados al interior del área del Plan Parcial, hasta su entrega a los colectores sanitarios diseñados por la firma consultora IGEI.
- En el sector 1 y 1A se encuentran incluidas las áreas tributarias del colector auxiliar Pance de acuerdo con el diseño elaborado por Ingesam Ltda. - Hidro-Occidente, el cual fue instalado por EMCALI, desde la calle 48 con carrera 109, hasta su entrega al colector Cauca en la calle 42 con carrera 50.
- El sector Occidental del PP localizado en el costado occidental de la calle 48, y el sector oriental que por gravedad alcance a drenar a los colectores proyectados por esta vía, están incluidos en el área tributaria del colector de la calle 48, para lo cual se requiere la construcción de los colectores sanitarios proyectados hasta la entrega al colector calle 48.
- Para la conexión al colector sanitario 48 de la zona de expansión al colector auxiliar Pance, se requirió la construcción de un Sifón bajo en el Río Lili, adelantado por el Fideicomiso.
- Construcción de las redes matrices hasta entregar a la estación de Bombeo de aguas residuales y posteriormente a la futura PTAR sur.
- Conexión a la estación de Bombeo de la estación de bombeo hasta entregar las aguas residuales al sistema de alcantarillado construido en operación.
- Diseño y construcción de la PTAR sur
- Construcción de la Estación de bombeo de Agua Residuales del Sur -EBAR del Sur.

Artículo 28. DRENAJE PLUVIAL. Se requiere la construcción de la infraestructura macro del sistema drenaje pluvial integral hasta entregar al receptor final Canal Interceptor Sur, acorde con el diagnóstico prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de expansión sur de Cali, que incluye, entre otros, canales de aguas lluvias, adecuación del Zanjón Cascajal, estructuras reguladoras, definición de la necesidad estación de bombeo de agua lluvias y entrega al canal sur. De lo anterior, se debe tener en cuenta lo siguiente:

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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

A continuación se indica la infraestructura requerida por el Predelimitado Plan Parcial No. 1.2 y la infraestructura macro requerida para recibir las aguas lluvias del Plan parcial hasta su entrega al Canal Interceptor Sur:

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

Artículo 29. MANEJO DE ESCORRENTÍAS POR AGUAS LLUVIAS. De acuerdo con el numeral 4 del artículo 163 del POT, toda nueva urbanización deberá contar con sistemas de regulación de caudales que garanticen que no se harán aportes a la red de drenaje pluvial superiores a los que entrega el predio en las condiciones previas a su desarrollo. En caso de que construyan estructuras para este efecto, harán parte de las cargas locales y se clasificará como suelo de protección para la prestación de servicios públicos, y quedarán a cargo para operación y mantenimiento de las empresas prestadoras de servicios públicos de drenaje pluvial.

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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022

(octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

de Residuos Sólidos (PEIRSs).

Artículo 30. ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS Y TELECOMUNICACIONES. Todas las disposiciones que considere el proyecto de plan parcial, deberán dar cumplimiento a lo establecido por el Retie y la NTC 2050 para energía, y por el Retilap para alumbrado público. Adicionalmente se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Las redes de media y baja tensión, equipos y/o elementos del sistema de distribución de energía y las redes de telecomunicaciones, deben estar en el subsuelo bajo la rasante del andén, cumpliendo con la exigencia de las normas técnicas constructivas.
- En el área de planificación pasa una línea de 220 Kv, por lo cual, el planteamiento urbanístico debe respetar una faja de aislamiento de 16 metros a lado y lado de dicha red.
- Es necesario presentar un estimado de la potencia eléctrica demandada por las unidades habitacionales, comerciales, institucionales y demás, sobre la base del máximo permitido por la norma propuesta por el proyecto de plan parcial, con el fin de contrastar con la capacidad de suministro de energía por parte de la empresa prestadora del servicio, y determinar si es necesario llevar a cabo acciones para poder cubrir dicha demanda.
- Se debe presentar el diseño de redes de media y baja tensión, incluyendo el diseño de alumbrado público con luz blanca y uso eficiente de la energía eléctrica. Estos diseños deben reflejarse en la modelación urbano-financiera del proyecto.
- Debe verificarse con la empresa prestadora del servicio de gas domiciliario que la infraestructura de redes matrices, estaciones, puntos de control, etc., no interfiera con el espacio público definido por el plan parcial, ni con la infraestructura de otros servicios públicos.
- Para las redes de telecomunicaciones se debe prever que la infraestructura a construir, debe permitir el acceso a los diferentes operadores de telecomunicaciones presentes en el municipio de Santiago de Cali. Dicha infraestructura debe estar en la capacidad de contener las redes de los diferentes operadores que prestan el servicio en la ciudad y contar con ductos de reserva para futuras expansiones.
- Se debe presentar el diseño del trazado para la infraestructura de redes de telecomunicaciones, acompañado de presupuesto debidamente reflejado en la modelación urbano-financiera del proyecto.
- Si bien aún no entra en vigencia el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones Ritel, el diseño de las redes de telecomunicaciones deberá establecer al menos las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones.
- En cuanto a la prolongación de las redes de suministro de gas, al menos se deben presentar los trazados generales, con la finalidad de establecer las condiciones de seguridad, confiabilidad y uniformidad de los requerimientos técnicos mínimos establecidos en la norma NTC 2505, en donde se tenga en cuenta:
 - El tipo de gas suministrado.
 - La posibilidad de usar gases de diferentes familias si se prevé que hacia el futuro puede presentarse el suministro de un gas diferente al considerado inicialmente.
 - Las variables del medio externo que puedan afectar la integridad y seguridad de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(Octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

- las instalaciones para suministro de gas.
- La demanda máxima prevista que garantice el cumplimiento de los parámetros de funcionamiento de todos los gasodomésticos y equipos que utilizan gas y que van a estar conectados en la instalación.
 - La caída de presión en la instalación, de manera que, bajo las máximas condiciones probables de demanda, la presión a la entrada de cada artefacto esté dentro del rango estipulado en las Normas Técnicas Colombianas pertinentes.
 - La longitud del sistema de tuberías y el número y tipo de accesorios de acople utilizados, así como otros elementos instalados en el sistema.
 - El factor de coincidencia u otro factor asociado al cálculo de la demanda máxima probable.
 - Las previsiones técnicas para atender demandas futuras.
 - Presión máxima para líneas matrices en instalaciones para suministro de gas destinadas a usos residenciales.

Artículo 31. RESIDUOS SÓLIDOS. Conforme a lo estipulado por el artículo 166 del POT, el manejo de los residuos sólidos se orienta por las líneas estratégicas definidas en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) de Santiago de Cali, adoptado mediante Decreto Municipal 1147 de 2015 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Así mismo, se debe dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Municipal 0059 de 2009 “Por medio del cual se adoptan los manuales para la implementación de Programas de Gestión Integral de Residuos Sólidos, en entidades públicas, instituciones educativas, conjuntos residenciales, centros comerciales, supermercados, almacenes de cadena y eventos masivos en el municipio de Cali y se dictan otras disposiciones” y las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

CAPÍTULO 8 SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 32. EXPECTATIVA ARQUEOLÓGICA. De conformidad con el mapa No. 23. SITIOS ARQUEOLÓGICOS Y EXPECTATIVA ARQUEOLÓGICA, el área de planificación se ubica en una zona con expectativa arqueológica media, por lo que requiere que se lleve a cabo un programa de diagnóstico y prospección arqueológica, de conformidad con lo dispuesto por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH, el cual deberá estar considerado como una obligación dentro del ejercicio financiero propio del plan parcial. Así las cosas, se debe tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 118 del POT, el cual dispone:

“(…)

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

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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(Octubre 20)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

arqueológico deberán llevarse a cabo programas de arqueología preventiva.

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

(...)".

Artículo 33. BIEN DE INTERÉS CULTURAL CASA DE HACIENDA PIEDRAGRANDE. El plan parcial está conformado por el área afectada y el área de influencia de la Hacienda Piedragrande, establecidas por el Ministerio de Cultura mediante la Resolución DM No. 0213 del 14 de julio de 2022, "POR LA CUAL SE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN PEMP, DE LA HACIENDA PIEDRAGRANDE EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI, VALLE DEL CAUCA". Por tratarse de un plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana sobre el que se formuló un Plan Especial de Manejo y Protección PEMP, las determinaciones de dicho instrumento son de superior jerarquía y se configuran como de obligatorio cumplimiento para el desarrollo del plan parcial.

CAPÍTULO 9

NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL

Artículo 34. TRATAMIENTO URBANÍSTICO. Según el mapa No. 43 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, el Tratamiento Urbanístico que le corresponde al plan parcial es Desarrollo, y forma parte de la Unidad de Planificación Urbana No. 15 Expansión. Dicho tratamiento acoge las condiciones para adelantar la actuación de urbanización de que trata el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o adicionen.

Artículo 35. USOS DEL SUELO. De conformidad con el mapa No. 42 - Áreas de actividad del POT, al plan parcial le corresponde el Área Residencial Predominante. Adicionalmente, de acuerdo con el mapa No. 40 Centralidades y corredores estratégicos del POT, la Calle 25 se determinó como un Corredor Estratégico con vocación de usos empresariales, que deberá tenerse en cuenta al momento de la formulación.

Así mismo, la propuesta de usos del plan parcial podrá propender por una mezcla equilibrada de usos residenciales, comerciales y de servicios, permitiendo la conformación de sectores de economía mixta que faciliten el acceso a bienes y servicios por parte de la población que albergará el proyecto.

Artículo 36. APROVECHAMIENTOS. El área de planificación cuenta con la Resolución DM No. 0213 del 14 de julio de 2022, "POR LA CUAL SE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN PEMP, DE LA HACIENDA PIEDRAGRANDE EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI, VALLE DEL CAUCA", la



RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

cual, a la luz de la Ley 388 de 1997, se conforma como una determinante de superior jerarquía en el ordenamiento. La citada resolución señala en sus artículos 27 y 28, respectivamente los índices de ocupación y construcción aplicables al área de influencia de la Hacienda Piedragrande de la siguiente forma:

- Para los inmuebles a construir en la zona de influencia el índice de ocupación es 0,15.
- Los índices de construcción en el área de influencia son:

Tabla 3. Índices de construcción para el área de influencia.

MANZANA	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
1	1.30
2	1.20
2B	1.30
3	1.15
4	1.00
5	1.00
6	0.80

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

PARÁGRAFO 1. Los aprovechamientos que se generen para el proyecto de plan parcial deberán visualizarse en un cuadro síntesis, en conjunto con los índices de construcción y ocupación que se asignará por cada Unidad de Actuación Urbanística.

PARÁGRAFO 2. El Plan Parcial debe considerar y aplicar la norma urbanística especificada en las fichas normativas adoptadas con la Resolución DM No. 0213 de 2022, indicadas en su artículo 17, tanto para el área afectada como para el área de influencia del BIC.

Artículo 37. OBLIGACIÓN DE VIP. De conformidad con lo establecido en el artículo 339 de Acuerdo Municipal 0373 de 2014, como mínimo el 20% del área útil del proyecto de plan parcial destinada a vivienda, deberá ser destinado al desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario –VIP. No obstante, el área destinada para Vivienda de Interés Prioritario – VIP, no podrá ser inferior al 15% del área útil total del plan parcial.

Artículo 38. CESIONES OBLIGATORIAS: En concordancia con lo dispuesto en el artículo 327 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, corresponde ceder a título gratuito del Distrito por medio de escritura pública:

- 20% del área neta urbanizable para espacio público en sitio.
- 2% para espacio público en áreas deficitarias de la ciudad (según mapa No. 39 “Áreas priorizadas para su intervención con proyectos de Espacio Público).



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(octubre 20)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

- 5% para equipamientos.
- Cesión de vías locales de acuerdo con las secciones dispuestas en el POT con respecto al tipo de vía, teniendo en cuenta que el área máxima de las manzanas resultantes del planteamiento urbanístico será de una (1) hectárea útil, que deberá estar conformada por ejes del sistema vial, o, dado el caso, de una supermanzana de máximo cuatro (4) hectáreas útiles, en las cuáles no podrá haber áreas privadas cerradas mayores a dos hectáreas (2 Ha), donde se compense el área no cedida en espacio público efectivo dentro del mismo Plan Parcial o proyecto urbanístico. Estas vías no cedidas deberán estar representadas en el mapa del sistema vial, y cuantificadas en los cuadros de la modelación urbano financiera, de manera que puedan ser consideradas estas áreas dentro del reparto de cargas y beneficios.

CAPÍTULO 10 REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 39. ASPECTOS GENERALES. En lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas aplicables para la formulación del Plan Parcial en el reparto de cargas y beneficios y la simulación urbanística financiera se debe cumplir con lo contemplado en los numerales 2, 8, 9 y 10 del artículo 2.2.4.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 y demás concordantes, a saber:

- El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, el cual se definirá de forma que permita el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios entre sus afectados.
- La adopción de los instrumentos legales de manejo y gestión del suelo; la participación en plusvalía y demás instrumentos que sean necesarios para la financiación y ejecución del plan parcial.
- La asignación de cargas y beneficios en los términos establecidos en el artículo 2.2.4.1.5.1 y 2.2.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015.
- La evaluación financiera de las obras de urbanización de las unidades de actuación y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.
- Acorde con lo señalado en el párrafo 1 del artículo 45 de la Resolución DM No. 0213 de 2022 del Ministerio de Cultura, las cargas patrimoniales deberán estar consideradas en el instrumento de Plan Parcial, señalando igualmente los procedimientos que permitan la entrega de los recursos, o la ejecución de los proyectos directamente por parte del urbanizador.

Artículo 40. ESTUDIO DE MERCADO. Con el fin de analizar la viabilidad técnico-financiera, y la vigencia del Plan Parcial se requiere la presentación del estudio de mercado que debe contener como mínimo:

- Un diagnóstico del mercado inmobiliario donde se relacione licenciamiento, oferta, ventas y rotación de ventas por cada uno de los usos propuestos en el plan parcial,

[Firma]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022

(octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

basándose en indicadores y cifras locales.

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

Artículo 41. CARGAS URBANÍSTICAS. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015, son cargas locales que deberán ser asumidas por los propietarios de los inmuebles de las unidades de actuación urbanística:

- Cesiones obligatorias de suelo para parques, zonas verdes, espacio público, vías locales, vías arteriales, vías peatonales, ciclo-infraestructura, entre otros.
- Adecuación de suelo de cesiones obligatorias para parques, zonas verdes, espacio público, vías locales, vías peatonales y ciclorrutas, cuyos términos para la entrega se encuentran determinados en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Las cesiones adicionales de espacio público con su respectiva adecuación, como resultado de procesos de compensación por malla vial local.
- Las cesiones adicionales de espacio público con su respectiva adecuación por aumento de densidad que resulten del planteamiento urbanístico.
- Las cesiones adicionales de calzadas vehiculares, peatonales o ciclo rutas con su respectiva adecuación.
- Las obligaciones adicionales a las que haya lugar, como resultado del estudio de movilidad se generen con el propósito de mitigar impactos.
- Cesión y realización de obras correspondientes a las redes secundarias de infraestructura de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario, energía y telecomunicaciones.
- Las demás obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que, en el marco del diagnóstico y formulación del proyecto de plan parcial, sean definidas como condiciones necesarias y obligatorias para el desarrollo del proyecto.
- Costos asociados al Plan de Manejo Ambiental que incluya las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción de los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados. Así como planes de control de inundaciones o riesgos adicionales que deban ser considerados y hayan sido evidenciados en el diagnóstico ambiental.
- Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.
- Las cargas por concepto de manejo y protección que hayan sido definidas en la Resolución DM No. 0213 de 2022 del Ministerio de Cultura.

[Firma]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(Octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

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

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

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

Artículo 42. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Una vez se precisen todas las cargas urbanísticas a cargo del plan parcial, se deberá realizar el respectivo ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios. El ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios deberá dar cuenta de la viabilidad financiera de los proyectos, es decir, que los beneficios del plan parcial son suficientes para asumir las cargas urbanísticas, así mismo, deberá demostrar el reparto equitativo entre las Unidades de Actuación Urbanística – UAU, así como entre los partícipes o propietarios de los predios iniciales que conforman cada una de las UAU. Para ello, se debe presentar como mínimo lo siguiente:

- Cuadro general de áreas que incluya todas las Unidades de Actuación Urbanística propuestas, precisando a nivel descriptivo, y en área, el total de las cargas que le corresponde a cada Unidad de Actuación Urbanística y/o Unidad de Gestión de la totalidad de su superficie.
- Cuadro general de cargas que identifique el valor de las cargas que le corresponde a cada propietario de la totalidad de su superficie.
- Cuadro general de la edificabilidad total que incluya todas las Unidades de Actuación Urbanística propuestas, precisando el área de los aprovechamientos por uso y el valor de venta estimado de los aprovechamientos propuestos que le corresponde a cada Unidad de Actuación Urbanística y/o Unidad de Gestión de la totalidad de su superficie. De acuerdo con el artículo 2.2.4.1.2.7 del Decreto 1077 de 2015, la formulación del Plan Parcial consiste en la elaboración de la propuesta completa que incluya la cuantificación general de la edificabilidad total.
- Cuadro general de beneficios o aprovechamientos que identifique el valor de venta estimado de los aprovechamientos propuestos que le corresponde a cada propietario de la totalidad de su superficie por uso.
- Cuadro comparativo de cargas y beneficios, que permita verificar el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios subyacentes del Plan Parcial entre Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión de la totalidad de su superficie.
- Análisis de cargas y beneficios que incluya la descripción de la metodología de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

reparto equitativo de cargas y beneficios y los resultados del reparto entre Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión y entre los propietarios de la totalidad de su superficie.

- Cuadro comparativo de reparto, donde se compruebe la equidad en el reparto de las cargas y los aprovechamientos del proyecto del Plan Parcial entre los propietarios, de forma tal que, de los beneficios entregados a cada unidad de gestión, cada lote tendrá derecho a participar en el porcentaje de tierras aportadas a cada unidad, así como en la misma proporción deberá aportar las cargas urbanísticas correspondientes.

Artículo 43. SIMULACIÓN URBANÍSTICA FINANCIERA. Se debe incluir la simulación económica y financiera donde se refleje la viabilidad del proyecto del plan parcial con las cargas y aprovechamientos asignados, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- La simulación debe presentarse en un archivo de Excel, formulado y sin protección de celdas u hojas electrónicas, de tal forma que se permita revisar el origen de los datos presentados.
- Elaborar una matriz de entrada con los datos del documento técnico de formulación y los documentos anexos que serán utilizados como base para realizar la simulación financiera, tales como: distribución de áreas, tarifas, precios, costos unitarios, salario mínimo, unidades de medida, etc., que se deban tener en cuenta en la construcción de las cifras presentadas. Se deben citar las fuentes de información verificables de los valores de referencia utilizados.
- En caso de que se utilicen porcentajes o indicadores, como base de alguna estimación, se debe especificar a qué corresponde ese valor, relacionados y soportados en el estudio de mercado.
- Todas las cifras para el cálculo de cargas y las obligaciones urbanísticas se deben presentar de manera desagregada.
- La estimación de ingresos o ventas debe presentar de manera clara y desagregada los productos a desarrollar, y debe estar soportado en el respectivo estudio de mercado.
- Todas las cifras monetarias utilizadas para los cálculos de las cargas y los beneficios del proyecto del Plan Parcial deben estar a precios de un mismo año base, de manera que sean comparables y se pueda garantizar efectividad en el sistema de reparto.
- Se debe presentar el valor inicial del suelo con su respectiva justificación.
- Se deben calcular y relacionar los respectivos costos de adecuación y/o construcción a que haya lugar para las zonas catalogadas como cargas urbanísticas en la formulación del proyecto del plan parcial.
- Se debe relacionar el costo por metro cuadrado de las obras urbanísticas y de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, en el marco de la formulación del proyecto de plan parcial.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 0008) DE 2022
(octubre 20)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

- Se debe presentar una matriz de costos: directos, indirectos, financieros, etc., y la utilidad esperada para cada Unidad con sus respectivas fuentes.
- Se debe presentar un cronograma de ejecución que involucre todas las etapas de desarrollo previstas para el desarrollo del proyecto del Plan Parcial; el cual corresponderá con la vigencia del Plan Parcial a ser relacionada en el Decreto de adopción.
- Se debe calcular el valor final del terreno urbanizado por cada unidad de actuación y/o gestión; el cual se hará a partir de la aplicación del método residual.
- Se debe aportar el flujo de fondos de la inversión, especificando la participación de cada una de las fuentes de financiación definidas en la estrategia, donde además se realice la estimación de los indicadores de rentabilidad (TIR, VPN).
- Todas las cifras monetarias utilizadas deben manejar el mismo año base de manera que puedan ser comparables.
- Se debe calcular el valor final del terreno urbanizado por cada UAU. Este cálculo se debe realizar a través del método residual.

PARÁGRAFO 1. El documento de formulación del proyecto de Plan Parcial debe incluir los principales resultados de la simulación económica y financiera del proyecto planteado. Debe contener la recopilación de las cargas urbanísticas estimadas, el resumen del estudio de mercado de los productos inmobiliarios proyectados, análisis y modelación de los aprovechamientos, el reparto equitativo de cargas y beneficios con su correspondiente metodología, el programa de ejecución, los indicadores de rentabilidad del proyecto, y demás resultados concernientes a la simulación financiera que demuestren la viabilidad de la propuesta.

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

Artículo 44. MODELO DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN. El proyecto de plan parcial deberá aportar dentro de la formulación del respectivo proyecto, un modelo de gestión en el que se desarrollen de los siguientes aspectos:

- Identificar los instrumentos de gestión del suelo a través de los cuales se concretarán las actuaciones urbanísticas; enajenación voluntaria, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, etc.
- Definir el esquema de gestión y temporalidad de la ejecución del plan parcial.
- Ilustrar las estrategias de financiación del proyecto, en el que se detallen las fuentes de financiación y los aportes propios, lo cual influye en el cronograma de ejecución.
- Presentar alternativas de las formas de participación de los diversos actores en el desarrollo del plan parcial.
- Para el plan parcial Predelimitado No. 1.2, es necesario que desde el modelo de gestión se explique y desarrolle las condiciones de manejo normativo y la participación general en el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios de los desarrollos de vivienda existentes, con el propósito de que se garantice el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(Octubre 20)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de estos asentamientos, conforme lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

CAPÍTULO 11
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 45. PLUSVALÍA. Se debe presentar el plano de delimitación de las zonas o subzonas que, conforme con la estructura del proyecto, presumiblemente se configuren como beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía.

Artículo 46. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL. Para la formulación del Proyecto de plan parcial, se debe anexar y radicar los documentos y planimetría señalados en los artículos 2.2.2.4.1.3 y 2.2.2.4.1.7 del Decreto 1077 de 2015 en formatos físico y digital y tener los siguientes aspectos:

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

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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(Octubre 20)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

urbanística, con el fin de establecer su escala y su impacto con el sector y la ciudad.

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

- Debe describirse la configuración predial al momento de expedición de determinantes, con plano indicativo y el estado de predios a ese momento, incluyendo las áreas que reportan los folios de matrícula inmobiliaria respectivos; luego deberá realizarse la misma descripción, pero señalando el estado predial al momento de la formulación, con plano indicativo y reportando el área actual.
- Deben relacionarse las mutaciones divisiones, englobes, folios de matrícula inmobiliaria que se abrieron, los que se cerraron, los predios que resultaron, los que pertenecían a Propiedades Horizontales y las que se disolvieron, así como los propietarios hasta antes del momento de las particiones, englobes y resultantes. Todo lo anterior, para llegar al cuadro de identificación predial de la formulación del plan parcial, que deberá contener la identificación catastral, el número de folio de matrícula inmobiliaria, la dirección, propietarios(s) el área de folio, área de catastro y área de levantamiento topográfico.
- Si debido a las condiciones de los predios, al momento de la formulación, el Formador plantea el plan parcial con las áreas del levantamiento topográfico, todos los planos y la simulación financiera deberán ser realizados conforme al área que reporte dicho levantamiento.
- Los números y/o manera de identificar los predios para la formulación del plan parcial deben concordar con la identificación que estos tengan en los planos y la formulación en general, de tal manera que si, por ejemplo, hablamos del predio No. 1, sea el mismo en todos los documentos.
- Al final deberá aportarse un plano de la formulación que contenga la configuración predial final con folios de matrícula inmobiliaria actualizados, área que reporta catastro, y área de la formulación y propietarios.

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

- Mediante Decreto Municipal 411.0.20.0728 de 2015, se adoptó el Marco de Referencia MAGNA - SIRGAS materializado mediante la nueva Red de Control Geodésico de Santiago de Cali. En este Decreto se establece que, el sistema de coordenadas oficial para los procesos en los que se levante, genere o actualice información geográfica en el área urbana y en la zona plana rural y de expansión del Municipio, es el Sistema de Coordenadas Cartesianas MAGNA – SIRGAS Origen Cali, por lo tanto, toda la cartografía del Plan Parcial debe entregarse en este sistema de coordenadas.
- El levantamiento Topográfico debe presentarse como se indica en el Documento



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022

(octubre 20)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

"PROTOCOLO PARA LA ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS DE LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS", el cual puede ser consultado a través del siguiente link:

http://idesc.cali.gov.co/download/normatividad/protocolo_elaboracion_presentacion_planos_levantamientos_topograficos.pdf

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

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

http://idesc.cali.gov.co/download/normatividad/lineamientos_produccion_informacion_geografica.pdf

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

- Con el fin de dar unidad y orden a la presentación cartográfica de la información, se debe manejar un único formato de presentación de todos los mapas, enumerarlos de manera consecutiva de acuerdo al tema, y utilizar el mismo tipo de letra. De igual modo, se debe incluir las convenciones de todos los elementos que se visualizan en el mapa y que representan elementos del contexto o del entorno para el dibujo y que son importantes para la comprensión de los elementos del área de planificación.
- La información cartográfica que se suministre de manera digital, como salidas cartográficas deben estar en formato PDF y DWG.
- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Cartografía entregada en la formulación del Plan Parcial debe estar en escalas 1:2000 ó 1:5000.
- Cada entidad que haga parte del dibujo digital como líneas, polilíneas, polígonos y rellenos, deben encontrarse en la capa que le corresponda, según el elemento que represente.
- Los límites de todos los polígonos generados deben ser exactamente iguales en todas las capas adyacentes.
- Para la revisión de las áreas de cesión de espacio público, se debe presentar un plano en el cual se puedan corroborar los porcentajes planteados, áreas, localización, amojonamiento, dimensión de zonas de espacio público e incluir lo siguiente:
 - Mapa en medio magnético con las áreas dibujadas en polilínea cerradas, que permita realizar la verificación de estas.
 - Cuadro general de áreas, especificando las áreas a ceder (vías, zonas verdes, equipamiento) con su respectivo cuadro de áreas, porcentajes de cesión y dimensión de las mismas.
 - Indicar el área de zona verde en metros cuadrados por habitante, según proyección de la población, acorde con los usos que albergará el Plan.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0008) DE 2022
(octubre 20 ,)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO N° 1.2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Artículo 47. ARTICULACIÓN CON EL PEMP. La Resolución DM No. 0213 de 2022 del Ministerio de Cultura, señala en su artículo 55 las competencias para la intervención de los predios que componen las áreas afectadas y de influencia de la Hacienda Piedragrande definidas en el PEMP, que corresponden con el área de planificación del plan parcial. El numeral 4 del mencionado artículo 55 determina que de manera previa a la adopción del Plan Parcial de Expansión Urbana, que involucra la Hacienda Piedragrande, en lo que atañe al área afectada y la zona de influencia del PEMP, se deberá contar con concepto previo favorable del Ministerio de Cultura, así como un pronunciamiento del Consejo Nacional de Patrimonio Cultural, CNPC, a propósito de las modificaciones que se hagan al mismo una vez adoptado.

Artículo 48. NOTIFICACIÓN. Notificar personalmente de conformidad con los artículos 66° y siguientes de la Ley 1437 de 2011, el contenido de la presente Resolución al señor JUAN PABLO ZORRO PINZÓN en calidad de representante legal de la sociedad ECOPOLIS S.A.S identificada con Nit. 900.423.940-0; apoderados por parte de la sociedad PIEDRAGRANDE LTDA identificada con Nit. 890.308.979-8; propietaria del predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 370-51835 y número predial Z000302420000, o quien haga sus veces.

Artículo 49. RECURSOS. Contra la presente Resolución proceden los recursos de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los veinte (20) días del mes de Octubre de dos mil veintidós (2022).

JEAN PAÚL ARCHER BERNAL

Subdirector de Planificación del Territorio

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Proyectó: Equipo de Planes Parciales: Profesionales Universitarios: Arq. Victoria Muñoz, Geo. Andrés Prieto; Ing. Fernando Martínez; Contratistas: Martha Isabel Bolaños, Johanna Gaitán, Johanna Rincón-Laverde, Álvaro Hernán Díaz, Edwin Segura, Diego Perlaza, Ángela Ortega, Susana Cardona Castiblanco, Esteban Angulo Daccach, Diana Mazo, Nelson Noel Londoño, María Elena Domínguez.

Revisó: Marino Ramírez Quintero, Profesional especializado