

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA
RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

El Subdirector de Planificación (E) 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. 411.0.20.0516¹ 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 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, macroyectos 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 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"*

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

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

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, para los efectos el presente plan parcial cuenta con Resolución de determinantes No. 4132.2.21.004 del 19 de octubre de 2021, "Por la cual se emite concepto de determinantes para la formulación del Predelimitado Plan Parcial de Desarrollo urbano No. 10, localizado en el área de expansión urbana, Corredor Cali- Jamundí".

Que a continuación se relacionan los antecedentes que se tienen como base para la presente solicitud de formulación del plan parcial Predelimitado No. 10:

- Que mediante la Resolución No. 4132.2.21.004 del 19 de octubre de 2021 "Por la cual se emite concepto de determinantes para la formulación del Predelimitado Plan Parcial de desarrollo urbano No. 10, localizado en el área de expansión urbana; Corredor Cali - Jamundí", la Subdirección de Planificación del Territorio emitió las determinantes para la formulación del Plan Parcial.
- El señor FERNANDO RUÍZ CÁCERES, identificado con cédula de ciudadanía No.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(37 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

19.386.610 de Bogotá, D.C, en calidad de representante legal de la sociedad RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A- CORASA, identificada con Nit. No. 830.035.896-4 mediante escrito con radicación No. 202341730101866472 del 02 de octubre de 2023, radicó los documentos de la formulación del plan parcial Predelimitado No. 10.

- En el expediente obra Certificación de ALIANZA FIDUCIARIA S.A en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO CATHAY con Nit.830.053.812-2, en la que se señala lo siguiente:

"(...) Que para todos los efectos a los que haya lugar, la sociedad RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. identificada con el NIT: 830.035.896-4, entidad que actúa en calidad de FIDEICOMITENTE, del fideicomiso del asunto y del cual dicha sociedad ostenta la calidad de PROMOTORA dentro del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CATHAY, constituido mediante documento privado de fecha 19 de Octubre de Dos Mil Cinco (2005).

El patrimonio autónomo en mención se encuentra conformado por los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-476565, 370-601838, 370-594483 y 370- 601837 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el cual fue transferido a favor del fideicomiso a título de Constitución en Fiducia Mercantil, por medio de la Escritura Pública No. 1538 de fecha 27 de mayo de 2019 otorgada en la Notaría Novena del Círculo de Cali.

LA PROMOTORA DEL PROYECTO en calidad de Promotora y como Beneficiaria del Fideicomiso, está autorizada para adelantar ante EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, todos los trámites, pertinentes encaminadas a lograr la obtención de los determinantes urbanísticos y ambientales para la formulación del Plan Parcial de desarrollo en suelo de expansión (sic) urbana denominado Predelimitado No. 10, el cual tiene relación con los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-476565, 370-601838, 370- 594483 y 370-601837 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, que hace parte del FIDEICOMISO CATHAY. (...)"

- Mediante oficio de respuesta No. 202341320500083521 del 16 de noviembre de 2023, la Subdirección de Planificación del Territorio informó a los formuladores del plan parcial que recibió la documentación para la formulación del plan parcial Predelimitado No. 10 y que en los términos del artículo 27 de la Ley 2079 de 2021 se pronunciaría de fondo a más tardar el día 29 de diciembre de 2023.

- La Subdirección de Planificación del Territorio del DAP, mediante oficio No. 202341320500097701 del 29 de diciembre de 2023 emitió las observaciones a la formulación del plan parcial Predelimitado 10 en los siguientes términos:

"(...)

COMPONENTE AMBIENTAL

1. Diagnóstico – Componente ambiental

- *La información correspondiente a islas de calor proporcionada por el Dagma corresponde a la zona urbana, por lo tanto, no cubre la zona objeto de análisis del Plan Parcial, por lo cual no amerita colocarla. Es importante incorporar en el diagnóstico información actualizada en función del área que se encuentra siendo analizada. Se encuentra mucha información general para Santiago de Cali sin analizar específicamente para el caso concreto. Tener en cuenta en el anexo de Estudio Ambiental.*
- *En el capítulo de calidad del aire, la estación más cercana al plan parcial es la Estación Pance, no la de Cañaveralejo, ya que adicionalmente, se ponen datos actualizados de esta estación ubicada más al sur. Se sugiere revisar la información que sea la que efectivamente corresponda a este Plan Parcial. Tener en cuenta esta observación en el anexo de Estudio Ambiental. No se encuentra información sobre el Índice de Calidad del Aire para la zona de estudio actualizada con el fin de verificar si se cumplen con los*

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

estándares establecidos por la normatividad vigente. Igualmente, tener en cuenta esta observación en el anexo de estudio ambiental.

- En el aparte de Zonificación ambiental se menciona "Se parte de los elementos ambientales identificados en el predio, que corresponden básicamente al río Lili, a los cauces artificiales, al humedal Incolballet y a la vegetación existente, en particular los árboles notables identificados al interior del área de planificación", lo cual no corresponde a la zona del Plan Parcial Predelimitado 10.
- En general, es conveniente aplicar la información específicamente al área de estudio, por ejemplo, si el área se encuentra en mayor proporción en la unidad geomorfológica ABANICOS RECIENTES DE PIEDEMONTE EN DEPOSITOS SUPERFICIALES CLASTICOS HIDROGENICOS, en qué consiste y qué implicaciones tiene para el Plan parcial. Para el caso de coberturas, en qué consiste la cobertura actual de PASTOS Y VEGETACION AISLADA y con cobertura potencial ZONA URBANA CONTINUA. Tener esto en cuenta en el estudio técnico ambiental y aplicar en los diversos apartes o ejes temáticos del componente ambiental.
- Con respecto a los elementos del Sistema Ambiental, centrarse en aquellas que apliquen exclusivamente al área de Planificación en un mapa síntesis. Tener en cuenta para el anexo del estudio ambiental.

2. Anexo Diagnóstico- Estudio Técnico 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 0680-423802022 del 14 de junio de 2022. 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 rios, 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, en la fase de concertación ambiental, la CVC, con base en los análisis que como autoridad ambiental realice, podrá determinar si alguna(s) de las derivaciones artificiales coinciden con cauces naturales (permanentes o estacionales), caso en el cual, como ha sucedido con otros planes parciales, se exija el área forestal protectora para estos casos.

- Con respecto al capítulo de flora, es de resaltar que el suelo de expansión actualmente es competencia de la CVC no del DAGMA como se menciona en el documento. No obstante, en algún momento dicho suelo 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 ese sentido, se ve necesario corregir el tema de la competencia de la autoridad ambiental y dejar mencionados los actos administrativos en materia de silvicultura.
- Las tablas de inventarios de flora y de características dendrológicas son extensas, por lo que su lectura se facilitaría colocando en cada página la fila con lo que se está mostrando. (n°, n° de árbol, coordenadas, etc.) para no estarse devolviendo.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

- No se encontró información sobre recurso hídrico subterráneo o componente hidrogeológico ni niveles freáticos en el diagnóstico ambiental. Para establecer las áreas de recarga de acuíferos que, de acuerdo con la Resolución 0100 No. 0500574 de 2015 "Por la cual se expiden determinantes ambientales a escala departamental en estructura ecológica y amenazas y riesgos para los procesos de planificación territorial en el área de jurisdicción de la CVC" adjunta a la Resolución de determinantes de la CVC para este Plan Parcial, son determinantes ambientales que se deben integrar a la zonificación ambiental y al planeamiento urbanístico para su conservación y manejo.

- Es importante tener en cuenta que la Autoridad Ambiental en Zona de Expansión es la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, una vez se adopte el Plan Parcial lo sigue siendo hasta tanto se entreguen las obras y cesiones para pasar a ser suelo urbano, momento en que la autoridad ambiental es el Dagma. En ese sentido, se sugiere hacer referencia a "autoridad ambiental competente".

3. Anexo Formulación – Informe Ambiental

- Las fichas pueden ser más sintéticas omitiendo transcripción de normas y conceptos y enfocarse en lo que respecta al Programa o proyecto ajustado al contexto del área del Plan Parcial. Por ejemplo, en la FICHA No. 42. MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SOLIDOS se hace referencia a "Las plazas de mercado, cementerios, mataderos o frigoríficos, estadios, terminales de transporte, deberán establecer programas internos de almacenamiento y presentación de residuos, de modo que se minimice la mezcla de los mismos y se facilite el manejo y posterior aprovechamiento, en especial de los de origen orgánico". Eso no aplica al Plan Parcial concretamente.

Actualizar la normatividad ambiental que se referencia en las fichas, para el caso de descarga de aguas residuales al suelo, por ejemplo, está la Resolución 699 de 2021.

- Se sugiere corregir la ficha 19 "Mitigación a la fauna" no es claro ese título, la fauna no se mitiga, se mitigan los impactos urbanísticos que atentan contra la fauna silvestre. Al respecto, valdría la pena citar y tener en cuenta una reciente Guía del Ministerio: "Jaramillo-Fayad, J.C., Velázquez, M.M., Premauer, J.M., González, J.L., & González Vélez, J.C. (2021). Atropellamiento de fauna silvestre en Colombia: Guía para entender y diagnosticar este impacto. Gobierno Nacional de Colombia – Institución Universitaria ITM", que contiene Medidas para evitar y mitigar el atropellamiento de fauna silvestre en las infraestructuras viales.

- Con respecto a la FICHA No. 20 EFICIENCIA Y AHORRO DEL AGUA no transcribir a detalle lo que plantea el Acuerdo mediante el cual se adopta el Manual de Construcción Sostenible de Santiago de Cali, aprobado en noviembre 30. Se observan copias textuales de dicho Manual, se puede citar por ser un gran referente a consultar, de manera sintética y concreta, con su respectiva fuente oficial. Tener en cuenta esta apreciación para las demás fichas afines a la construcción sostenible.

- En la ficha 37 -Intervención de flora cabe agregar que, para el traslado de los individuos arbóreos considerados como notables debe efectuarse con el permiso de la autoridad ambiental competente, siguiendo los lineamientos que dicha autoridad establezca para cada caso particular. Las compensaciones, por su parte, deberán cumplirse bajo los preceptos de la autoridad ambiental según lo establecido en el Plan de Silvicultura Urbana de la ciudad. Para el tema de las intervenciones silviculturales que se pretendan realizar, incluidas las actividades de siembra se deberá solicitar acompañamiento y concepto previo de la autoridad ambiental competente, para dar cumplimiento a los requisitos legales. Es importante resaltar que la ciudad cuenta con un Manual de Podas para el arbolado elaborado por el Dagma que debe ser acatado.

- En la ficha No. 41 MANEJO DE RESIDUOS SOLIDOS DURANTE LA OBRA se debe hacer referencia a la normatividad vigente en materia de RCD Resolución 472 de 2017 modificada por la Resolución 1257 de 2021. Agregaría el Decreto 4741 de 2005 para el manejo de residuos peligrosos (lubricantes, aceites, pinturas, en caso de que se llegaren a generar).

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 No. 10 puestos a consideración del DAP, teniendo como parámetro los determinantes establecidos respecto a esos temas en la Resolución 4132.2.21.0004 de 2021, la conclusión es que se dio cabal

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA
RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

cumplimiento a los temas, los alcances y los parámetros definidos para estos dos componentes. Con los resultados del análisis de estos componentes, se deben complementar y ajustar los diseños y las propuestas para el sistema de drenaje pluvial según lo que especifique en el componente de servicios públicos.

COMPONENTE DE PATRIMONIO CULTURAL

A partir de lo establecido en la Resolución 4132.2.21.004 de 2021, que establece, en el Capítulo 8-Sistema de Patrimonio Cultural, artículos 27-Expectativa Arqueológica y 28-BIC Estación de Tren La Viga, que "para el ejercicio general de planificación que se desarrolle en el plan parcial, es necesario que se tenga en cuenta el Bien de Interés Cultural del Tren de La Viga toda vez que, a pesar de que este no se encuentra dentro del ámbito de planificación, una porción de su área de influencia sí lo está, por lo cual es necesario que el proyecto tenga en cuenta esta zona como Nivel 3 de intervención -Conservación Contextual-. La propuesta urbana del plan parcial debe considerar esta zona y su colindancia con el BIC como una determinante de superior jerarquía que debe ser atendida a nivel de espacio público y, en general, para la definición de los aprovechamientos que contribuyan al respeto y la exaltación del inmueble". En la documentación radicada y compartida en el Drive, no se encuentran desarrollados los ítems relacionados con patrimonio y con arqueología (estudios de prospección arqueológica) que hacen parte de la resolución antes mencionada.

No se observa en los documentos de la formulación del Plan Parcial la articulación con el proyecto del Tren de Cercanías y el Corredor Verde, así como el hecho de tener cerca la estación del Tren de la Viga, que es un Bien de Interés Cultural. No se presenta un estudio del impacto que sobre el BICN-15 pueda llegar a tener la localización de la laguna de regulación de aguas lluvias propuesta.

COMPONENTE DE SERVICIOS PÚBLICOS

Con respecto a la revisión al componente técnico de redes húmedas, de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, se tienen las siguientes observaciones:

- **SISTEMA DE ACUEDUCTO**

1. Se deben adjuntar los archivos de Modelación Hidráulica que se mencionan en la memoria de diseño para el acueducto
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 presentado en los anexos.
3. En los planos presentados en la carpeta Anexo 2. Est. Ac. - Alc. - Inundabilidad - Regulación - ANEXO B se observa una información de una red en color naranja que no aparece especificada en las convenciones y en el plano de la carpeta Anexo 6. Planos Urbanísticos se presenta un plano sin esta red e información. Especificar el plano definitivo en ambas carpetas que contenga la misma información.
4. Se recomienda dejar identificadas los posibles puntos de ubicación de las válvulas para cierre de zonas y de los hidrantes.
5. No se presentan detalles de accesorios tipo en los planos, como válvulas, hidrantes y cimentación, se debe presentar una propuesta tipo
6. Se deben mostrar esquema con los enmalles a la red existente de forma clara y mejor detallada con su respectivo despiece, dado que actualmente la información no se presenta de manera clara.
7. Se debe mencionar en la memoria y planos cómo sería el paso de la tubería de acueducto en las zonas donde hay derivaciones de aguas superficiales, si se va a considerar pasar por debajo o por encima de las mismas con la respectiva obra de infraestructura necesaria para esto y protección de la red.
8. Se debe mencionar en la memoria y planos cómo sería el paso de la tubería de alcantarillado sanitario en las zonas donde hay derivaciones agua superficial, si se va a considerar pasar por debajo o por encima de las mismas con la respectiva obra de infraestructura necesaria para esto y protección de la red.

- **SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO**

1. Faltan detalles de propuesta para la cimentación tipo según el estudio de suelos o lo recomendado para la zona y detalle de cámaras tipo propuestas

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

2. Se deben adjuntas los archivos de cálculo del alcantarillado para su respectiva revisión en las hojas
3. Considerando la escala y envergadura de la red de alcantarillado sanitario se solicita a parte del plano general, presentar en otros planos las vistas cercanas de la red donde se pueda evidenciar las notas y características de la misma según el diseño, como cotas, longitudes, diámetros y cámaras que permitan tener una mejor aproximación al diseño presentado

• **SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL**

1. Se deben adjuntar los archivos de Modelación Hidráulica que se mencionan en la memoria de diseño para el alcantarillado pluvial
2. Se deben adjuntas los archivos de cálculo del alcantarillado para su respectiva revisión en las hojas
3. En los planos no se evidencian la ubicación de las obras de Box Culvert o de paso que se deben tener diseñadas debido a las corrientes de agua que circulan por la zona y que deben pasar a través de las vías del proyecto, por lo que se debe especificar en memoria y planos las respectivas obras de paso.
4. Diferenciar en las convenciones del plano la red de color naranja de la red azul que ambas tienen el nombre de alcantarillado, pero se observa que la red naranja recolecta la descarga de los SUDS, especificar a la convención.
5. Especificar en la memoria y planos los posibles puntos de descarga 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.
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 la propuesta de cimentación tipo según el estudio de suelos o lo recomendado para la zona y detalle de cámaras tipo propuestas
8. Se debe mencionar en la memoria y planos cómo sería el paso de la tubería de alcantarillado pluvial en las zonas donde hay derivaciones de aguas lluvias, si se va a considerar pasar por debajo o por encima de las mismas con la respectiva obra de infraestructura necesaria para esto y protección de la red.
9. Considerando la escala y envergadura de la red de alcantarillado sanitario se solicita a parte del plano general, presentar en otros planos las vistas cercanas de la red donde se pueda evidenciar las notas y características de esta según el diseño, como cotas, longitudes, diámetros y cámaras que permitan tener una mejor aproximación al diseño presentado.
10. Teniendo en cuenta los altos niveles freáticos en la zona y que se mencionan en el estudio técnico proponiendo un sistema de subdrenajes, se debe especificar y mencionar como se realizaría el manejo del agua captada y su respectivo punto de descarga.
11. Se deben evidenciar en los planos las medidas propuestas en la memoria de cálculo respecto a la mitigación de inundaciones generadas por las derivaciones y su respectivo esquema de 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, que evidencie las condiciones técnicas que definidas por la empresa prestadora del servicio.

• **REDES DE ALTA TENSIÓN**

En relación con la interferencia de redes de alta tensión en los perfiles viales, se informa que corresponde a un doble circuito 230kV, que pertenece al Sistema de Interconexión Nacional – SIN, que refuerza el anillo de seguridad y confiabilidad del servicio de energía eléctrica en el suroccidente del territorio nacional. El artículo 365 de la Constitución Política determina que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y en esa medida debe asegurar la prestación eficiente a todos los habitantes del territorio colombiano.

(...)

COMPONENTE DE MOVILIDAD, TRÁNSITO Y TRANSPORTE

Para la evaluación del estudio de movilidad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano N° 10, se tienen cuenta

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

lo establecido en:

(...)

1. Información entregada:

(...)

2. Aspectos – Generales

Requerimiento	Observaciones
a. 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 de manera parcial. Con relación a <u>oferta y demanda de transporte futura en el sector</u> se debe considerar en la formulación de Plan Parcial, los proyectos planteados en el PIMU y POT, entre los cuales se contempla carriles preferenciales, red de ciclo infraestructura, diseño de intersecciones viales y el Tren de Cercanías del Valle TCV, en el cual propone la ubicación de una estación de pasajeros, la cual se convierte en un polo generador y atractor de viajes. Adicional a lo anterior, se debe revisar la conectividad y funcionalidad de la carrera 137 dado que la única alternativa de los usuarios que van de occidente a norte sería el retorno ubicado a la altura de la Universidad Antonio Nariño la cual, actualmente presenta problemas de congestión.
b. 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.	Se presenta de manera parcial.
c. 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 plano de señalización el cual no es coherente con los escenarios modelados, por lo tanto, se solicita tener en cuenta <u>la Resolución No. 4132.2.21.004 de 2021</u> .

3. Modelo de micro simulación

Requerimiento	Observaciones
a. Todos los modelos deben tener motos, las cuales deben comportarse tal y como se observa en la realidad y nunca en “fila india”.	revisar y ajustar de acuerdo con lo solicitado.
b. 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.	
c. 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.	Presenta de manera parcial, por lo tanto, se debe considerar lo solicitado en el ítem “2a”.
d. 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.	
e. El estudio debe ser claro en la definición y evaluación de las medidas de mitigación de impactos tanto a nivel operacional como físico.	
f. El Plan de mitigación de impactos en movilidad con énfasis en la definición de las condiciones de acceso	

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

Requerimiento	Observaciones
vehicular y peatonal y de personas con movilidad reducida.	

4. De acuerdo con lo establecido en la Resolución No.4132.2.21.004 de 2021 - 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.	No presenta
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.	

5. Otros.

Como se evidencia en las observaciones referidas a cada uno de los requerimientos de la Resolución No. 4132.2.21.004 de 2021, hace falta incorporar muchos 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 ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS

Sí bien se percibe la intención de localizar las cesiones para parques y zonas verdes colindantes a los cuerpos de agua que atraviesan el plan parcial, la propuesta de espacios públicos y privados no corresponde con una estructura diseñada, pues parecieran ser resultado de espacios residuales sin una articulación adecuada entre sí y con los espacios colindantes por fuera del ámbito de planificación. No se presenta un plano que muestre el contexto del plan parcial, donde se represente el desarrollo de la estructura de espacio público de los planes parciales circundantes. Es importante que se incorporen las propuestas del Corredor Verde, de manera que el espacio público del plan parcial se articule de manera coherente con dicho proyecto.

COMPONENTE ECONÓMICO -SIMULACIÓN URBANO-FINANCIERA

Diagnóstico

Con relación al Informe Técnico que contiene el diagnóstico económico, vivienda y suelo se tiene lo siguiente:

La mayoría de información sobre la dinámica inmobiliaria sobre la que se sustenta el análisis corresponden a la vigencia 2021, en ocasiones haciendo referencia al año 2020; por lo tanto, esta información debe ser actualizada a la fecha, o en su defecto, a cierre de la vigencia anterior (2022).

Favor revisar y ajusta la tabla de la página 5 correspondiente a la "Demanda Efectiva y Potencial de Cali y su entorno metropolitano. 2020", toda vez que el año del título no corresponde con el año de la fuente, igualmente, ajustar el título de la última columna.

No existen datos de ofertas de usos comerciales sobre los que sustente el valor de venta de \$8.000.000 por m2 usado en la formulación del plan parcial para la estimación de las ventas de las dos manzanas que contemplan en su totalidad este uso. Favor revisar y ajustar

Formulación

Con relación al Documento Técnico de Formulación (DTF) se tiene lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

Ajustar el título de la Figura 11 "Unidades de Gestión", toda vez que la propuesta incluye también una Unidad de Actuación.

En la Tabla # 18 "Resumen de Áreas del Plan Parcial Predelimitado No. 10. Obligaciones Urbanísticas" revisar un valor de "1.543.449,64" que aparece en la parte final del área bruta, puesto que no es claro a qué corresponde.

Con relación al total de viviendas proyectadas en el plan parcial es necesario revisar y unificar la cifra, ya que en el componente de acueducto y alcantarillado se hace alusión a "8.158 nuevos usuarios residenciales", en el componente eléctrico a "7.488 unidades de vivienda", y en la simulación urbanística indica "6.414 viviendas"

Con relación a la aproximación del valor comercial del suelo en el plan parcial de \$180.000 por m2 contenida en el numeral 7.2.1 "Presupuesto Costos del Suelo de Cesión" no es clara la fuente en la que se sustenta este valor, favor revisar y ajustar.

El valor indicado en el párrafo de la página 83, sobre los costos de infraestructura de Alcantarillado Sanitario de "\$30.504 millones" no corresponden con el valor total de este componente indicado en la Tabla No. 22 de la página 83, ni en la tabla No. 16 de la página 73. Favor revisar y ajustar.

En el numeral 7.2.4 "Presupuesto de los costos del Plan de Manejo Ambiental" no se hace referencia al año en la que se encuentra el presupuesto, favor incluir, resaltando que debe estar en la misma vigencia de los demás presupuestos, es decir, al año 2023.

En el numeral 7.2.5 "Resumen Presupuesto de las Obligaciones – Cargas del Plan Parcial" se está incluyendo como carga a repartir el valor total del suelo destinado para VIP, lo cual no es procedente, toda vez que, si bien "la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local", dicha designación va en el sentido de que el suelo debe tener una destinación específica a esta tipología vivienda, más no hace referencia que el suelo que se ceda y entregue al municipio; por lo cual sigue siendo suelo privado solo que con un uso de VIP para el caso del Predelimitado No. 10. Además, porque el plan parcial ya está destinando las manzanas 01, 04 y 14 para la vivienda VIP, lo cual debe estar contemplado dentro de la simulación urbano-financiera, así como en la viabilidad de las unidades y del plan parcial en general. Por lo anterior, es necesario revisar y ajustar.

Con relación al total de viviendas proyectadas según la simulación urbano-financiera es necesario revisar el cálculo, puesto que en la UG 1 no se está contemplando el total de viviendas VIP (285) correspondientes a la Mz 1, en la UG 3 se está descontando suelo para VIP (11.796 m2) en el cálculo de la Mz 8 y esta manzana no contiene vivienda VIP, y en la UAU 1 tampoco se están contemplando las 279 viviendas VIP calculadas. Es necesario revisar y de ser necesario ajustar. Igualmente revisar el cálculo de las densidades de viviendas según las tipologías (VIS, VIP y No VIS) según lo establecido en el POT y sobre el cual se fundamenta el cálculo de viviendas por Manzana.

En general todo el tema de aprovechamientos debe ser revisado y ajustado teniendo en cuenta la tipología de vivienda VIP, lo cual generará cambios en los índices de construcción, las densidades, el total de viviendas por unidades y por total del plan parcial, así como en la estimación de ventas, viabilidad de las unidades y el reparto de cargas y beneficios.

Si bien las observaciones citadas anteriormente generan cambios en las cargas y estimación de ventas, y por ende en los residuales; es importante revisar las utilidades y las TIR que están arrojando los residuales para las unidades de actuación y de gestión, toda vez que se encuentran por debajo del 10%, teniendo en cuenta que se está contemplando solamente vivienda NO VIS.

Con relación al reparto de cargas entre las unidades no es claro las cargas en obras entre las unidades, así como las posibles compensaciones que se generen a partir de dicho reparto. Esto debe quedar claramente establecido en el plan parcial porque hace parte integral de la estrategia de gestión de este.

PROPUESTA URBANÍSTICA Y NORMATIVA

De conformidad con el mapa 30 -Jerarquización Vial, del Acuerdo 0373 de 2014, la Carrera 141 coincide con el límite sur del área de expansión entre las calles 18 y 36. Por lo tanto, esta vía debe verse reflejada en la propuesta urbanística, con su respectiva sección transversal, y considerarse dentro de las cargas y

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

beneficios del plan parcial. Deben revisarse los perfiles viales y su impacto en el plan parcial, con respecto a proyectos viales que se tengan en el sector.

Ni en el DTF ni en el borrador de decreto se mencionan las condiciones de manejo normativo para el “área de manejo especial”. Si bien en el diagnóstico se identifica como un área con preexistencias, también es cierto que es un suelo de expansión urbana que para poder incorporarse al perímetro urbano, debe tener definida la normativa aplicable, así como las condiciones a tener en cuenta en caso que decidan acogerse a la norma vigente o no pueda ser aplicable la norma anterior con la que se desarrollaron, más aún, considerando que se desarrollaron como parcelaciones.

(...)

- En derecho de petición con radicación No. 2024417301000322952 del 07 de febrero de 2024, JUAN DAVID RUÍZ ARÉVALO, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.114.450.870 de Guacarí (Valle) en calidad de representante legal de RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A., solicitó que se notificara debidamente el citado oficio de observaciones al correo juridico@corasa.com.co, como única dirección válida para el envío de información y notificaciones del proyecto de plan parcial Predelimitado No. 10, por cuanto el correo administración@corasa.com.co, no correspondía a una dirección válida para notificaciones del trámite.

- En oficio de respuesta No. 202441320500013361 del 07 de febrero de 2024, este despacho dio respuesta a la solicitud No. 2024417301000322952 relacionada con el trámite de notificación del documento de observaciones No. 202341320500097701 del 29 de diciembre de 2023, indicando lo siguiente:

“(...) La Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación recibió la solicitud de asunto radicada bajo el No. 2024417301000322952, relacionada con el trámite de notificación personal del oficio No. 202341320500097701 del 29 de diciembre de 2024 que contiene las observaciones a la formulación del plan parcial Predelimitado No. 10, en la que se manifiesta que se hiciera de manera errada se envió a una dirección de correo electrónico que no corresponde a la correcta. Este despacho atendiendo a la protección del debido proceso, considera oportuno y procede a enviar de nuevo a la dirección de correo electrónico juridico@corasa.com.co y en los términos del artículo 56² de la Ley 1437 de 2011 modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021, el citado oficio que contiene las observaciones del plan parcial Predelimitado No. 10, de tal manera que el interesado en el marco del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, atienda las observaciones de a la formulación del proyecto de plan parcial del asunto..

El término para atender a las observaciones y requerimientos inicia a partir del siguiente día al recibo de la presente comunicación.

Para los efectos se anexo oficio de observaciones No. 202341320500097701 del 29 de diciembre de 2023 en (16) folios. (...)”.

- En comunicación No. 2024417301010366252 del 23 de abril de 2024, la sociedad

² Artículo 56. Notificación electrónica. Las autoridades podrán notificar sus actos a través de medios electrónicos, siempre que el administrado haya aceptado este medio de notificación.

Sin embargo, durante el desarrollo de la actuación el interesado podrá solicitar a la autoridad que las notificaciones sucesivas no se realicen por medios electrónicos, sino de conformidad con los otros medios previstos en el Capítulo Quinto del presente Título, a menos que el uso de medios electrónicos sea obligatorio en los términos del inciso tercero del artículo 53A del presente título.

Las notificaciones por medios electrónicos se practicarán a través del servicio de notificaciones que ofrezca la sede electrónica de la autoridad.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A- CORASA, dio nuevamente respuesta a las observaciones realizadas por esta Subdirección mediante oficio No. 202341320500097701 del 29 de diciembre de 2023.

- En oficio de respuesta No. 202441320500051351 del 11 de junio de 2024, este despacho indicó a la sociedad RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A- CORASA, que: "(...) recibió la radicación No. 2024417301010366252 del 23 de abril de 2024, mediante la cual remite la documentación ajustada de la propuesta de formulación del plan parcial del asunto. Ahora bien, esta Subdirección se encuentra realizando la respectiva revisión y dado el análisis que el caso requiere, se informa que en los términos del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, este organismo le informa que el pronunciamiento oficial respecto a la viabilidad técnica de la formulación del proyecto de plan parcial se dará a más tardar el día 23 de julio de 2024(...)".

VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN

Que resultado del análisis del soporte documental allegado en la referida radicación del 11 de junio de 2024, en la siguiente tabla se presenta la valoración realizada por el equipo técnico de la Subdirección de Planificación del Territorio, sobre las respuestas a las observaciones emitidas por este despacho en diciembre 29 de 2023, relacionando los puntos que no fueron atendidos o resueltos satisfactoriamente, con su respectivo comentario:

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Ambiental Diagnóstico Ambiental	La información correspondiente a islas de calor proporcionada por el DAGMA corresponde a la zona urbana, por lo tanto, no cubre la zona objeto de análisis del Plan Parcial, por lo cual no amerita colocarla. Es importante incorporar en el diagnóstico información actualizada en función del área que se encuentra siendo analizada para efectos del Plan Parcial, se encuentra mucha información general para Santiago de Cali sin analizar específicamente para el caso concreto del P.P. Tener en cuenta en el anexo de Estudio Ambiental.	NO	Se incluye información que no aplica para el área de planificación objeto de este plan parcial. El Documento debe enfocarse con información específica para el área, no a nivel general ni conceptual o teórica. Si no se cuenta con la información específica, no colocar.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Ambiental Diagnóstico Ambiental	En el capítulo de calidad del aire, la estación más cercana al PP sería la Estación Pance no Cañaveralejo, ya que adicionalmente, se ponen datos actualizados de esta estación ubicada más al sur. Se sugiere revisar la información que sea la que efectivamente corresponda a este Plan Parcial. Tener en cuenta esta observación en el anexo de Estudio Ambiental. No se encuentra información sobre el Índice de Calidad del Aire para la zona de estudio actualizada con el fin de verificar si se cumplen con los estándares establecidos por la normatividad vigente. Igualmente, tener en cuenta esta observación en el anexo de estudio ambiental.	Parcial	Se incorporó información de calidad del aire de la Estación respectiva, no obstante, no se hace un análisis o interpretación de los datos suministrados para el área en cuestión, se incluye información genérica y no específica del ámbito. El título del numeral 2.1.12. "zonificación ambiental" no corresponde al tema del que se habla, pues en este aparte se está haciendo referencia a información de calidad del aire. El aparte de zonificación ambiental está en el numeral 2.1.24.
Ambiental Diagnóstico Ambiental	En general, es conveniente aplicar la información específicamente al área de estudio, por ejemplo, si el área se encuentra en mayor proporción en la unidad geomorfológica ABANICOS RECIENTES DE PIEDEMONTE EN DEPÓSITOS SUPERFICIALES CLÁSTICOS HIDROGÉNICOS, en qué consiste y qué implicaciones tiene para el Plan parcial. Para el caso de coberturas, en qué consiste la cobertura actual de PASTOS Y VEGETACIÓN AISLADA y con cobertura potencial ZONA URBANA CONTINUA. Tener en cuenta en el estudio técnico ambiental y aplicar en los diversos apartes o ejes temáticos del componente ambiental.	No	No hay mayor detalle de la información aplicable al área.
Ambiental Diagnóstico Ambiental	Con respecto a los elementos del Sistema Ambiental, centrarse en aquellas que apliquen exclusivamente al área de Planificación en un mapa síntesis. Tener en cuenta para el anexo del estudio ambiental.	No	Se presenta el mapa síntesis de la zonificación ambiental. No obstante, la caracterización en los informes debe ser menos generalizada y más en función de las particularidades en el ámbito de planificación.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Ambiental Anexo Formulación Informe Ambiental	Las fichas pueden ser más sintéticas omitiendo transcripción de normas y conceptos y enfocarse en lo que respecta al Programa o proyecto ajustado al contexto del área del Plan Parcial. Por ejemplo, en la FICHA No. 42. MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SOLIDOS se hace referencia a “Las plazas de mercado, cementerios, mataderos o frigoríficos, estadios, terminales de transporte, deberán establecer programas internos de almacenamiento y presentación de residuos, de modo que se minimice la mezcla de los mismos y se facilite el manejo y posterior aprovechamiento, en especial de los de origen orgánico”. Eso no aplica al Plan Parcial concretamente. Actualizar la normatividad ambiental que se referencia en las fichas, para el caso de descarga de aguas residuales al suelo, por ejemplo, está la Resolución 699 de 2021.	Parcial	Fichas aún muy extensas, y algunas referentes a salud ocupacional y seguridad industrial, manejo de tránsito, control de accidentes, entre otras, que no aplican a nivel de ordenamiento y planificación ambiental desde el plan parcial, sino al momento de efectuar las obras de construcción.
Ambiental Anexo Formulación Informe Ambiental	En la ficha 37 -Intervención de flora cabe agregar que, para el traslado de los individuos arbóreos considerados como notables debe efectuarse con el permiso de la autoridad ambiental competente, siguiendo los lineamientos que dicha autoridad establezca para cada caso particular. Las compensaciones, por su parte, deberán cumplirse bajo los preceptos de la autoridad ambiental según lo establecido en el Plan de Silvicultura Urbana de la ciudad. Para el tema de las intervenciones silviculturales que se pretendan realizar, incluidas las actividades de siembra se deberá solicitar acompañamiento y concepto previo de la autoridad ambiental competente, para dar cumplimiento a los requisitos legales. Es importante resaltar que la ciudad cuenta con un Manual de Podas para el arbolado elaborado por el DAGMA que debe ser acatado.	Parcial	Falta hacer referencia al Plan de Silvicultura adoptado en Santiago de Cali que orienta sobre las especies a tener en cuenta para siembra, en este caso, para las compensaciones.
Patrimonio Diagnóstico	Expectativa arqueológica	No	Ni en el DTD ni en el DTF se incluye un acápite sobre el componente de

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Patrimonio Diagnóstico	este Plan se encuentra en la zona de influencia del BICN-15 Estación de Tren la Viga. El componente de Patrimonio no se menciona en los documentos de soporte, ni se hace mención al área de influencia del BIC. Aunque en las determinantes está el componente de movilidad, el tren de cercanías y el corredor verde, no se ha tenido en cuenta en la formulación del Plan Parcial el hecho de que quede una estación del tren de cercanías y no se tenga en cuenta la estación del tren de la Viga. Preocupa que no haya un estudio de impacto sobre el BICN-15 teniendo en cuenta que en el área de influencia del BIC se propone la laguna de regulación de aguas lluvias y no se ve en los documentos articulación alguna con el proyecto del tren de cercanías.	No	patrimonio, ni se menciona el Bien de Interés Cultural ni el impacto que pueda llegar a tener su área de influencia en el plan parcial. Tener en cuenta que el patrimonio y el medio ambiente son de superior jerarquía en el ordenamiento territorial.
Servicios públicos Acueducto	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.	Parcial	Mencionar o complementar en la memoria de cálculos los principales resultados en términos de presiones para la red.
Servicios públicos Acueducto	Se deben mostrar esquema con los enmalles a la red existente de forma clara y mejor detallada con su respectivo despiece.	No	No se observa de forma clara el punto de conexión a la red de EMCALI, ni el cierre de mallas conforme al necesidad operativa independientemente de el corte de vía
Servicios públicos Acueducto	Se debe mencionar en la memoria y planos cómo sería el paso de la tubería de acueducto en las zonas donde hay las derivaciones, si se va a considerar pasar por debajo o por encima de las mismas con la respectiva obra de infraestructura necesaria para esto y protección de la red.	No	Conforme a la propuesta radicada, se hace necesario presentar el concepto de Emcali como operador del sistema, donde señale la viabilidad de la propuesta dada la complejidad que implicaría la operación de este sistema, adicionalmente se debe tener en cuenta dentro del presupuesto esta especificación técnica, y en caso de implementarse, indicar la forma de protección de la tubería con sus respectivos esquemas de la estructura

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Servicios públicos Alcantarillado Sanitario	Considerando la escala y envergadura de la red de alcantarillado sanitario se solicita a parte del plano general, presentar en otros planos las vistas cercanas de la red donde se pueda evidencias las notas y características de la misma según el diseño, como cotas, longitudes, diámetros y cámaras que permitan tener una mejor aproximación al diseño presentado	No	En la información presentada en el plano en planta no se observan datos de pendiente, cotas, diámetros y longitudes del diseño, por lo cual se había solicitado hacer un zoom por partes en diferentes planos, a fin de que se pueda indicar esta información
Servicios públicos Alcantarillado Sanitario	Se debe mencionar en la memoria y planos cómo sería el paso de la tubería de alcantarillado sanitario en las zonas donde hay las derivaciones, si se va a considerar pasar por debajo o por encima de las mismas con la respectiva obra de infraestructura necesaria para esto y protección de la red.	No	Para el caso de la tubería de alcantarillado sanitario se observa en el Plano Pl. 03. Red Alcantarillado Sanitario, que no se especifica si la red por las zonas donde cruzan las derivaciones va a pasar con la vía o a través de sifón invertido, se deberá revisar, si es el caso de sifón invertido, con el operador del servicio EMCALI esta alternativa, dado las mayores complejidades en costos, mantenimiento y operación.
Servicios públicos Alcantarillado Pluvial	Considerando la escala y envergadura de la red de alcantarillado sanitario se solicita a parte del plano general, presentar en otros planos las vistas cercanas de la red donde se pueda evidencias las notas y características de esta según el diseño, como cotas, longitudes, diámetros y cámaras que permitan tener una mejor aproximación al diseño presentado.	No	En la información presentada en el plano en planta no se observan datos de pendiente, cotas, diámetros y longitudes del diseño, por lo cual se había solicitado hacer un zoom por partes en diferentes planos, a fin de que se pueda indicar esta información
Servicios públicos Redes de Alta Tensión	se solicita acatar las disposiciones de las leyes 142 y 143 de 1994, que estable la obligatoriedad de respetar el corredor eléctrico del SIN. Se solicita la modificación de los trazados viales de los planes parciales en zona de expansión afectados por las servidumbres ya establecidas. Lo anterior dada la jerarquización vial en el área de expansión, requiere ser presentado para la aprobación ante el Comité de Movilidad, a fin de que obtenerla aprobación de los ajustes que se propongan	No	El perfil de la carrera 139 entre calles 23 y 25 se yuxtapone en el costado norte con una torre de alta tensión, lo cual no solo impide el cumplimiento de esta obligación urbanística, sino que generaría conflictos técnicos con operador del sistema.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Movilidad Aspectos Generales	a. Caracterización de la oferta y demanda de transporte futura. Con relación a oferta y demanda de transporte futura en el sector se debe considerar en la formulación de Plan Parcial, los proyectos planteados en el PIMU y POT, entre los cuales se contempla carriles preferenciales, red de ciclo infraestructura, diseño de intersecciones viales y el Tren de Cercanías del Valle TCV, en el cual propone la ubicación de una estación de pasajeros, la cual se convierte en un polo generador y atractor de viajes. Adicional a lo anterior, se debe revisar la conectividad y funcionalidad de la carrera 137 dado que la única alternativa de los usuarios que van de occidente a norte sería el retorno ubicado a la altura de la Universidad Antonio Nariño la cual, actualmente presenta problemas de congestión.	Parcial	Para la caracterización de la oferta y demanda de transporte futuro, se debió considerar la implementación del TCV y la estación que se ubicará dentro del perímetro del PP. Así mismo, se debió incorporar las soluciones viales conexas al PP Zonamérica, como los retornos.
Movilidad Aspectos Generales	b. Estimación de los impactos en la movilidad de todos los actores, en articulación con los proyectos estratégicos del PIMU.	Parcial	Se presentan los impactos de movilidad para vehículos motorizados y de someramente para peatones. No se realizan análisis para la movilidad en bicicleta.
Movilidad Aspectos Generales	c. Presentación del plan de mitigación. Se presentó un plano de señalización el cual no es coherente con los escenarios modelados, por lo tanto, se solicita tener en cuenta la Resolución No. 4132.2.21.004 de 2021.	No	En el plano de señalización se presenta únicamente señales de "Pare" y asociadas al paso del TCV, sin embargo, no se presenta señalización reglamentaria como los límites de velocidad (por ejemplo) y señalización para los modos no motorizados, vertical y horizontal. De igual manera, no se presenta un análisis que permita identificar necesidades de pompeyanos, pasos peatonales, angostamiento de la calzada, etc.
Movilidad Modelo de microsimulación	b. 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. Debe considerar lo solicitado en el ítem "2a".	No	Se debe reforzar la definición de áreas de conflicto, en especial en intersecciones y cruces sin ningún tipo de control

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Movilidad Modelo de microsimulación	e. El estudio debe ser claro en la definición y evaluación de las medidas de mitigación de impactos tanto a nivel operacional como físico. Debe considerar lo solicitado en el ítem "2a".	No	Las medidas de mitigación presentadas se consideran insuficientes pues no se concluye acerca de la necesidad de contar con regulación de flujos vehiculares al interior del plan parcial, sobre todo por los conflictos que se presentan con los modos peatonales. El plano de señalización se plantea a partir de "PARES" y señales asociadas al paso del TCV, sin embargo, no plantan soluciones peatonales como pasos peatonales, ubicación de pompeyanos y reductores de velocidad, incorporación de los biciusuarios a la ciclo red, entre otras
Movilidad Modelo de microsimulación	f. 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. Debe considerar lo solicitado en el ítem "2a".	No	Ídem
Movilidad cartografía temática	Planos de circulación de tráfico motorizado y no motorizado en el área de influencia directa del proyecto durante su etapa de funcionamiento.	No	No se presenta un plano o esquema con los sentidos viales propuestos para la red vial del plan parcial
Componente Espacio Público y Equipamientos	No se presenta plano que muestre el contexto del plan parcial, donde se represente el desarrollo de la estructura de espacio público de los planes parciales circundantes	No	La cartografía se limita a los predios que componen el plan parcial, sin el contexto inmediato. Los planos deben mostrar el entorno cercano,
Componente Espacio Público y Equipamientos	Es importante que se incorporen las propuestas del Corredor Verde, de manera que el espacio público del plan parcial se articule de manera coherente con dicho proyecto	parcial	Si bien los diseños del corredor verde aún no están disponibles al público, es importante indagar si el proyecto de corredor verde plantea alguna afectación por fuera del área determinada en el POT para este corredor.
Simulación Urbano Financiera Formulación	Con relación al total de viviendas proyectadas en el PP es necesario revisar y unificar la cifra, ya que en el componente de acueducto y alcantarillado se hace alusión a "8.158 nuevos usuarios residenciales", en el componente eléctrico a "7.488 unidades de vivienda", y en la simulación urbanística indica "6.414 viviendas"	Parcial	De igual manera resaltar que los presupuestos de servicios públicos, incluido el de energía y alcantarillado, están siendo calculados con un número unidades de viviendas superior; lo que representa

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
			que las cargas para estos componentes han sido estimadas según este número de viviendas y no sobre el estimado con la edificabilidad actual, lo que estaría generando un desfase en el reparto de cargas y beneficios. Así tanto las cargas como los beneficios deben ser contempladas y evaluadas para la misma edificabilidad.
Simulación Urbano Financiera Formulación	Con relación a la aproximación del valor comercial del suelo en el PP de \$180.000 por m2 contenida en el numeral 7.2.1 "Presupuesto Costos del Suelo de Cesión" no es clara la fuente en la que se sustenta este valor, favor revisar y ajustar.	Parcial	Con relación a la aproximación del valor comercial del suelo en el PP de \$180.000 por m2 contenida en el numeral 7.2.1 "Presupuesto Costos del Suelo de Cesión". Se sugiere incluir el valor de mercado del metro cuadrado de suelo bruto, que de acuerdo con lo señalado en el documento obedece a \$194.886 M2.
Simulación Urbano Financiera Formulación	En general todo el tema de aprovechamientos del PP debe ser revisado y ajustado teniendo en cuenta la tipología de vivienda VIP, lo cual generará cambios en los índices de construcción, las densidades, el total de viviendas por unidades y por total del PP, así como en la estimación de ventas, viabilidad de las unidades y el reparto de cargas y beneficios del PP.		"La estimación de los beneficios del Plan Parcial Predelimitado # 10 debe ser ajustada considerando tres: i) Estimación de las intensidades de construcción; ii) estimación de metros cuadrados vendibles y número de viviendas máximas vendibles. Los beneficios estimados a partir de la "Tabla 16. INTENSIDADES CONSTRUCCION - APROVECHAMIENTOS", fueron realizados con base en la participación ponderada de la densidad de vivienda, y no con la participación ponderada del suelo sobre el área neta. Por tanto, es necesario ajustar la modelación de los aprovechamientos máximos. Ahora bien, respecto a la edificabilidad vendible, los valores

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
			proyectados deben las restricciones de densidad máxima edificable y las densidades máximas. La Edificabilidad vendible se estimó con la aplicación de IC sobre área neta, pro no consideró la densidad máxima que se puede concretar. De esta forma, el número de metros vendibles con la restricción de densidad da como resultado unidades de vivienda con áreas tales como: VIP 110,1m2. VIS de 103,3m2, y No Vis 84,3m2. Dado lo anterior, es necesario realizar un ajuste de los aprovechamientos vendibles, donde se modele el máximo el número de viviendas a la venta por el área de venta. lo generará cambios en la estimación de ventas, costos de construcción, viabilidad de las unidades y el reparto de cargas y beneficios del PP. Al respecto, es importante señalar que si se desea concretar los aprovechamientos máximos se debe contemplar e incorporar las disposiciones del artículo 328 del Acuerdo 373 de 2014 "Cesión Adicional por Aumento de Densidad". Es importante señalar que el artículo 328 del Acuerdo 373 de 2014 establece densidades de Hasta 120 viviendas por hectárea neta urbanizable para Vivienda no VIS, Hasta 140 viviendas por hectárea neta urbanizable para Vivienda VIS, y Hasta 150 viviendas por hectárea neta urbanizable sujetas al cumplimiento de las cesiones obligatorias

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
			establecidas en el Artículo 327 del Acuerdo 373 de 2014. Ahora bien, con las cesiones de espacio público establecidas en el planteamiento urbano, sólo podría alcanzar a construir máximo 7.206 unidades de vivienda (1.587 unidades de vivienda VIP, 4.759 unidades de Vivienda VIS y 861 unidades de vivienda No VIS de conformidad al área neta del planteamiento urbanístico presentado).
Simulación Urbano Financiera Formulación	Si bien las observaciones citadas anteriormente generan cambios en las cargas y estimación de ventas del PP, y por ende en los residuales; es importante revisar las utilidades y las TIR que están arrojando los residuales para las unidades del PP, toda vez que se encuentran por debajo del 10%, teniendo en cuenta que se está contemplando solamente vivienda NO VIS.	Parcial	Se solicita incluir en la Prefactibilidad Económica, la explicación y conclusión financiera de la viabilidad económica de cada una de las Unidades de Gestión, de acuerdo con el Valor Presente neto y la Tasa Interna de Retorno de cada Unidad de Gestión.
Simulación Urbano Financiera Formulación	Con relación al reparto de cargas entre las unidades no es claro las cargas en obras entre las unidades, así como las posibles compensaciones que se generen a partir de dicho reparto. Esto debe quedar claramente establecido en el plan parcial porque hace parte integral de la estrategia de gestión de este.	No	Se requiere ampliar y describir de forma detallada el esquema de gestión que van a utilizar los promotores y propietarios, el cual garantice el aporte a cargas planteado en el reparto de cargas por puntos y la concreción de cargas urbanísticas del planeamiento urbanístico, principalmente los correspondientes a la UG 1 y UG 2 que tienen mayores cargas de urbanismo dentro de sus unidades, debe tenerse en cuenta la disposición del artículo 2.2.4.1.6.1.2 (Unidades de gestión) del Decreto Nacional 1077 de 2015, que indica que la Unidad de Gestión debe ser objeto de una única licencia de urbanización o contar con un único proyecto urbanístico general para la cual debe haber concurrencia de los

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
			propietarios. En ese sentido, si bien el PUG puede contener etapas de desarrollo, estas no se desarrollan de manera independiente del resto del área de la Unidad de Gestión, y en ese sentido se debe ajustar la sección. De acuerdo con lo anterior, es necesario que la propuesta del plan parcial de cumplimiento a lo establecido en la normativa nacional y distrital con lo relacionado a garantizar y evidenciar el reparto equitativo de cargas y beneficios en la integralidad del plan parcial, así como al interior de las unidades de gestión establecidas al interior de este. Con relación al reparto de cargas entre las unidades no es claro las cargas en obras entre las unidades, así como las posibles compensaciones que se generen a partir de dicho reparto. Esto debe quedar claramente establecido en el plan parcial porque hace parte integral de la estrategia de gestión de este. Por tanto, se solicita ajustar el párrafo de la sección 4.4. Unidades de Gestión (pág. 32 DTF), dado que las Unidades de gestión no son autónomas para el cumplimiento de obligaciones.
Propuesta Urbanística y Normativa	De conformidad con el mapa 30 - Jerarquización Vial, del Acuerdo 0373 de 2014, la Carrera 141 coincide con el límite sur del área de expansión entre las calles 18 y 36. Por lo tanto, esta vía debe verse reflejada en la propuesta urbanística, con su respectiva sección transversal, y considerarse dentro de las cargas y beneficios del plan parcial.	No	No se tuvo en cuenta la observación

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Propuesta Urbanística y Normativa	Deben revisarse los perfiles viales y su impacto en el plan parcial, con respecto a proyectos viales que se tengan en el sector.	parcial	Si bien se presentan los perfiles de las vías jerarquizadas y el perfil genérico de las vías locales, no es claro si la Av. Cañasgordas (Vía Arteria Principal) tiene afectación en el plan parcial, considerando que el perfil dispuesto en el POT para esta vía es mayor a las calzadas hoy construidas.
Propuesta Urbanística y Normativa	Ni en el DTF ni en el borrador de decreto se mencionan las condiciones de manejo normativo para el "Área de Manejo Especial". Si bien en el diagnóstico se identifica como un área con preexistencias, también es cierto que es un suelo de expansión urbana que, para poder incorporarse al perímetro urbano, debe tener definida la normativa aplicable, así como las condiciones a tener en cuenta en caso de que decidan acogerse a la norma vigente o no pueda ser aplicable la norma anterior con la que se desarrollaron, más aún, considerando que se desarrollaron como parcelaciones.	No	No se define cuál es el manejo especial y las condiciones normativas para esta zona.

Adicionalmente, a partir de la documentación radicada en abril de 2024, se encontró lo siguiente:

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPL E	COMENTARIO
Acueducto	Adjuntar archivos de evidencia de los cálculos de caudales para el diseño del acueducto, ya que no se menciona en la memoria cómo se realizó el cálculo, sino que únicamente se muestra la información considerada y el valor definitivo del caudal obtenido	No	Observaciones sobre la última información presentada
Acueducto	Dada la localización del proyecto, y el cruce con el proyecto tren de cercanías, se debe contar con la validación de la propuesta y esta debe estar articulada con el proyecto de tren y las franjas definidas para su ejecución, por lo tanto se debe especificar en las memorias, planos y documentos que las redes de acueducto que crucen por la zona del Tren de Cercanías deberán articularse con el diseño propuesto para este	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPL E	COMENTARIO
	proyecto y por lo tanto se deberá prever este aspecto en los trámites para la aprobación e implantación de la infraestructura de acueducto		
Acueducto	Conforme al número de pases de la tubería mediante sifones invertidos para cruzar los drenajes existentes, se hace necesario contar con el concepto de EMCALI EICE E.S.P , como futuro operador, para que realice la evaluación de esta alternativa, debido a los requerimientos de operación y mantenimiento que se puedan generar por parte del operador del servicio	No	Observaciones sobre la última información presentada.
Acueducto	Se debe ajustar el trazado de la red de acueducto, teniendo en cuenta que está cruzando por el BIC Estación de tren de la Viga, y esta afectación no es viable	No	Observaciones sobre la última información presentada
Acueducto	Se debe cerrar el anillo de la red de acueducto alrededor de la UG-3 y la UG-4, hacia la vía Panamericana, dado que si este no se incorpora deberá tener una justificación técnica del caso	No	Observaciones sobre la última información presentada
Acueducto	Se debe mencionar en la memoria técnica (y si es el caso indicar en el plano) el punto de conexión o posible manejo en el Área de Manejo Especial, considerando que pueden conectarse en un futuro a la red de servicios públicos que será operada por EMCALI, por lo tanto es necesario indicar esto en los documentos entregados y en los cálculos de capacidad de la infraestructura proyectada, así mismo se deberá definir las condiciones que deberá cumplir el área de manejo especial en caso de incorporar se a la propuesta de abastecimiento de la zona de expansión corredor Cali - Jamundi	No	Observaciones sobre la última información presentada
Acueducto	Los presupuestos presentados aparecen con valores de precios de Junio 2023, se deberán ajusta con precios de 2024 y se deberá considerar esto en la modelación financiera	No	Observaciones sobre la última información presentada
Alcantarillado Sanitario	Se debe modificar el trazado de la red de alcantarillado sanitario entre la cámara AS84 y AS85, teniendo en cuenta que está cruzando por el BIC Estación de tren de la Viga, ya que esta afectación no es viable	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPL E	COMENTARIO
Alcantarillado Sanitario	Dada la localización del proyecto, y el cruce con el proyecto tren de cercanías, se debe contar con la validación de la propuesta y esta debe estar articulada con el proyecto de tren y las franjas definidas para su ejecución, por lo tanto se debe especificar en las memorias, planos y documentos que las redes de acueducto que crucen por la zona del Tren de Cercanías deberán articularse con el diseño propuesto para este proyecto y por lo tanto se deberá prever este aspecto en los trámites para la aprobación e implantación de la infraestructura de alcantarillado	No	Observaciones sobre la última información presentada
Alcantarillado Sanitario	Se debe mencionar en la memoria técnica y si es el caso indicar en el plano punto de conexión o posible manejo al Área de Manejo Especial, considerando que pueden conectarse en un futuro a la red de servicios públicos que será operada por EMCALI, por lo tanto es necesario indicar esto en los documentos entregados y en los cálculos de capacidad de la infraestructura proyectada, así mismo se deberá definir las condiciones que deberá cumplir el área de manejo especial en caso de incorporar se a la propuesta de abastecimiento de la zona de expansión corredor Cali - Jamundí	No	Observaciones sobre la última información presentada
Alcantarillado Sanitario	Los presupuestos presentados aparecen con valores de precios de Junio 2023, se deberán ajusta con precios de 2024 y se deberá considerar esto en la modelación financiera	No	Observaciones sobre la última información presentada
Alcantarillado Pluvial	Dada la localización del proyecto, y el cruce con el proyecto tren de cercanías, se debe contar con la validación de la propuesta para los cruces de redes, y debe estar articulada con las franjas definidas para su ejecución. Por lo tanto, se debe especificar en las memorias, planos y documentos que las redes de acueducto que crucen por la zona del Tren de Cercanías deberán articularse con el diseño propuesto para este proyecto y por lo tanto se deberá prever este aspecto en los trámites para la aprobación e implantación de la infraestructura de alcantarillado	No	Observaciones sobre la última información presentada
Alcantarillado Pluvial	Se debe modificar el trazado de la red de alcantarillado sanitario entre la cámara AP134 y APS135, teniendo en cuenta que está cruzando por el BIC Estación de tren	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPL E	COMENTARIO
	de la Viga, ya que esta afectación no es viable		
Alcantarillado Pluvial	Debido a la necesidad de integralidad del sistema, se debe definir en la memoria técnica (y si es el caso indicar en el plano) como será el comportamiento de este subsistema dentro del Área de Manejo Especial, considerando que la infraestructura de drenaje pluvial, dado que hace parte integral del componente de riesgo asociado a inundabilidades de tipo pluvial, debe considerar que el desarrollo del proyecto no genere afectación de este tipo en el Área de Manejo Especial, y de ser el caso, se deberán considerar las recomendaciones y obras necesarias para la mitigación, por lo tanto es necesario indicar esto en los documentos entregados y en los cálculos de capacidad de la infraestructura proyectada, dado que para este sistema no es opcional la adaptación del área de manejo especial a la estructura para manejo y transporte de aguas lluvias planteadas en el corredor Cali - Jamundí	No	Observaciones sobre la última información presentada
Alcantarillado Pluvial	Los presupuestos presentados aparecen con valores de precios de Junio 2023, se deberán ajusta con precios de 2024 y se deberá considerar esto en la modelación financiera	No	Observaciones sobre la última información presentada
Servicios Públicos	La propuesta debe contemplar la incorporación de las especificaciones técnicas establecidas en el Decreto 1007 del 2023, asociada con la distribución de redes de servicios públicos, esta deberá incorporar la localización de los ductos para la prestación del servicio de TIC, la cual debe estar localizada en zona de andenes.	No	Observaciones sobre la última información presentada
Estudios de tránsito: aforos de volúmenes no motorizados	No se presenta la base de datos de aforos peatonales para el día típico, además de que sólo se aforaron 2 movimientos en la intersección C1.	No	Observaciones sobre la última información presentada
Plan de mitigación: plano de señalización vertical, horizontal y dispositivos de control	No se presenta el plano de señalización vertical, horizontal y dispositivos de control. En el DTF se presenta es el plano de señalización propuesta. El plano presentado como anexo contiene únicamente señales de "PARE" y asociadas al paso del TCV. Es importante que a partir de la modelación se reconozcan cruces y zonas con alta convergencia de flujos, para ser	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024
 (31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPL E	COMENTARIO
	atendidos por medio del control semaforizado, reductores de velocidad, entre otros		
Caracterización y diagnóstico de la oferta vial	La caracterización de sentidos viales actuales se realiza sobre un esquema urbano futuro. Se sugiere realizar sobre un plano o figura que presente la red vial existente	No	Observaciones sobre la última información presentada
Estudios de tránsito y Modelación	A pesar de que la Avenida Cañasgordas presenta actualmente cicloinfraestructura, no se realiza su correspondiente modelación. Además, no se incluyó la categoría de bicicletas en la campaña de aforos	No	Observaciones sobre la última información presentada
Estudios de tránsito: aforos de volúmenes motorizados	No es cierto que todas las estaciones se hayan aforado entre las 5 y 19 horas. Algunas tienen periodos entre las 5 y 8, 12 y 14 y 16 y 19 horas, como en la Carrera 146 con 118 y Carrera 130 con 118. Se debe realizar esta observación en el documento indicando cómo se incorporan estos aforos incompletos o bien, completar los aforos a través de expansión de volúmenes o de nueva toma de información primaria	No	Observaciones sobre la última información presentada
Modelo de microsimulación	Se debe complementar el diseño, modelación y conceptualización de la integración vial entre el plan parcial y la Calle 36, en especial lo que respecta la calzada de servicio norte-sur, los intercambiadores de relacionamiento con la calzada principal. Se debe verificar que los accesos entre el plan parcial y la Calle 36 se dé por medio de carriles de incorporación, aceleración y desaceleración y no como se presenta actualmente por medio de accesos que de manera directa conecta al plan parcial con la vía. Se debe incorporar también la solución vial contemplada y adoptada para el Plan Parcial Zonamérica, en lo referente a los giros en U y pasos peatonales. De igual manera, se debe contemplar o considerar el paso del TCV y de las implicaciones como la atracción y generación de viajes peatonales y su priorización en el acercamiento, como la necesidad de considerar pasos	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.210005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPL E	COMENTARIO
	peatonales seguros y no necesariamente en los cruces vehiculares, entre otras.		
Componente Planteamiento urbanístico	Acorde con el artículo 2.2.1.1. Definiciones. del Decreto Nacional 1077 de 2015 el área neta urbanizable <u>"... Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos..."</u> (Sublíneas fuera de texto) En ese sentido, las áreas de manejo de derivaciones y acequias, al no hacer parte de las redes primarias de servicios públicos, y en consecuencia, no es dado descontarlas del área neta urbanizable. Ahora bien, las Áreas Forestales Protectoras del recurso hídrico se consideran áreas de conservación y protección de recursos naturales, y son afectaciones que se descuentan para el cálculo del área neta urbanizable.	No	Observaciones sobre la última información presentada
Destinación de Suelo a VIP Formulación	Se solicita incluir que, para el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritaria – VIP (página 53) que, el propietario y/o urbanizador podrá optar por cualquiera de las alternativas establecidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, así como las disposiciones contenidas en el artículo 431 del Acuerdo 373 de 2014, y las normas reglamentarias al respecto, a partir de las cuales el pago en dinero de la obligación del porcentaje mínimo de suelo destinado a VIP y VIS que de acuerdo con lo establecido en el POT, aplicará únicamente cuando una vez efectuado el cálculo del área con destinación a Vivienda de Interés Prioritario, ésta sea menor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m2).	No	Observaciones sobre la última información presentada
Destinación de Suelo a VIP Formulación	Se solicita incluir que, para el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritaria – VIP (página 53) que, el propietario y/o urbanizador podrá optar por cualquiera de las alternativas establecidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, así como las	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPL E	COMENTARIO
	disposiciones contenidas en el artículo 431 del Acuerdo 373 de 2014, y las normas reglamentarias al respecto, a partir de las cuales el pago en dinero de la obligación del porcentaje mínimo de suelo destinado a VIP y VIS que de acuerdo con lo establecido en el POT, aplicará únicamente cuando una vez efectuado el cálculo del área con destinación a Vivienda de Interés Prioritario, ésta sea menor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m2).		
Destinación de Suelo a VIP Formulación	Se solicita que los globos suelo destinados Vivienda de Interés Prioritario (VIP) sean individualizados. En el proceso de urbanismo, los predios que cumplen con la destinación de Vivienda de Interés Prioritaria son marcados en el folio de matrícula con la condición de que son destinados para vivienda de interés prioritario. Ahora bien, como se presenta en la propuesta urbanística, algunas manzanas incluyen dentro del mismo globo mezcla de VIP, VIS, y No VIS, por lo cual la Manzana 01, Manzana 02, Manzana 08 y Manzana 10, pueden tener dificultad al momento de desarrollar su proceso de urbanización.	No	Observaciones sobre la última información presentada
Simulación Urbano Financiera Formulación	Los valores presentados en el costo de adecuación de zonas verdes y construcción de vías locales deben ser conciliados con los Calores de la última lista de precios Unitarios de la Gobernación del Valle. Si bien este valor fue estimado de acuerdo con el costo unitario que expide el listado de precios de la Gobernación del Valle, según la Fuente de las tablas (Gobernación del Valle: Decreto 1-17-1276 nov 2021- para 2022), los valores presentados no corresponden con los citados, y se sugiere utilizar la última lista de precios unitarios de la Gobernación del Valle disponible, porque la variación de precios es diferente entre los materiales, y aunque se indexen los valores no es claro porque no se toman los valores que están disponibles para el público en general. De continuar con los valores del Decreto 1-17-1276 nov 2021, incluir la fuente de información del índice utilizado, y una justificación del índice utilizado para la indexación de los costos unitarios.	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPL E	COMENTARIO
Simulación Urbano Financiera Formulación	Es importante señalar que aunque se entregaron los contenidos del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios entre Unidades de Gestión y prefactibilidad económica, estos contenidos no se pueden analizar de fondo, toda vez que las modificaciones en los valores de las cargas, densidades, los aprovechamientos resultados de la modelación de densidades, los puntos vendibles y el reparto de cargas y beneficios requieren ajustes y tendrán modificaciones sustanciales que no permiten evaluar si se realiza el reparto de cargas y beneficios entre los propietarios y las unidades de Gestión, y si es financieramente es viable el planteamiento urbanístico presentado.	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Levantamiento Topográfico	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Remitir informe del procedimiento empleado en el levantamiento topográfico donde se especifique lo siguiente: 1. Equipos GNSS utilizados 2. Equipos convencionales en el levantamiento 3. Informe posicionamiento 4. Placas de amarre a coordenadas Magna Sirgas Cali 5. Placas colocadas en sitio 6. Cálculos Plani-Altimétricos 7. Como anexo los datos del Geoposicionamiento crudo y Rinex y Carteras de campo.	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Levantamiento Topográfico	Al superponer el plano topográfico presentado con la cartografía oficial del municipio (en coordenadas cartesianas MAGNA SIRGAS origen Cali), se ha encontrado que varios elementos, tales como el puente peatonal, el separador y el borde de vía, presentan un desplazamiento con respecto a su ubicación en la cartografía oficial. Es fundamental que estas discrepancias sean corregidas para asegurar la precisión y concordancia entre el plano topográfico y la cartografía oficial del municipio. Esta precisión es crucial para la correcta planificación y ejecución del plan parcial.	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPL E	COMENTARIO
			
Cartografía	Durante la revisión de la solicitud de determinantes del Plan Parcial Predelimitado 10, se hizo énfasis en la necesidad de un levantamiento topográfico con énfasis predial, correspondiente a la medición precisa de lotes y construcciones que conforman toda el área del plan parcial, incluida la parcelación. Aunque 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. Es importante destacar que esta observación, previamente señalada, no ha sido subsanada en la radicación de la formulación del plan. Sin el levantamiento topográfico adecuado, es imposible asegurar la precisión de los límites y áreas de los predios involucrados, lo cual es crucial para la correcta planificación y desarrollo del plan parcial. Por lo tanto, reiteramos la necesidad de realizar un levantamiento topográfico detallado y preciso que incluya la medición de lotes y construcciones, garantizando así la exactitud de la información y el cumplimiento de los requisitos establecidos.	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Levantamiento Topográfico	Pl. D1. Topografía e Identif. Predial: se identificaron diferencias en el dibujo de la base geográfica de la Subdirección de Catastro respecto al dibujo de los predios en el levantamiento topográfico, es necesario aportar en el informe técnico predial la justificación y actualización de la geometría de los límites de los siguientes lotes: LOTE 13, LOTE 31, LOTE 32. LOTE 33, LOTE 44, LOTE 30, LOTE 29. LOTE 22, LOTE 23, LOTE 24, LOTE 25, LOTE 26, LOTE 28, LOTE 27. LOTE 19, LOTE 4 Y LOTE 9	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.210005) DE 2024
 (31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPL E	COMENTARIO
Cartografía Levantamiento Topográfico	Pl. D1. Topografía e Identif. Predial: se debe complementar el cuadro de convenciones del plano con todos los elementos expresados en el dibujo, líneas y parece ser arboles no se expresan en las convenciones	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Predios y propietarios	Durante la revisión de la solicitud de determinantes del Plan Parcial Predelimitado 10, se identificó una deficiencia significativa en la documentación presentada, ya que no se aportaron los certificados de tradición y libertad para numerosos predios incluidos en el plan parcial, Sin embargo, al radicar la formulación del plan mencionado, esta observación no fue subsanada y los certificados de tradición y libertad siguen sin ser aportados.	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Predios y propietarios	LOTE 4 según estudio de títulos debería tener 60,397.05 M2, este es un predio inicial de 117,530.00 M2 según escritura 3626 del 30 de septiembre de 1994 del cual se segregaron los predios número 5, 6, 7, 9, 10 y 11	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Predios y propietarios	LOTE 27 Validar el área con escritura ya que refiere en folio de matrícula inmobiliaria un aproximado de 6 plazas sin especificar exactamente	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Predios y propietarios	LOTE 29 Se debe actualizar la información de catastro ya que le predio presenta una diferencia entre lo catastral y títulos de 10,419.00 M2	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Predios y propietarios	LOTE 30 Se debe actualizar la información de catastro ya que le predio presenta una diferencia entre lo catastral y títulos de 377.00 M2	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Predios y propietarios	LOTE 31 Y 32 Se debe actualizar el titular del predio en Catastro	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Predios y propietarios	LOTE 33 Se debe actualizar la información de catastro ya que le predio presenta una diferencia entre lo catastral y títulos de 300.00 M2 y el titular	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Predios y propietarios	LOTE 34 Se debe actualizar la información de catastro ya que le predio presenta una diferencia entre lo catastral y títulos de 282.00 M2 y el titular	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Planteamiento urbanístico	AMBITO DE PLANIFICACION: se identifica diferencia del polígono de planificación predelimitado en POT vs polígono de planificación propuesto ajustado con el levantamiento topográfico, se debe aportar un mapa o	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024
(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPL E	COMENTARIO
	grafico en el DTS donde se pueda identificar las zonas donde se precisa el límite de planificación, que áreas se excluyen o se incorporan		
Cartografía Planteamiento urbanístico	"Es necesario aportar una versión DWG donde las capas de los elementos del planteamiento urbanístico se encuentren agrupadas a nivel general por elemento y no segregadas en varios layers por Unidades de Gestión Agrupar elementos como: DERIVACION, FRANJA FORESTALDERIVACION, VIAS, LINEAS ALTA TENSION CESION ZONAS VERDES, CESION EQUIPAMIENTOS, AREAS UTILES, entre otros cada layer con el nombre del elemento conforme al cuadro de áreas para facilitar su revisión integral de áreas y poligonos de todo el ámbito"	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Planteamiento urbanístico	En el dibujo de la UG-1, en el apartado de Cesión para vías locales, se identifica inconsistencia de áreas: en dibujo es de 9.357 y en cuadro de áreas aportado es de 9.548	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Planteamiento urbanístico	En el dibujo de la UG-1, en el apartado de Vivienda VIP, se identifica una inconsistencia en el Área en dibujo destinada para la zona de VIP es de 14.997,53 m2 y el área en el cuadro de simulación es de 10.790,66 m2	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Planteamiento urbanístico	En el dibujo de la UG-2, en el apartado de afectaciones, áreas forestal derivación, se identifica una inconsistencia, Se debe segregar el área del AFP de las Derivaciones del AFP del reservorio, no se expresa en el cuadro de áreas	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Planteamiento urbanístico	En el dibujo de la UG-2, en el apartado de cesión de espacio público, se identifica una diferencia de áreas, en dibujo es de 27.312 y en el cuadro de áreas ítem Cesión 1 a 2 - Cesión efectiva es de 37.943m2	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Planteamiento urbanístico	En el dibujo de la UG-3, en el apartado de cesión de espacio público, se identifica una diferencia de áreas, en dibujo es de 11.609,66 M2 y en el cuadro de áreas ítem Cesión 1 a 2 - Cesión efectiva es de 14.509,44 m2	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía	En el dibujo de la UA-1, en el apartado de cesión de espacio público, se identifica una diferencia de áreas, en dibujo es de	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.210005) DE 2024
 (31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPL E	COMENTARIO
Planteamiento urbanístico	14.827.26 M2 y en el cuadro de áreas ítem Cesión 1 a 2 - Cesión efectiva es de 19.177,14 m2		
Cartografía Planteamiento urbanístico	Se debe mejorar la expresión grafica de los elementos de cartografía base (plano base de todos los planos), se recomienda destacar el ámbito de ámbito de planificación del plan parcial en línea roja, por encima de los límites de las UG Y UA, se recomienda en todos los planos incluir el trazado urbano de manzanas, predios construcciones existentes con proximidad al plan parcial con expresión suave para darle contexto de su inserción con el entorno	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Planteamiento urbanístico	Se recomienda resaltar los elementos naturales como las derivaciones y cuerpos de agua naturales con el mismo nivel de expresión en todos los planos	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Planteamiento urbanístico	Pl. F1. Propuesta Urbana: se debe dar una mejor expresión a las zonas verdes y cesiones de equipamientos, similar al plano, Pl. F3. Estruct. Esp. Púb. - Equip. Colect.	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Planteamiento urbanístico	Pl. F11. Cargas Urbanísticas, Se debe complementar con otro plano donde se pueda identificar en todo el ámbito de planificación a nivel general las cargas. Se recomienda usar dos conversiones, con un color todos los elementos de carga general y en otro color todos los elementos de carga local, para facilitar una lectura integral de las cargas del Plan Parcial	No	Observaciones sobre la última información presentada
Componente Espacio Público y Equipamientos	La localización del EQ-03, en la Unidad de Gestión No. 3, corresponde con un suelo de protección de zona boscosa aledaño a la acequia 5-8. Se debe reubicar este equipamiento, dado que en ese lugar no sería posible la construcción de una edificación. Priorizar las zonas de protección o donde haya presencia de cúmulos de especies notables (guaduales, ceibas y samanes) para localizar cesiones de zonas verdes.	No	Observaciones sobre la última información presentada

CONCLUSIONES

Una vez realizada la valoración desde los distintos componentes; ambiental, patrimonio, movilidad, servicios públicos, urbanístico, económico, espacio público, equipamientos, así como de la cartografía y la propuesta normativa, se encuentran elementos que no han fueron analizados satisfactoriamente para ser incorporados en las decisiones y propuestas del plan parcial, así como cuestiones no resueltas de manera integral, que

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA
RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

generan incertidumbre y posibles conflictos entre los sistemas o componentes. La valoración permitió identificar por una parte, aspectos que son de forma, que solo requerían complementación en los informes y su respectivo análisis y conclusiones, por otra, se identificaron aspectos de mayor complejidad, que requieren aclaraciones y decisiones de fondo que articularan todas las dimensiones y variables del territorio, como lo es el levantamiento topográfico, que impacta en las áreas que se definan en el planteamiento urbanístico y el reparto equitativo de cargas y beneficios; así mismo, las posibles afectaciones que pueden causar la inclusión de perfiles viales, la localización del equipamiento en zonas de protección, la determinación del sistema para los pasos de redes de servicios públicos en las acequias y sobre el Corredor Verde, que tiene impactos sobre el componente financiero, las implicaciones de tener un Bien de Interés Cultural colindando con el plan parcial y la articulación con su área de influencia, entre otros, son aspectos relevantes que implicaban ajustes integrales que condicionan el reparto equitativo de cargas y beneficios, que a la fecha de la emisión de la resolución del concepto de viabilidad, no han fueron subsanados y en consecuencia no se dieron los presupuestos técnicos y legales para una viabilidad favorable del instrumento de planificación.

Que con en consecuencia, 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. 10, contenidos 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, en el Acuerdo 0373 de 2014, en consecuencia no fue pertinente otorgar viabilidad a la formulación presentada.

Que la referida decisión está contenida en la Resolución No. 4132.2.21.0003 del 23 de julio de 2024, "POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO (sic) 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ", la cual conforme a Aviso de Notificación con radicado No. 202441320500069631, fue notificada el día 15 de agosto de 2024, al señor JUAN DAVID RUÍZ ARÉVALO en calidad de representante legal de la sociedad ARÉVALO RUÍZ CONSTRUCTORA S.A CORASA, que fue debidamente enviado a la dirección Calle 23 Norte No. 5BN-66 B/ San Vicente de la ciudad de Cali.

Que, en oficio No. 202441320500072211 consideración a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se solicitó a RUÍZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A - CORASA que se realizara la convocatoria pública a vecinos e interesados del Plan Parcial Predelimitado 10, sin que a la fecha se haya recibido la constancia de la publicación.

Que mediante escrito con radicado No. 20244173010864672 del 02 de septiembre de 2024, el señor JUAN DAVID RUÍZ ARÉVALO, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.114.450.870 de Guacarí (Valle), en calidad de representante legal de la sociedad ARÉVALO RUÍZ CONSTRUCTORA S.A CORASA presentó recurso de reposición y en subsidio el de apelación en contra de la Resolución No. 4132.2.21.0003 del 23 de julio de 2024.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre).

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA
RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

Que el representante legal actúa de conformidad con Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Cali con código de Verificación No. 082M1244N del día 02 de septiembre de 2024.

Que el citado recurso se presenta en un cuadro relacional donde se circunscriben las respuestas a las observaciones y argumentando las claridades del caso, en este sentido en el análisis del caso realizado por el equipo técnico de la Subdirección se analizará dicho contenido.

Que, en virtud de lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de reposición presentado por el señor JUAN DAVID RUÍZ ARÉVALO, en calidad de representante legal de la Sociedad RUÍZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A - CORASA en contra de la Resolución No. 4132.2.21.0003 del 23 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 15 de agosto de 2024, el señor JUAN DAVID RUÍZ ARÉVALO, fue notificado por Aviso del contenido de la Resolución No. 4132.010.21.0003 de 2024 y el 02 de septiembre de 2024, en calidad de representante legal Sociedad RUÍZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A - CORASA 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.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

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:

Que en el citado recurso de reposición se presenta un cuadro relacional con las consideraciones del recurrente en respuesta a las observaciones que dieron lugar a la no viabilidad del plan parcial.

Que resultado de la revisión y análisis de las consideraciones expuestas 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:

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Ambiental Diagnóstico Ambiental	<i>La información correspondiente a islas de calor proporcionada por el DAGMA corresponde a la zona urbana, por lo tanto, no cubre la zona objeto de análisis del Plan Parcial, por lo cual no amerita colocarla. Es importante incorporar en el diagnóstico información actualizada en función del área que se encuentra siendo analizada para efectos del Plan Parcial, se encuentra mucha información general para Santiago de Cali sin analizar específicamente para el caso concreto del P.P. Tener en cuenta en el anexo de Estudio Ambiental.</i>	SI	Se encuentra subsanado
Ambiental Diagnóstico Ambiental	<i>En el capítulo de calidad del aire, la estación más cercana al PP sería la Estación Pance no Cañaveralejo, ya que adicionalmente, se ponen datos actualizados de esta estación ubicada más al sur. Se sugiere revisar la información que sea la que efectivamente corresponda a este Plan Parcial. Tener en cuenta esta observación en el anexo de Estudio Ambiental. No se encuentra información sobre el Índice de Calidad del Aire para la zona de estudio actualizada con el fin de verificar si se cumplen con los estándares establecidos por la normatividad vigente. Igualmente, tener en cuenta esta observación en el anexo de estudio ambiental.</i>	SI	Subsanado en la página 36

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024
 (31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Ambiental Diagnóstico Ambiental	En general, es conveniente aplicar la información específicamente al área de estudio, por ejemplo, si el área se encuentra en mayor proporción en la unidad geomorfológica ABANICOS RECIENTES DE PIEDEMONTE EN DEPOSITOS SUPERFICIALES CLASTICOS HIDROGENICOS, en qué consiste y qué implicaciones tiene para el Plan parcial. Para el caso de coberturas, en qué consiste la cobertura actual de PASTOS Y VEGETACION AISLADA y con cobertura potencial ZONA URBANA CONTINUA. Tener en cuenta en el estudio técnico ambiental y aplicar en los diversos apartes o ejes temáticos del componente ambiental.	Si	Subsanado en la página 149
Ambiental Diagnóstico Ambiental	Con respecto a los elementos del Sistema Ambiental, centrarse en aquellas que apliquen exclusivamente al área de Planificación en un mapa síntesis. Tener en cuenta para el anexo del estudio ambiental.	Parcialmente	Se presentan el mapa síntesis de la zonificación ambiental, y mapas con las fuentes hídricas con sus franjas forestales o franjas de mantenimiento. Se describen áreas de la EE no aplicables al área. Es una observación de forma para dar mejor claridad. pág. 213
Ambiental Anexo Formulación Informe Ambiental	Las fichas pueden ser más sintéticas omitiendo transcripción de normas y conceptos y enfocarse en lo que respecta al Programa o proyecto ajustado al contexto del área del Plan Parcial. Por ejemplo, en la FICHA No. 42. MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SOLIDOS se hace referencia a "Las plazas de mercado, cementerios, mataderos o frigoríficos, estadios, terminales de transporte, deberán establecer programas internos de almacenamiento y presentación de residuos, de modo que se minimice la mezcla de los mismos y se facilite el manejo y posterior aprovechamiento, en especial de los de origen orgánico". Eso no aplica al Plan Parcial concretamente. Actualizar la normatividad ambiental que se referencia en las fichas, para el caso de descarga de aguas residuales al suelo, por ejemplo, está la Resolución 699 de 2021.	Si	Se encuentra subsanado
Ambiental Anexo Formulación	En la ficha 37 -Intervención de flora cabe agregar que, para el traslado de los individuos arbóreos considerados como notables debe efectuarse con el permiso de la autoridad ambiental competente.	Si	Subsanado en las páginas 193 y 195

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Informe Ambiental	<i>siguiendo los lineamientos que dicha autoridad establezca para cada caso particular. Las compensaciones, por su parte, deberán cumplirse bajo los preceptos de la autoridad ambiental según lo establecido en el Plan de Silvicultura Urbana de la ciudad. Para el tema de las intervenciones silviculturales que se pretendan realizar, incluidas las actividades de siembra se deberá solicitar acompañamiento y concepto previo de la autoridad ambiental competente, para dar cumplimiento a los requisitos legales. Es importante resaltar que la ciudad cuenta con un Manual de Podas para el arbolado elaborado por el DAGMA que debe ser acatado.</i>		
Patrimonio Diagnóstico	<i>Expectativa arqueológica</i>	No	En el documento no se menciona la expectativa arqueológica que debe realizar el proyecto. Si bien es una actividad a realizar al momento de la ejecución del proyecto, es importante considerar el costo y dejar la obligatoriedad en el proyecto de decreto.
Patrimonio Diagnóstico	<i>Este Plan se encuentra en la zona de influencia del BICN-15 Estación de Tren la Viga. El componente de Patrimonio no se menciona en los documentos de soporte, ni se hace mención al área de influencia del BIC. Aunque en las determinantes está el componente de movilidad, el tren de cercanías y el corredor verde, no se ha tenido en cuenta en la formulación del Plan Parcial el hecho de que quede una estación del tren de cercanías y no se tenga en cuenta la estación del tren de la Viga. Preocupa que no haya un estudio de impacto sobre el BICN-15 teniendo en cuenta que en el área de influencia del BIC se propone la laguna de regulación de aguas lluvias y no se ve en los documentos articulación alguna con el proyecto del tren de cercanías.</i>	Parcial	Respecto a la Estación de la Viga, si bien se incluye en el diagnóstico la valoración del BIC, no se señala el impacto que el área de influencia tiene sobre el área útil de la manzana 11 (UG4), en especial sobre los aprovechamientos y cómo se afronta esto en el plan parcial. Dado que este BIC es del ámbito nacional, es importante consultar al Ministerio de Cultura sobre el proyecto planteado.
Servicios públicos Acueducto	<i>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.</i>	SI	Memorias de cálculo Redes Ac. - Alc. - Inundabilidad Páginas 5, 6 y 7

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Servicios públicos Acueducto	<i>Se deben mostrar esquema con los enmalles a la red existente de forma clara y mejor detallada con su respectivo despiece.</i>	SI	En los planos y en la memoria se menciona el punto de conexión a la red de EMCALI sobre la Calle 25 y la conexión de las redes internas del Plan Parcial con las redes propuestas en el diseño de IGEI
Servicios públicos Acueducto	<i>Se debe mencionar en la memoria y planos cómo sería el paso de la tubería de acueducto en las zonas donde hay las derivaciones, si se va a considerar pasar por debajo o por encima de las mismas con la respectiva obra de infraestructura necesaria para esto y protección de la red.</i>	NO	Con el fin de evitar incertidumbre si la empresa de servicio público acepte la propuesta, se solicitó contar con el concepto o acta de mesa técnica de concertación con EMCALI donde se deje explícito que el operador considera viable esta alternativa. No se presentó evidencia que se haya articulado con la ESP.
Servicios públicos Alcantarillado Sanitario	<i>Considerando la escala y envergadura de la red de alcantarillado sanitario se solicita a parte del plano general, presentar en otros planos las vistas cercanas de la red donde se pueda evidenciar las notas y características de la misma según el diseño, como cotas, longitudes, diámetros y cámaras que permitan tener una mejor aproximación al diseño presentado</i>	SI	Se presentan en planos la información solicitada de cotas, diámetros y longitudes en los planos de planta del diseño Sanitario
Servicios públicos Alcantarillado Sanitario	<i>Se debe mencionar en la memoria y planos cómo sería el paso de la tubería de alcantarillado sanitario en las zonas donde hay las derivaciones, si se va a considerar pasar por debajo o por encima de las mismas con la respectiva obra de infraestructura necesaria para esto y protección de la red.</i>	NO	Con el fin de evitar incertidumbre si la empresa de servicio público acepte la propuesta, se solicitó contar con el concepto o acta de mesa técnica de concertación con EMCALI donde se deje explícito que el operador considera viable esta alternativa. No se presentó evidencia que se haya articulado con la ESP.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024
 (31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Servicios públicos Alcantarillado Pluvial	<i>Considerando la escala y envergadura de la red de alcantarillado sanitario se solicita a parte del plano general, presentar en otros planos las vistas cercanas de la red donde se pueda evidencias las notas y características de esta según el diseño, como cotas, longitudes, diámetros y cámaras que permitan tener una mejor aproximación al diseño presentado.</i>	SI	Se presentan en planos la información solicitada de cotas, diámetros y longitudes en los planos de planta y perfil del diseño Pluvial
Servicios públicos Redes de Alta Tensión	<i>Se solicita acatar las disposiciones de las leyes 142 y 143 de 1994, que establece la obligatoriedad de respetar el corredor eléctrico del SIN. Se solicita la modificación de los trazados viales de los planes parciales en zona de expansión afectados por las servidumbres ya establecidas. Lo anterior dada la jerarquización vial en el área de expansión, requiere ser presentado para la aprobación ante el Comité de Movilidad, a fin de que obtenerla aprobación de los ajustes que se propongan</i>	Parcial	El trazado presentado no compromete las normas de seguridad establecidas en el Artículo 3.19.1 del RETIE, donde se establecen las restricciones de uso para las zonas de servidumbre. Se condiciona que en las zonas de servidumbre no se deben construir edificaciones, viviendas, casetas o cualquier tipo de estructuras que comprometan la distancia de seguridad establecida en el Título 10 del presente Libro, y en donde se pueda albergar personas o animales. Ahora bien, la aprobación de los ajustes en las vías jerarquizadas corresponde al Comité de Movilidad, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 208 del Acuerdo 0373 de 2014 - POT.
Movilidad Aspectos Generales	<i>a. Caracterización de la oferta y demanda de transporte futura. Con relación a oferta y demanda de transporte futura en el sector se debe considerar en la formulación de Plan Parcial, los proyectos planteados en el PIMU y POT, entre los cuales se contempla carriles preferenciales, red de ciclo infraestructura, diseño de intersecciones viales y el Tren de Cercanías del Valle TCV, en el cual propone la ubicación de una estación de pasajeros, la cual se convierte en un polo generador y atractor de viajes.</i> <i>Adicional a lo anterior, se debe revisar la</i>	SI	Se verifica la incorporación de los proyectos PIMU y de las soluciones viales necesarias para la adecuada movilidad del Plan Parcial y su área de influencia

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
	conectividad y funcionalidad de la carrera 137 dado que la única alternativa de los usuarios que van de occidente a norte sería el retorno ubicado a la altura de la Universidad Antonio Nariño la cual, actualmente presenta problemas de congestión.		
Movilidad Aspectos Generales	b. Estimación de los impactos en la movilidad de todos los actores, en articulación con los proyectos estratégicos del PIMU.	Si	Se presenta una estimación de la demanda de transporte en bicicleta y su relación con la capacidad de las vías ciclistas planteadas en el PIMU. El análisis indica que, para condiciones de desarrollo del Plan Parcial al 100%, el nivel de servicio de las vías ciclistas sería de A, es decir, los biciusuarios tendrían unas buenas condiciones de capacidad. (Pág. 217-218)
Movilidad Aspectos Generales	c. Presentación del plan de mitigación. Se presentó un plano de señalización el cual no es coherente con los escenarios modelados, por lo tanto, se solicita tener en cuenta la Resolución No. 4132.2.21.004 de 2021.	Si	Se complementa el plano de señalización con señales reglamentarias y se recibe la justificación de la no consideración de pompeyanos en pasos peatonales para la continuidad del peatón. El ajuste se hace en el Anexo 3. Diseño de Señalización
Movilidad Modelo de microsimulación	b. 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. Debe considerar lo solicitado en el ítem “2a”.	Si	Se acoge la respuesta indicada en el recurso de reposición, en la que se señala que sí se cumple con la adecuada definición de áreas de conflicto, sin embargo, dado que la revisión del modelo desde DAP se realizó con una licencia del software de una versión anterior a la que el consultor usó para realizar el modelo, no es posible desde DAP realizar la verificación de la

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
			respuesta. Se presume la subsanación de la observación.
Movilidad Modelo de microsimulación	<i>e. El estudio debe ser claro en la definición y evaluación de las medidas de mitigación de impactos tanto a nivel operacional como físico. Debe considerar lo solicitado en el ítem “2a”.</i>	Si	Se complementa el plano de señalización con señales reglamentarias y se recibe la justificación de la no consideración de pompeyanos en pasos peatonales para la continuidad del peatón. Se ajusta en Anexo 3. Diseño de Señalización
Movilidad Modelo de microsimulación	<i>f. 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. Debe considerar lo solicitado en el ítem “2a”.</i>	Si	Se complementa el plano de señalización con señales reglamentarias y se recibe la justificación de la no consideración de pompeyanos en pasos peatonales para la continuidad del peatón. El ajuste se hace en Anexo 3. Diseño de Señalización
Movilidad cartografía temática	<i>Planos de circulación de tráfico motorizado y no motorizado en el área de influencia directa del proyecto durante su etapa de funcionamiento.</i>	Si	Se complementa el plano de señalización con señales reglamentarias y se recibe la justificación de la no consideración de pompeyanos en pasos peatonales para la continuidad del peatón. En el plano se complementa también con un esquema de sentidos viales. El ajuste se hace en Anexo 3. Diseño de Señalización
Componente Espacio Público y Equipamientos	<i>No se presenta plano que muestre el contexto del plan parcial, donde se represente el desarrollo de la estructura de espacio público de los planes parciales circundantes</i>	No	No se presenta la información solicitada en el documento DTD, el DTF, o en Anexo 6. Planos Urbanísticos, si bien en el oficio radicado No. 20240902-202441730101864672 se menciona que “No existen planes parciales circundantes con los cuales se pueda plantear una estructura de espacio público continua. Hacia el oriente los planes parciales existentes se desconectan

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
			dada la presencia de la Vía Cali - Jamundi, por lo cual, cualquier articulación solamente se vería en planos”. Con respecto a esta respuesta, es importante mencionar que no solo se hace alusión a planes parciales existentes, sino a preexistencias y elementos naturales o antrópicos del contexto, que justifican la propuesta urbanística, por ejemplo la valoración y conexión con la casa de hacienda Pance y el humedal del Club Farallones, igualmente la continuidad de elementos ambientales como los cuerpos superficiales de agua, que generarán una pauta para las futuras formulaciones de los planes parciales vecinos, e incluso el desarrollo del suelo rural suburbano colindante. En ese sentido, no debe subestimarse la importancia de enmarcar el plan parcial con el contexto inmediato.
Componente Espacio Público y Equipamientos	Es importante que se incorporen las propuestas del Corredor Verde, de manera que el espacio público del plan parcial se articule de manera coherente con dicho proyecto	Parcial	Se incorpora un apartado denominado 4.3 Corredor verde en el Documento Técnico de Diagnóstico, ahora bien, Si bien los diseños del corredor verde aún no están disponibles al público, es importante indagar si el proyecto de corredor verde plantea alguna afectación por fuera del área determinada en el POT para este corredor.
Simulación Urbano Financiera Formulación	Con relación al total de viviendas proyectadas en el PP es necesario revisar y unificar la cifra, ya que en el componente de acueducto y alcantarillado se hace alusión a “8.158 nuevos usuarios residenciales”, en el componente eléctrico a “7.488 unidades de vivienda”, y en la simulación urbanística indica “6.414 viviendas”	Si	Subsanado

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Simulación Urbano Financiera Formulación	Con relación a la aproximación del valor comercial del suelo en el PP de \$180.000 por m2 contenida en el numeral 7.2.1 “Presupuesto Costos del Suelo de Cesión” no es clara la fuente en la que se sustenta este valor, favor revisar y ajustar.	Si	Subsanado
Simulación Urbano Financiera Formulación	En general todo el tema de aprovechamientos del PP debe ser revisado y ajustado teniendo en cuenta la tipología de vivienda VIP, lo cual generará cambios en los índices de construcción, las densidades, el total de viviendas por unidades y por total del PP, así como en la estimación de ventas, viabilidad de las unidades y el reparto de cargas y beneficios del PP.	Si	Subsanado
Simulación Urbano Financiera Formulación	Si bien las observaciones citadas anteriormente generan cambios en las cargas y estimación de ventas del PP, y por ende en los residuales; es importante revisar las utilidades y las TIR que están arrojando los residuales para las unidades del PP, toda vez que se encuentran por debajo del 10%, teniendo en cuenta que se está contemplando solamente vivienda NO VIS.	Si	Subsanado
Simulación Urbano Financiera Formulación	Con relación al reparto de cargas entre las unidades no es claro las cargas en obras entre las unidades, así como las posibles compensaciones que se generen a partir de dicho reparto. Esto debe quedar claramente establecido en el plan parcial porque hace parte integral de la estrategia de gestión de este.	Si	Subsanado
Propuesta Urbanística y Normativa	De conformidad con el mapa 30 - Jerarquización Vial, del Acuerdo 0373 de 2014, la Carrera 141 coincide con el límite sur del área de expansión entre las calles 18 y 36. Por lo tanto, esta vía debe verse reflejada en la propuesta urbanística, con su respectiva sección transversal, y considerarse dentro de las cargas y beneficios del plan parcial.	No	La propuesta urbanística del plan parcial acogió la solicitud incorporando la sección de la Carrera 141, sin embargo, existe una imprecisión en la localización de esta vía jerarquizada del Distrito, pues esta debe coincidir con el límite sur del área de expansión, y acorde con los mapas No. 2, y 30 del POT, este límite sur, entre las calles 18 y 25 no corresponde con la estructura predial, y por tanto, la propuesta urbanística estaría incorporando suelo rural en el instrumento de planificación, afectando igualmente la simulación

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024
 (31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
			urbano financiera. La localización de esta vía y el límite sur del área de expansión se aprecian en los mapas 1 y 2 que hacen parte integral de la Resolución de determinantes del plan parcial.
Propuesta Urbanística y Normativa	Deben revisarse los perfiles viales y su impacto en el plan parcial, con respecto a proyectos viales que se tengan en el sector.	SI	Se presentan los perfiles de las vías jerarquizadas y el perfil genérico de las vías locales.
Propuesta Urbanística y Normativa	Ni en el DTF ni en el borrador de decreto se mencionan las condiciones de manejo normativo para el "Área de Manejo Especial". Si bien en el diagnóstico se identifica como un área con preexistencias, también es cierto que es un suelo de expansión urbana que, para poder incorporarse al perímetro urbano, debe tener definida la normativa aplicable, así como las condiciones a tener en cuenta en caso de que decidan acogerse a la norma vigente o no pueda ser aplicable la norma anterior con la que se desarrollaron, más aún, considerando que se desarrollaron como parcelaciones.	Si	Se incluye la norma para el área de manejo especial donde se menciona que el Condominio Acuarelas del Lili se acogen a las normas establecidas en el Acuerdo Municipal No. 030 de 1993 "Estatuto de Usos del Suelo y Normas Urbanísticas para el Municipio de Santiago de Cali", modificado por el Acuerdo Municipal 010 de 1994, normas vigentes para el momento en el cual se desarrolló la parcelación en comento, en la página 24 del DTF

Adicionalmente, a partir de la documentación radicada en abril de 2024, se encontró lo siguiente:

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Acueducto	Adjuntar archivos de evidencia de los cálculos de caudales para el diseño del acueducto, ya que no se menciona en la memoria cómo se realizó el cálculo, sino que únicamente se muestra la información considerada y el valor definitivo del caudal obtenido	SI	Memorias de cálculo Redes Ac. - Alc. - Inundabilidad Páginas 3, 4 y 8. Cuadros 1, 2, 3 y 4
Acueducto	Dada la localización del proyecto, y el cruce con el proyecto tren de cercanías, se debe contar con la validación de la propuesta y esta debe estar articulada con el proyecto de tren y las franjas definidas para su ejecución, por lo tanto se debe especificar en las memorias,	NO	En el Plano de Acueducto que se encuentra en la carpeta Anexo 6. Planos Urbanísticos no se está presentando la nota que se menciona en la respuesta del recurso que informa se debe

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
	<i>planos y documentos que las redes de acueducto que crucen por la zona del Tren de Cercanías deberán articularse con el diseño propuesto para este proyecto y por lo tanto se deberá prever este aspecto en los trámites para la aprobación e implantación de la infraestructura de acueducto</i>		considerar la articulación con el Proyecto de Tren de Cercanías. La información presentada en los planos de la carpeta Anexo 2. Est. Ac. Alc. Inundabilidad - Regulación debe ser la misma que se presenta en los planos del Anexo 6. con sus respectivas notas e insumos. Adicionalmente, se deben optimizar los pases de la tubería sobre el proyecto Tren de Cercanías. Se recomienda utilizar los pases ya planteados por el proyecto diseñado por IGEI
Acueducto	<i>Conforme al número de pases de la tubería mediante sifones invertidos para cruzar los drenajes existentes, se hace necesario contar con el concepto de EMCALI EICE E.S.P , como futuro operador, para que realice la evaluación de esta alternativa, debido a los requerimientos de operación y mantenimiento que se puedan generar por parte del operador del servicio</i>	NO	Con el fin de evitar incertidumbre si la empresa de servicio público acepte la propuesta, se solicitó contar con el concepto o acta de mesa técnica de concertación con EMCALI donde se deje explícito que el operador considera viable esta alternativa y que operativamente se encuentre acorde a los requerimientos de EMCALI. No se presentó evidencia que se haya articulado con la ESP.
Acueducto	<i>Se debe ajustar el trazado de la red de acueducto, teniendo en cuenta que está cruzando por el BIC Estación de tren de la Viga, y esta afectación no es viable</i>	SI	Se ajustó en plano de Red de Acueducto
Acueducto	<i>Se debe cerrar el anillo de la red de acueducto alrededor de la UG-3 y la UG-4, hacia la vía Panamericana, dado que si este no se incorpora deberá tener una justificación técnica del caso</i>	NO	La observación indica que se debe cerrar la malla entre la UG-3 y la UG-4 considerando evitar puntos muertos en la red y mejorando el funcionamiento hidráulico de la misma, esto se puede plantear desde la propuesta del Plan Parcial y no es necesario hacerlo desde el diseño propuesto de IGEI

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024
 (31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Acueducto	Se debe mencionar en la memoria técnica (y si es el caso indicar en el plano) el punto de conexión o posible manejo en el Área de Manejo Especial, considerando que pueden conectarse en un futuro a la red de servicios públicos que será operada por EMCALI, por lo tanto es necesario indicar esto en los documentos entregados y en los cálculos de capacidad de la infraestructura proyectada, así mismo se deberá definir las condiciones que deberá cumplir el área de manejo especial en caso de incorporarse a la propuesta de abastecimiento de la zona de expansión corredor Cali - Jamundí	SI	Memorias de cálculo Redes Ac. - Alc. - Inundabilidad Página 4. Cuadros 2
Acueducto	Los presupuestos presentados aparecen con valores de precios de Junio 2023, se deberán ajusta con precios de 2024 y se deberá considerar esto en la modelación financiera	NO	Si bien se realizó la actualización de los costos unitarios a precios de 2024, no es claro el cambio considerable en las cantidades presentadas para los elementos de acueducto, en longitudes de tuberías y diámetros en las Unidades de Gestión y en las Unidades de Actuación, teniendo en cuenta la información presentada en la anterior radicación y que no se presentan cambios significativos en los trazados que permitan evidenciar esa variación de costos del componente Acueducto: Abril 2024: 6.309.259.087, paso en septiembre a 4.399.349.332
Alcantarillado Sanitario	Se debe modificar el trazado de la red de alcantarillado sanitario entre la cámara AS84 y AS85, teniendo en cuenta que está cruzando por el BIC Estación de tren de la Viga, ya que esta afectación no es viable	SI	Se realizó el ajuste del trazado de alcantarillado sanitario en la zona del cruce del BIC, el cual se presenta en el Plano de Redes de Alcantarillado Sanitario
Alcantarillado Sanitario	Dada la localización del proyecto, y el cruce con el proyecto tren de cercanías, se debe contar con la validación de la propuesta y esta debe estar articulada con el proyecto de tren y las franjas definidas para su ejecución, por lo tanto se debe especificar en las memorias, planos y documentos que las redes de acueducto que crucen por la zona del Tren de Cercanías deberán articularse con el diseño propuesto para este proyecto y por lo tanto se deberá prever este aspecto en los trámites para la	NO	En el Plano de Alcantarillado Sanitario que se encuentra en la carpeta Anexo 6. Planos Urbanísticos no se está presentando la nota que se menciona en la respuesta del recurso que informa se debe considerar la articulación con el Proyecto de Tren de Cercanías. La información presentada en los planos de la carpeta Anexo

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
	<i>aprobación e implantación de la infraestructura de alcantarillado</i>		2. Est. Ac. Alc. Inundabilidad - Regulación debe ser la misma que se presenta en los planos del Anexo 6. con sus respectivas notas e insumos.
Alcantarillado Sanitario	<i>Se debe mencionar en la memoria técnica y si es el caso indicar en el plano punto de conexión o posible manejo al Área de Manejo Especial, considerando que pueden conectarse en un futuro a la red de servicios públicos que será operada por EMCALI, por lo tanto es necesario indicar esto en los documentos entregados y en los cálculos de capacidad de la infraestructura proyectada. así mismo se deberá definir las condiciones que deberá cumplir el área de manejo especial en caso de incorporarse a la propuesta de abastecimiento de la zona de expansión corredor Cali - Jamundi</i>	SI	Memorias de cálculo Redes Ac. - Alc. - Inundabilidad Página 10. Áreas tributarias
Alcantarillado Sanitario	<i>Los presupuestos presentados aparecen con valores de precios de Junio 2023, se deberán ajusta con precios de 2024 y se deberá considerar esto en la modelación financiera</i>	NO	Si bien se realizó la actualización de los costos unitarios a precios de 2024, no es claro el cambio considerable en las cantidades presentadas para los elementos de alcantarillado sanitario, en longitudes de tuberías y diámetros en las Unidades de Gestión y en las Unidades de Actuación, teniendo en cuenta la información presentada en la anterior radicación y que no se presentan cambios significativos en los trazados que permitan evidenciar esa variación de costos del componente Alcantarillado Sanitario: Abril 2024 (6.231.314.482) paso a 3 .938.438.329
Alcantarillado Pluvial	<i>Dada la localización del proyecto, y el cruce con el proyecto tren de cercanías, se debe contar con la validación de la propuesta para los cruces de redes, y debe estar articulada con las franjas definidas para su ejecución. Por lo tanto, se debe especificar en las memorias, planos y documentos que las redes de</i>	NO	En el Plano de Alcantarillado Sanitario que se encuentra en la carpeta Anexo 6. Planos Urbanísticos no se está presentando la nota que se menciona en la respuesta del recurso que informa se debe

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
	acueducto que crucen por la zona del Tren de Cercanías deberán articularse con el diseño propuesto para este proyecto y por lo tanto se deberá prever este aspecto en los trámites para la aprobación e implantación de la infraestructura de alcantarillado		considerar la articulación con el Proyecto de Tren de Cercanías. La información presentada en los planos de la carpeta Anexo 2. Est. Ac. Alc. Inundabilidad - Regulación debe ser la misma que se presenta en los planos del Anexo 6. con sus respectivas notas e insumos.
Alcantarillado Pluvial	Se debe modificar el trazado de la red de alcantarillado sanitario entre la cámara AP134 y APS135, teniendo en cuenta que está cruzando por el BIC Estación de tren de la Viga, ya que esta afectación no es viable	SI	Se realizó el ajuste en el plano en planta de redes de alcantarillado pluvial
Alcantarillado Pluvial	Debido a la necesidad de integralidad del sistema, se debe definir en la memoria técnica (y si es el caso indicar en el plano) como será el comportamiento de este subsistema dentro del Área de Manejo Especial, considerando que la infraestructura de drenaje pluvial, dado que hace parte integral del componente de riesgo asociado a inundabilidad de tipo pluvial, debe considerar que el desarrollo del proyecto no genere afectación de este tipo en el Área de Manejo Especial, y de ser el caso, se deberán considerar las recomendaciones y obras necesarias para la mitigación, por lo tanto es necesario indicar esto en los documentos entregados y en los cálculos de capacidad de la infraestructura proyectada, dado que para este sistema no es opcional la adaptación del área de manejo especial a la estructura para manejo y transporte de aguas lluvias planteadas en el corredor Cali - Jamundi	SI	En la Memoria de cálculo Redes Ac. - Alc. - Inundabilidad se menciona que esta área se incluyó en los cálculos hidrológicos e hidráulicos para el sistema de regulación de agua lluvia y por lo tanto se incluye en el manejo pluvial del plan parcial
Alcantarillado Pluvial	Los presupuestos presentados aparecen con valores de precios de Junio 2023, se deberán ajusta con precios de 2024 y se deberá considerar esto en la modelación financiera	NO	Si bien se realizó la actualización de los costos unitarios a precios de 2024, no es claro el cambio considerable en las cantidades presentadas para los elementos de alcantarillado pluvial, en longitudes de tuberías y diámetros en las Unidades de Gestión y en las Unidades de Actuación, teniendo en cuenta la información presentada en la anterior radicación y que no se

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
			presentan cambios significativos en los trazados que permitan evidenciar esa variación de costos del componente Alcantarillado Pluvial: Abril 2024 (39.457.647.213) paso a 47.295.821.888
Servicios Públicos	La propuesta debe contemplar la incorporación de las especificaciones técnicas establecidas en el Decreto 1007 del 2023, asociada con la distribución de redes de servicios públicos, esta deberá incorporar la localización de los ductos para la prestación del servicio de TIC, la cual debe estar localizada en zona de andenes.	NO	El Decreto 1007 de 2023 hace referencia a la infraestructura de servicios públicos en espacio público y no a redes internas, por lo tanto se debe presentar la incorporación de las especificaciones técnicas establecidas en el Decreto 1007 del 2023, asociada con la distribución de redes de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, gas y TIC), esta deberá incorporar la localización de los ductos para la prestación del servicios de TIC, la cual debe estar localizada en zona de andenes.
Estudios de tránsito: aforos de volúmenes no motorizados	No se presenta la base de datos de aforos peatonales para el día típico, además de que sólo se aforaron 2 movimientos en la intersección C1.	SI	Se presentan los archivos anexos de los aforos de volúmenes no motorizados (peatones).
Plan de mitigación: plano de señalización vertical, horizontal y dispositivos de control	No se presenta el plano de señalización vertical, horizontal y dispositivos de control. En el DTF se presenta es el plano de señalización propuesta. El plano presentado como anexo contiene únicamente señales de "PARE" y asociadas al paso del TCV. Es importante que a partir de la modelación se reconozcan cruces y zonas con alta convergencia de flujos, para ser atendidos por medio del control semaforizado, reductores de velocidad, entre otros	SI	Se complementa el plano de señalización con señales reglamentarias y se recibe la justificación de la no consideración de pompeyanos en pasos peatonales para la continuidad del peatón. El ajuste se realiza en el Anexo 3. Diseño de Señalización
Caracterización y diagnóstico de la oferta vial	La caracterización de sentidos viales actuales se realiza sobre un esquema urbano futuro. Se sugiere realizar sobre un plano o figura que presente la red vial existente	SI	Se mantiene la presentación de la señalización actual en el plano de urbanismo futuro, indicando que los sentidos de circulación actual se mantienen y de todas formas se representa en la figura en la página indicada. El ajuste se realiza en la pág. 44

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Estudios de tránsito y Modelación	A pesar de que la Avenida Cañasgordas presenta actualmente cicloinfraestructura, no se realiza su correspondiente modelación. Además, no se incluyó la categoría de bicicletas en la campaña de aforos	NO	La Resolución No. 4132.2.21.004 de 2021, que establece los determinantes para la formulación, indica en el Artículo 19, numeral 1, sobre el Estudio de Movilidad, que se debe realizar una "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...". Esto implica que en la recopilación de información primaria debieron incluirse conteos de bicicletas, independientemente de la existencia de vías ciclistas segregadas de la calzada mixta, para caracterizar adecuadamente la movilidad en bicicleta. Si bien en los tramos viales no existe interacción entre los modos motorizados y los ciclistas, si se presentan interacciones y conflictos en las intersecciones viales, como es el caso del cruce de la Calle 18 con la Carrera 130, por citar un ejemplo. Estas interacciones son cruciales para identificar la necesidad de control y gestión de la movilidad, especialmente cuando se dispone de herramientas y software de micromodelación que permiten analizar este tipo de situaciones y llegar a conclusiones pertinentes. Es fundamental reconocer el tráfico de ciclistas en la Calle 18, dada su importancia como corredor con vocación deportiva y paisajística, y como vía de conexión entre Cali y Jamundí. Esta calle también actúa como un corredor colector que articula las vías ciclistas transversales, las cuales a su vez apoyan la movilidad en bicicleta en los

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
			planes parciales, como el Predelimitado No. 10."
Estudios de tránsito; aforos de volúmenes motorizados	No es cierto que todas las estaciones se hayan aforado entre las 5 y 19 horas. Algunas tienen periodos entre las 5 y 8, 12 y 14 y 16 y 19 horas, como en la Carrera 146 con 118 y Carrera 130 con 118. Se debe realizar esta observación en el documento indicando cómo se incorporan estos aforos incompletos o bien, completar los aforos a través de expansión de volúmenes o de nueva toma de información primaria	PARCIAL	La observación se realizó porque en la página 47 del DTF NO se indica lo que se respondió en el recurso de reposición, de que la toma de información se realizó considerando diferentes periodos de aforo, según el tipo de la intersección. Con la respuesta se aclara, pero no se realizó la corrección en el DTF. De igual manera, se comprueba en los anexos las franjas consideradas para los aforos, por intersección.
Modelo de microsimulación	Se debe complementar el diseño, modelación y conceptualización de la integración vial entre el plan parcial y la Calle 36, en especial lo que respecta la calzada de servicio norte-sur, los intercambiadores de relacionamiento con la calzada principal. Se debe verificar que los accesos entre el plan parcial y la Calle 36 se dé por medio de carriles de incorporación, aceleración y desaceleración y no como se presenta actualmente por medio de accesos que de manera directa conecta al plan parcial con la vía. Se debe incorporar también la solución vial contemplada y adoptada para el Plan Parcial Zonamérica, en lo referente a los giros en U y pasos peatonales. De igual manera, se debe contemplar o considerar el paso del TCV y de las implicaciones como la atracción y generación de viajes peatonales y su priorización en el acercamiento, como la necesidad de considerar pasos peatonales seguros y no necesariamente en los cruces vehiculares, entre otras.	SI	Se verifica por medio del modelo y de los planos de perfiles viales y de la red vial (Pl. F2. Red Vial y Pl. F2A. Red Vial Perfiles) que sí se contempla e incorpora en el análisis las calzadas de servicio y los carriles de aceleración y desaceleración de integración con la calzada principal.
Componente Planteamiento urbanístico	Acorde con el artículo 2.2.1.1. Definiciones. del Decreto Nacional 1077 de 2015 el área neta urbanizable "... Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación	NO	De acuerdo con la información consignada en el DTF y en el cuadro general de áreas en la pestaña "CUADRO CONSOLIDADO" se siguen excluyendo del área neta urbanizable las derivaciones y acequias, no obstante se recuerda que al no hacer parte de las redes primarias de servicios públicos no es dado

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
	<u>y protección de los recursos naturales y paisajísticos...</u> (Sublíneas fuera de texto) En ese sentido, las áreas de manejo de derivaciones y acequias, al no hacer parte de las redes primarias de servicios públicos, y en consecuencia, no es dado descontarlas del área neta urbanizable. Ahora bien, las Áreas Forestales Protectoras del recurso hídrico se consideran áreas de conservación y protección de recursos naturales, y son afectaciones que se descuentan para el cálculo del área neta urbanizable.		descontarlas del área neta urbanizable. Esta información se da conforme lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015
Destinación de Suelo a VIP Formulación	Se solicita incluir que, para el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritaria – VIP (página 53) que el propietario y/o urbanizador podrá optar por cualquiera de las alternativas establecidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, así como las disposiciones contenidas en el artículo 431 del Acuerdo 0373 de 2014, y las normas reglamentarias al respecto, a partir de las cuales el pago en dinero de la obligación del porcentaje mínimo de suelo destinado a VIP y VIS que de acuerdo con lo establecido en el POT, aplicará únicamente cuando una vez efectuado el cálculo del área con destinación a Vivienda de Interés Prioritario, ésta sea menor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m2).	SI	En la página 46 se realiza el respectivo ajuste
Destinación de Suelo a VIP Formulación	Se solicita que los globos suelo destinados a Vivienda de Interés Prioritario (VIP) sean individualizados. En el proceso de urbanismo, los predios que cumplen con la destinación de Vivienda de Interés Prioritaria son marcados en el folio de matrícula con la condición de que son destinados para vivienda de interés prioritario. Ahora bien, como se presenta en la propuesta urbanística, algunas manzanas incluyen dentro del mismo globo mezcla de VIP, VIS, y No VIS, por lo cual la Manzana 01, Manzana 02, Manzana 08 y Manzana 10, pueden tener dificultad al momento de desarrollar su proceso de urbanización.	NO	Debe cumplirse con la disposición nacional de destinar el 20% del área residencial para proyectos VIP. Si bien se localiza el área útil con dicha destinación, las manzanas 1, 8 y 10, se presentan como un globo de terreno con mezcla de VIP, VIS, y No VIS. Debe tenerse en cuenta que al momento de la licencia de urbanización deberá realizarse la anotación en el folio. que limitará la construcción exclusivamente a VIP. En ese sentido, la propuesta de mezclar tipologías no cumple con la disposición nacional y puede

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
			conducir a una mala aplicación de la norma al momento del licenciamiento.
Simulación Urbano Financiera Formulación	Los valores presentados en el costo de adecuación de zonas verdes y construcción de vías locales deben ser conciliados con los Calores de la última lista de precios Unitarios de la Gobernación del Valle. Si bien este valor fue estimado de acuerdo con el costo unitario que expide el listado de precios de la Gobernación del Valle, según la Fuente de las tablas (Gobernación del Valle: Decreto 1-17-1276 nov 2021- para 2022), los valores presentados no corresponden con los citados, y se sugiere utilizar la última lista de precios unitarios de la Gobernación del Valle disponible, porque la variación de precios es diferente entre los materiales, y aunque se indexen los valores no es claro porque no se toman los valores que están disponibles para el público en general. De continuar con los valores del Decreto 1-17-1276 nov 2021, incluir la fuente de información del índice utilizado, y una justificación del índice utilizado para la indexación de los costos unitarios.	SI	Subsanado
Simulación Urbano Financiera Formulación	Es importante señalar que aunque se entregaron los contenidos del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios entre Unidades de Gestión y prefactibilidad económica, estos contenidos no se pueden analizar de fondo, toda vez que las modificaciones en los valores de las cargas, densidades, los aprovechamientos resultados de la modelación de densidades, los puntos vendibles y el reparto de cargas y beneficios requieren ajustes y tendrán modificaciones sustanciales que no permiten evaluar si se realiza el reparto de cargas y beneficios entre los propietarios y las unidades de Gestión, y si es financieramente es viable el planteamiento urbanístico presentado.	Parcial	Se realizaron los ajustes solicitados. No obstante, la documentación allegada no incluyó en los costos de urbanismo: (i) la arqueología preventiva (expectativa arqueológica); y, (ii) Costo del Fideicomiso de Servicios Públicos, aunque en el Documento Técnico de formulación se afirma "El costo de las redes matrices no se incluye en el presupuesto toda vez que esas redes serán construidas por el Fideicomiso Corredor Cali –Jamundi, con los aportes a efectuar por parte del proyecto una vez vinculado a dicho Fideicomiso. El monto de los aportes se incluye en la/ presente Simulación Urbanístico Financiera de acuerdo con la tarifa por M2, del área bruta de la zona de planificación.", sin embargo, el valor del fideicomiso de servicios

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
			públicos por metro cuadrado dicho valor no fue incluido en la simulación urbano financiera presentada en el documento de EXCEL. Considerando lo anterior, estos dos ítems de urbanismo no se incluyeron en la simulación urbano-financiera, ni en el reparto de cargas y beneficios. Con lo cual se presentarán cambios en las cargas, reparto y no son conclusivos los análisis de viabilidad de las Unidades de Gestión y Unidades de Actuación.
Cartografía Levantamiento Topográfico	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Remitir informe del procedimiento empleado en el levantamiento topográfico donde se especifique lo siguiente: 1. Equipos GNSS utilizados 2. Equipos convencionales en el levantamiento 3. Informe posicionamiento 4. Placas de amarre a coordenadas Magna Sirgas Cali 5. Placas colocadas en sitio 6. Cálculos Plani-Altimétricos 7. Como anexo los datos del Geoposicionamiento crudo y Rinex y Carteras de campo.	SI	Subsanado
Cartografía Levantamiento Topográfico	Al superponer el plano topográfico presentado con la cartografía oficial del municipio (en coordenadas cartesianas MAGNA SIRGAS origen Cali), se ha encontrado que varios elementos, tales como el puente peatonal, el separador y el borde de vía, presentan un desplazamiento con respecto a su ubicación en la cartografía oficial. Es fundamental que estas discrepancias sean corregidas para asegurar la precisión y concordancia entre el plano topográfico y la cartografía oficial del municipio. Esta precisión es crucial para la correcta planificación y ejecución del plan parcial.	SI	Subsanado
Cartografía	Durante la revisión de la solicitud de determinantes del Plan Parcial Predelimitado 10, se hizo énfasis en la necesidad de un levantamiento topográfico con énfasis predial, correspondiente a la medición precisa de	SI	Subsanado

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
	lotes y construcciones que conforman toda el área del plan parcial, incluida la parcelación. Aunque 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. Es importante destacar que esta observación, previamente señalada, no ha sido subsanada en la radicación de la formulación del plan. Sin el levantamiento topográfico adecuado, es imposible asegurar la precisión de los límites y áreas de los predios involucrados, lo cual es crucial para la correcta planificación y desarrollo del plan parcial. Por lo tanto, reiteramos la necesidad de realizar un levantamiento topográfico detallado y preciso que incluya la medición de lotes y construcciones, garantizando así la exactitud de la información y el cumplimiento de los requisitos establecidos.		
Cartografía Levantamiento Topográfico	Pl. D1. Topografía e Identif. Predial: se identificaron diferencias en el dibujo de la base geográfica de la Subdirección de Catastro respecto al dibujo de los predios en el levantamiento topográfico, es necesario aportar en el informe técnico predial la justificación y actualización de la geometría de los límites de los siguientes lotes: LOTE 13, LOTE 31, LOTE 32, LOTE 33, LOTE 44, LOTE 30, LOTE 29, LOTE 22, LOTE 23, LOTE 24, LOTE 25, LOTE 26, LOTE 28, LOTE 27, LOTE 19, LOTE 4 Y LOTE 9	SI	Subsanado
Cartografía Levantamiento Topográfico	Pl. D1. Topografía e Identif. Predial: se debe complementar el cuadro de convenciones del plano con todos los elementos expresados en el dibujo, líneas y parece ser arboles no se expresan en las convenciones	SI	subsanado
Cartografía Predios y propietarios	Durante la revisión de la solicitud de determinantes del Plan Parcial Predelimitado 10, se identificó una deficiencia significativa en la documentación presentada, ya que no se aportaron los certificados de tradición y libertad para numerosos predios incluidos en el plan parcial, Sin embargo, al radicar la formulación del plan mencionado, esta observación no fue subsanada y los	SI	subsanado

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(37 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
	<i>certificados de tradición y libertad siguen sin ser aportados.</i>		
Cartografía Predios y propietarios	<i>LOTE 4 según estudio de títulos debería tener 60,397.05 M2, este es un predio inicial de 117,530.00 M2 según escritura 3626 del 30 de septiembre de 1994 del cual se segregaron los predios número 5, 6, 7, 9, 10 y 11</i>	SI	subsanado
Cartografía Predios y propietarios	<i>LOTE 27 Validar el área con escritura ya que refiere en folio de matrícula inmobiliaria un aproximado de 6 plazas sin especificar exactamente</i>	SI	Se acepta lo expuesto en el recurso
Cartografía Predios y propietarios	<i>LOTE 29 Se debe actualizar la información de catastro ya que le predio presenta una diferencia entre lo catastral y títulos de 10,419.00 M2</i>	SI	Se acepta lo expuesto en el recurso
Cartografía Predios y propietarios	<i>LOTE 30 Se debe actualizar la información de catastro ya que el predio presenta una diferencia entre lo catastral y títulos de 377.00 M2</i>	SI	Se acepta lo expuesto en el recurso
Cartografía Predios y propietarios	<i>LOTE 31 Y 32 Se debe actualizar el titular del predio en Catastro</i>	SI	Se acepta lo expuesto en el recurso
Cartografía Predios y propietarios	<i>LOTE 33 Se debe actualizar la información de catastro ya que el predio presenta una diferencia entre lo catastral y títulos de 300.00 M2 y el titular</i>	SI	Se acepta lo expuesto en el recurso
Cartografía Predios y propietarios	<i>LOTE 34 Se debe actualizar la información de catastro ya que el predio presenta una diferencia entre lo catastral y títulos de 282.00 M2 y el titular</i>	SI	Se acepta lo expuesto en el recurso
Cartografía Planteamiento urbanístico	<i>ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN: se identifica diferencia del polígono de planificación predelimitado en POT vs polígono de planificación propuesto ajustado con el levantamiento topográfico, se debe aportar un mapa o gráfico en el DTS donde se pueda identificar las zonas donde se precisa el límite de planificación, que áreas se excluyen o se incorporan</i>	NO	En la cartografía presentada por el formulador se identificó que la delimitación del ámbito de planificación del plan parcial no corresponde con el límite de suelo de expansión definido en el Acuerdo 0373 de 2014.
Cartografía Planteamiento urbanístico	<i>"Es necesario aportar una versión DWG donde las capas de los elementos del planteamiento urbanístico se encuentren agrupadas a nivel general por elemento y no segregadas en varios layers por Unidades de Gestión</i>	SI	Subsanado

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024
 (31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA
 RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
	Agrupar elementos como: DERIVACION, FRANJA FORESTALDERIVACION, VIAS, LINEAS ALTA TENSION CESION ZONAS VERDES, CESION EQUIPAMIENTOS, AREAS UTILES, entre otros cada layer con el nombre del elemento conforme al cuadro de áreas para facilitar su revisión integral de áreas y polígonos de todo el ámbito"		
Cartografía Planteamiento urbanístico	En el dibujo de la UG-1, en el apartado de Cesión para vías locales, se identifica inconsistencia de áreas: en dibujo es de 9.357 y en cuadro de áreas aportado es de 9.548	SI	Subsanado
Cartografía Planteamiento urbanístico	En el dibujo de la UG-1, en el apartado de Vivienda VIP, se identifica una inconsistencia en el Área en dibujo destinada para la zona de VIP es de 14.997,53 m2 y el área en el cuadro de simulación es de 10.790,66 m2	SI	Subsanado
Cartografía Planteamiento urbanístico	En el dibujo de la UG-2, en el apartado de afectaciones, áreas forestal derivación, se identifica una inconsistencia, Se debe segregar el área del AFP de las Derivaciones del AFP del reservorio, no se expresa en el cuadro de áreas	SI	Subsanado
Cartografía Planteamiento urbanístico	En el dibujo de la UG-2, en el apartado de cesión de espacio público, se identifica una diferencia de áreas, en dibujo es de 27.312 y en el cuadro de áreas ítem Cesión 1 a 2 - Cesión efectiva es de 37.943m2	SI	Subsanado
Cartografía Planteamiento urbanístico	En el dibujo de la UG-3, en el apartado de cesión de espacio público, se identifica una diferencia de áreas, en dibujo es de 11.609,66 M2 y en el cuadro de áreas ítem Cesión 1 a 2 - Cesión efectiva es de 14.509,44 m2	SI	Subsanado
Cartografía Planteamiento urbanístico	En el dibujo de la UA-1, en el apartado de cesión de espacio público, se identifica una diferencia de áreas, en dibujo es de 14.827.26 M2 y en el cuadro de áreas ítem Cesión 1 a 2 - Cesión efectiva es de 19.177,14 m2	SI	Subsanado

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Cartografía Planteamiento urbanístico	Se debe mejorar la expresión gráfica de los elementos de cartografía base (plano base de todos los planos), se recomienda destacar el ámbito de ámbito de planificación del plan parcial en línea roja, por encima de los límites de las UG Y UA, se recomienda en todos los planos incluir el trazado urbano de manzanas, predios construcciones existentes con proximidad al plan parcial con expresión suave para darle contexto de su inserción con el entorno	SI	Subsanado
Cartografía Planteamiento urbanístico	Se recomienda resaltar los elementos naturales como las derivaciones y cuerpos de agua naturales con el mismo nivel de expresión en todos los planos	SI	Subsanado
Cartografía Planteamiento urbanístico	Pl. F1. Propuesta Urbana: se debe dar una mejor expresión a las zonas verdes y cesiones de equipamientos, similar al plano, Pl. F3. Estruct. Esp. Púb. - Equip. Colect.	SI	Subsanado
Cartografía Planteamiento urbanístico	Pl. F11. Cargas Urbanísticas, Se debe complementar con otro plano donde se pueda identificar en todo el ámbito de planificación a nivel general las cargas. Se recomienda usar dos conversiones, con un color todos los elementos de carga general y en otro color todos los elementos de carga local, para facilitar una lectura integral de las cargas del Plan Parcial	SI	Subsanado
Componente Espacio Público y Equipamientos	La localización del EQ-03, en la Unidad de Gestión No. 3, corresponde con un suelo de protección de zona boscosa aledaño a la acequia 5-8. Se debe reubicar este equipamiento, dado que en ese lugar no sería posible la construcción de una edificación. Priorizar las zonas de protección o donde haya presencia de cúmulos de especies notables (guaduales, ceibas y samanes) para localizar cesiones de zonas verdes.	Si	Se hace el respectivo ajuste en el mapa Pl. F3. Estructura Esp. Público - Equip. Colectivo

Al realizar la valoración integral de toda la formulación, se encontró que, a la fecha, algunas de las observaciones que motivaron la decisión contenida en la Resolución No. 4132.2.21.0003 del 23 de julio de 2024, “POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO (sic) 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ” no se encuentran subsanadas, y corresponden a aspectos tanto de forma como de fondo,

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA
RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

como lo son: la falta de identificación e inclusión de los efectos del área de influencia del BIC Estación de la Viga sobre las áreas útiles del plan parcial; existe incertidumbre, como se explicó en la parte considerativa, en cuanto a si la Empresa de Servicios Públicos que operará la infraestructura de acueducto y alcantarillado acepte y reciba algunas soluciones planteadas para los cruces de infraestructura con canales y derivaciones, así como la articulación asociada con las necesidades y especificaciones del proyecto Tren de Cercanías; tampoco se logra validar como se justifican los ajustes de presupuesto dados los cambios en las cantidades presentadas para los elementos de acueducto y alcantarillado, en longitudes de tuberías y diámetros en las Unidades de Gestión y en las Unidades de Actuación; no se cuenta con la aprobación por parte del Comité de Movilidad de los realineamientos y ajustes de vías jerarquizadas en los puntos que presentaban yuxtaposición con torres de energía eléctrica; no se aportó la modelación de los modos alternativos de transporte (ciclousuarios); falta la valoración e inclusión del contexto en la cartografía; continúa con la mezcla de tipologías de vivienda en el suelo con destinación exclusiva para la Vivienda de Interés Prioritario; la inconsistencia en la delimitación del área de planificación del plan parcial, pues al tener inconsistencia el límite sur respecto al límite de expansión definido en el POT, se está incluyendo suelo rural dentro del plan parcial. Esta última condición repercute en todos los componentes urbanísticos, en los cuadros generales de áreas y en especial, en el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Que por todo lo anteriormente relacionado, y resultado de la revisión 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 10, contenido en el documento técnico de soporte, diagnóstico y formulación, y la cartografía aportada en el recurso con escritos radicados bajo No. 20244173010864672 del 02 de septiembre de 2024, no cumple con los requerimientos mínimos de la formulación, directamente relacionados y contenidos en el Acuerdo 0373 de 2014, y demás norma urbanística aplicable, por lo cual procederá a confirmar integralmente la Resolución No. 4132.2.21.0003 del 23 de julio de 2024.

Que, conforme a lo anterior,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes el contenido de la Resolución No. 4132.2.21.0003 del 23 de julio de 2024, "POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO (sic) 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ", conforme a las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0005) DE 2024

(31 de Octubre)

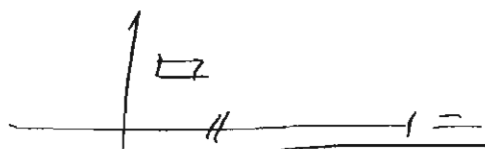
"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA
RESOLUCIÓN No. 4132.2.21.0003 DEL 23 DE JULIO DE 2024".

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese la presente Resolución en los términos de la Ley 1437 de 2011 al representante legal de la Sociedad RUÍZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A-CORASA, o a quien haga sus veces.

ARTÍCULO TERCERO: CONCEDER el recurso de Apelación ante el superior jerárquico por cuanto la reposición fue desfavorable.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los Treinta y uno (31) días del mes de (Octubre)
de dos mil veinticuatro (2024):


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

Proyectó: Profesionales Universitarios; Fernando Martínez Aránzula, Victoria Eugenia Muñoz

Contratistas: Álvaro Hernán Díaz Vargas., Edwin Segura Guerrero, Martha Isabel Bolaños Mesa, Angela María Ortega Perafán, Jeison Julián Tigreros González, María Elena Domínguez Victoria, Jefferson Correa Bravo, Elsa Johanna Rincón Laverde, Johanna Gaitán Álvarez, Diego Armando Peraza Hurtado, Juan Sebastián Vargas Rico, Susana Cardona Castelblanco, Luis David Luna Martínez.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 0003) DE 2024

(23 Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 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. 411.0.20.0516¹ 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 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 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*

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

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.000 3) DE 2024

(23 Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

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, para los efectos el presente plan parcial cuenta con Resolución de determinantes No. 4132.2.21.004 del 19 de octubre de 2021, "*Por la cual se emite concepto de determinantes para la formulación del Predelimitado Plan Parcial de Desarrollo urbano No. 10, localizado en el área de expansión urbana, Corredor Cali- Jamundí*".

Que a continuación se relacionan los antecedentes que se tienen como base para la presente solicitud de formulación del plan parcial Predelimitado No. 10:

- El señor FERNANDO RUÍZ CÁCERES, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.386.610 de Bogotá, D.C, en calidad de representante legal de la sociedad RUÍZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A- CORASA, identificada con Nit. No. 830.035.896-4 mediante escrito con radicación No. 202341730101866472 del 02 de octubre de 2023, radicó los documentos de la formulación del plan parcial Predelimitado No. 10.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 0003) DE 2024

(23 Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

- En el expediente obra Certificación de ALIANZA FIDUCIARIA S.A en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO CATHAY con Nit.830.053.812-2, en la que se señala lo siguiente:

"(...) Que para todos los efectos a los que haya lugar, la sociedad RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. identificada con el NIT: 830.035.896-4, entidad que actúa en calidad de FIDEICOMITENTE, del fideicomiso del asunto y del cual dicha sociedad ostenta la calidad de PROMOTORA dentro del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CATHAY, constituido mediante documento privado de fecha 19 de Octubre de Dos Mil Cinco (2005).

El patrimonio autónomo en mención se encuentra conformado por los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-476565, 370-601838, 370-594483 y 370- 601837 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el cual fue transferido a favor del fideicomiso a título de Constitución en Fiducia Mercantil, por medio de la Escritura Pública No. 1538 de fecha 27 de mayo de 2019 otorgada en la Notaría Novena del Círculo de Cali.

LA PROMOTORA DEL PROYECTO en calidad de Promotora y como Beneficiaria del Fideicomiso, está autorizada para adelantar ante EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL, todos los trámites, pertinentes encaminadas a lograr la obtención de los determinantes urbanísticos y ambientales para la formulación del Plan Parcial de desarrollo en suelo de expansión (sic) urbana denominado Predelimitado No. 10, el cual tiene relación con los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-476565, 370-601838, 370- 594483 y 370-601837 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, que hace parte del FIDEICOMISO CATHAY. (...)"

- Mediante oficio de respuesta No. 202341320500083521 del 16 de noviembre de 2023, la Subdirección de Planificación del Territorio informó a los formuladores del plan parcial que recibió la documentación para la formulación del plan parcial Predelimitado No. 10 y que en los términos del artículo 27 de la Ley 2079 de 2021 se pronunciaría de fondo a más tardar el día 29 de diciembre de 2023.
- La Subdirección de Planificación del Territorio del DAP, mediante oficio No. 202341320500097701 del 29 de diciembre de 2023 emitió las observaciones a la formulación del plan parcial Predelimitado 10 en los siguientes términos:

"(...)"

COMPONENTE AMBIENTAL

1. Diagnóstico – Componente ambiental

- *La información correspondiente a islas de calor proporcionada por el Dagma corresponde a la zona urbana, por lo tanto, no cubre la zona objeto de análisis del Plan Parcial, por lo cual no amerita colocarla. Es importante incorporar en el diagnóstico información actualizada en función del área que se encuentra siendo analizada. Se encuentra mucha información general para Santiago de Cali sin analizar específicamente para el caso concreto. Tener en cuenta en el anexo de Estudio Ambiental.*
- *En el capítulo de calidad del aire, la estación más cercana al plan parcial es la Estación Pance, no la de Cañaveralejo, ya que adicionalmente, se ponen datos actualizados de esta estación ubicada más al sur. Se sugiere revisar la información que sea la que efectivamente corresponda a este Plan Parcial. Tener en cuenta esta observación en el anexo de Estudio Ambiental. No se encuentra información sobre el Índice de Calidad del Aire para la zona de estudio actualizada con el fin de verificar si se cumplen con los estándares establecidos por la normatividad vigente. Igualmente, tener en cuenta esta observación en el anexo de estudio ambiental.*

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024

(23 Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

- *En el aparte de Zonificación ambiental se menciona “Se parte de los elementos ambientales identificados en el predio, que corresponden básicamente al río Lili, a los cauces artificiales, al humedal Incolballet y a la vegetación existente, en particular los árboles notables identificados al interior del área de planificación”, lo cual no corresponde a la zona del Plan Parcial Predelimitado 10.*
- *En general, es conveniente aplicar la información específicamente al área de estudio, por ejemplo, si el área se encuentra en mayor proporción en la unidad geomorfológica ABANICOS RECIENTES DE PIEDEMONTES EN DEPOSITOS SUPERFICIALES CLASTICOS HIDROGENICOS, en qué consiste y qué implicaciones tiene para el Plan parcial. Para el caso de coberturas, en qué consiste la cobertura actual de PASTOS Y VEGETACION AISLADA y con cobertura potencial ZONA URBANA CONTINUA. Tener esto en cuenta en el estudio técnico ambiental y aplicar en los diversos apartes o ejes temáticos del componente ambiental.*
- *Con respecto a los elementos del Sistema Ambiental, centrarse en aquellas que apliquen exclusivamente al área de Planificación en un mapa síntesis. Tener en cuenta para el anexo del estudio ambiental.*

2. Anexo Diagnóstico– Estudio Técnico 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 0680-423802022 del 14 de junio de 2022. 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, en la fase de concertación ambiental, la CVC, con base en los análisis que como autoridad ambiental realice, podrá determinar si alguna(s) de las derivaciones artificiales coinciden con cauces naturales (permanentes o estacionales), caso en el cual, como ha sucedido con otros planes parciales, se exija el área forestal protectora para estos casos.

- *Con respecto al capítulo de flora, es de resaltar que el suelo de expansión actualmente es competencia de la CVC no del DAGMA como se menciona en el documento. No obstante, en algún momento dicho suelo 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 ese sentido, se ve necesario corregir el tema de la competencia de la autoridad ambiental y dejar mencionados los actos administrativos en materia de silvicultura.*

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024

(23 Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

- Las tablas de inventarios de flora y de características dendrológicas son extensas, por lo que su lectura se facilitaría colocando en cada página la fila con lo que se está mostrando. (nº, nº de árbol, coordenadas, etc.) para no estarse devolviendo.
- No se encontró información sobre recurso hídrico subterráneo o componente hidrogeológico ni niveles freáticos en el diagnóstico ambiental. Para establecer las áreas de recarga de acuíferos que, de acuerdo con la Resolución 0100 No. 0500574 de 2015 "Por la cual se expiden determinantes ambientales a escala departamental en estructura ecológica y amenazas y riesgos para los procesos de planificación territorial en el área de jurisdicción de la CVC" adjunta a la Resolución de determinantes de la CVC para este Plan Parcial, son determinantes ambientales que se deben integrar a la zonificación ambiental y al planeamiento urbanístico para su conservación y manejo.
- Es importante tener en cuenta que la Autoridad Ambiental en Zona de Expansión es la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, una vez se adopte el Plan Parcial lo sigue siendo hasta tanto se entreguen las obras y cesiones para pasar a ser suelo urbano, momento en que la autoridad ambiental es el Dagmá. En ese sentido, se sugiere hacer referencia a "autoridad ambiental competente".

3. Anexo Formulación – Informe Ambiental

- Las fichas pueden ser más sintéticas omitiendo transcripción de normas y conceptos y enfocarse en lo que respecta al Programa o proyecto ajustado al contexto del área del Plan Parcial. Por ejemplo, en la FICHA No. 42. MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SOLIDOS se hace referencia a "Las plazas de mercado, cementerios, mataderos o frigoríficos, estadios, terminales de transporte, deberán establecer programas internos de almacenamiento y presentación de residuos, de modo que se minimice la mezcla de los mismos y se facilite el manejo y posterior aprovechamiento, en especial de los de origen orgánico". Eso no aplica al Plan Parcial concretamente.

Actualizar la normatividad ambiental que se referencia en las fichas, para el caso de descarga de aguas residuales al suelo, por ejemplo, está la Resolución 699 de 2021.

- Se sugiere corregir la ficha 19 "Mitigación a la fauna" no es claro ese título, la fauna no se mitiga, se mitigan los impactos urbanísticos que atentan contra la fauna silvestre. Al respecto, valdría la pena citar y tener en cuenta una reciente Guía del Ministerio: "Jaramillo-Fayad, J.C., Velázquez, M.M., Premauer, J.M., González, J.L., & González Vélez, J.C. (2021). Atropellamiento de fauna silvestre en Colombia: Guía para entender y diagnosticar este impacto. Gobierno Nacional de Colombia – Institución Universitaria ITM", que contiene Medidas para evitar y mitigar el atropellamiento de fauna silvestre en las infraestructuras viales.
- Con respecto a la FICHA No. 20 EFICIENCIA Y AHORRO DEL AGUA no transcribir a detalle lo que plantea el Acuerdo mediante el cual se adopta el Manual de Construcción Sostenible de Santiago de Cali, aprobado en noviembre 30. Se observan copias textuales de dicho Manual, se puede citar por ser un gran referente a consultar, de manera sintética y concreta, con su respectiva fuente oficial. Tener en cuenta esta apreciación para las demás fichas afines a la construcción sostenible.
- En la ficha 37 -Intervención de flora cabe agregar que, para el traslado de los individuos arbóreos considerados como notables debe efectuarse con el permiso de la autoridad ambiental competente, siguiendo los lineamientos que dicha autoridad establezca para cada caso particular. Las compensaciones, por su parte, deberán cumplirse bajo los preceptos de la autoridad ambiental según lo establecido en el Plan de Silvicultura Urbana de la ciudad. Para el tema de las intervenciones silviculturales que se pretendan realizar, incluidas las actividades de siembra se deberá solicitar acompañamiento y concepto previo de la autoridad ambiental competente, para dar cumplimiento a los requisitos legales. Es importante resaltar que la ciudad cuenta con un Manual de Podas para el arbolado elaborado por el Dagmá que debe ser acatado.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024

(23 Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

- En la ficha No. 41 MANEJO DE RESIDUOS SOLIDOS DURANTE LA OBRA se debe hacer referencia a la normatividad vigente en materia de RCD Resolución 472 de 2017 modificada por la Resolución 1257 de 2021. Agregaría el Decreto 4741 de 2005 para el manejo de residuos peligrosos (lubricantes, aceites, pinturas, en caso de que se llegaren a generar).

GEOLOGÍA Y GEOTECNIA

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 No. 10 puestos a consideración del DAP, teniendo como parámetro los determinantes establecidos respecto a esos temas en la Resolución 4132.2.21.0004 de 2021, la conclusión es que se dio cabal cumplimiento a los temas, los alcances y los parámetros definidos para estos dos componentes. Con los resultados del análisis de estos componentes, se deben complementar y ajustar los diseños y las propuestas para el sistema de drenaje pluvial según lo que especifique en el componente de servicios públicos.

COMPONENTE DE PATRIMONIO CULTURAL

A partir de lo establecido en la Resolución 4132.2.21.004 de 2021, que establece, en el Capítulo 8-Sistema de Patrimonio Cultural, artículos 27-Expectativa Arqueológica y 28-BIC Estación de Tren La Viga, que "para el ejercicio general de planificación que se desarrolle en el plan parcial, es necesario que se tenga en cuenta el Bien de Interés Cultural del Tren de La Viga toda vez que, a pesar de que este no se encuentra dentro del ámbito de planificación, una porción de su área de influencia si lo está, por lo cual es necesario que el proyecto tenga en cuenta esta zona como Nivel 3 de intervención -Conservación Contextual-. La propuesta urbana del plan parcial debe considerar esta zona y su colindancia con el BIC como una determinante de superior jerarquía que debe ser atendida a nivel de espacio público y, en general, para la definición de los aprovechamientos que contribuyan al respeto y la exaltación del inmueble". En la documentación radicada y compartida en el Drive, no se encuentran desarrollados los ítems relacionados con patrimonio y con arqueología (estudios de prospección arqueológica) que hacen parte de la resolución antes mencionada.

No se observa en los documentos de la formulación del Plan Parcial la articulación con el proyecto del Tren de Cercanías y el Corredor Verde, así como el hecho de tener cerca la estación del Tren de la Viga, que es un Bien de Interés Cultural. No se presenta un estudio del impacto que sobre el BICN-15 pueda llegar a tener la localización de la laguna de regulación de aguas lluvias propuesta.

COMPONENTE DE SERVICIOS PÚBLICOS

Con respecto a la revisión al componente técnico de redes húmedas, de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, se tienen las siguientes observaciones:

- **SISTEMA DE ACUEDUCTO**
 1. Se deben adjuntar los archivos de Modelación Hidráulica que se mencionan en la memoria de diseño para el acueducto
 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 presentado en los anexos.
 3. En los planos presentados en la carpeta Anexo 2. Est. Ac. - Alc. - Inundabilidad – Regulación – ANEXO B se observa una información de una red en color naranja que no aparece especificada en las convenciones y en el plano de la carpeta Anexo 6. Planos Urbanísticos se presenta un plano sin esta red e información. Especificar el plano definitivo en ambas carpetas que contenga la misma información.
 4. Se recomienda dejar identificadas los posibles puntos de ubicación de las válvulas para cierre de zonas y de los hidrantes.
 5. No se presentan detalles de accesorios tipo en los planos, como válvulas, hidrantes y cimentación, se debe presentar una propuesta tipo

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024

(23 Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

6. Se deben mostrar esquema con los enmalles a la red existente de forma clara y mejor detallada con su respectivo despiece, dado que actualmente la información no se presenta de manera clara.
7. Se debe mencionar en la memoria y planos cómo sería el paso de la tubería de acueducto en las zonas donde hay derivaciones de aguas superficiales, si se va a considerar pasar por debajo o por encima de las mismas con la respectiva obra de infraestructura necesaria para esto y protección de la red.
8. Se debe mencionar en la memoria y planos cómo sería el paso de la tubería de alcantarillado sanitario en las zonas donde hay derivaciones agua superficial, si se va a considerar pasar por debajo o por encima de las mismas con la respectiva obra de infraestructura necesaria para esto y protección de la red.

• **SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO**

1. Faltan detalles de propuesta para la cimentación tipo según el estudio de suelos o lo recomendado para la zona y detalle de cámaras tipo propuestas
2. Se deben adjuntar los archivos de cálculo del alcantarillado para su respectiva revisión en las hojas
3. Considerando la escala y envergadura de la red de alcantarillado sanitario se solicita a parte del plano general, presentar en otros planos las vistas cercanas de la red donde se pueda evidenciar las notas y características de la misma según el diseño, como cotas, longitudes, diámetros y cámaras que permitan tener una mejor aproximación al diseño presentado

• **SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL**

1. Se deben adjuntar los archivos de Modelación Hidráulica que se mencionan en la memoria de diseño para el alcantarillado pluvial
2. Se deben adjuntar los archivos de cálculo del alcantarillado para su respectiva revisión en las hojas
3. En los planos no se evidencian la ubicación de las obras de Box Culvert o de paso que se deben tener diseñadas debido a las corrientes de agua que circulan por la zona y que deben pasar a través de las vías del proyecto, por lo que se debe especificar en memoria y planos las respectivas obras de paso.
4. Diferenciar en las convenciones del plano la red de color naranja de la red azul que ambas tienen el nombre de alcantarillado, pero se observa que la red naranja recolecta la descarga de los SUDS, especificar a la convención.
5. Especificar en la memoria y planos los posibles puntos de descarga 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.
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 la propuesta de cimentación tipo según el estudio de suelos o lo recomendado para la zona y detalle de cámaras tipo propuestas
8. Se debe mencionar en la memoria y planos cómo sería el paso de la tubería de alcantarillado pluvial en las zonas donde hay derivaciones de aguas lluvias, si se va a considerar pasar por debajo o por encima de las mismas con la respectiva obra de infraestructura necesaria para esto y protección de la red.
9. Considerando la escala y envergadura de la red de alcantarillado sanitario se solicita a parte del plano general, presentar en otros planos las vistas cercanas de la red donde se pueda evidenciar las notas y características de esta según el diseño, como cotas, longitudes, diámetros y cámaras que permitan tener una mejor aproximación al diseño presentado.
10. Teniendo en cuenta los altos niveles freáticos en la zona y que se mencionan en el estudio técnico proponiendo un sistema de subdrenajes, se debe especificar y mencionar como se realizaría el manejo del agua captada y su respectivo punto de descarga.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024

(23 Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

11. Se deben evidenciar en los planos las medidas propuestas en la memoria de cálculo respecto a la mitigación de inundaciones generadas por las derivaciones y su respectivo esquema de 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, que evidencie las condiciones técnicas que definidas por la empresa prestadora del servicio.

• REDES DE ALTA TENSIÓN

En relación con la interferencia de redes de alta tensión en los perfiles viales, se informa que corresponde a un doble circuito 230kV, que pertenece al Sistema de Interconexión Nacional – SIN, que refuerza el anillo de seguridad y confiabilidad del servicio de energía eléctrica en el suroccidente del territorio nacional. El artículo 365 de la Constitución Política determina que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y en esa medida debe asegurar la prestación eficiente a todos los habitantes del territorio colombiano.

(...)

COMPONENTE DE MOVILIDAD, TRANSITO Y TRASPOTE

Para la evaluación del estudio de movilidad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano N°10, se tienen cuenta lo establecido en:

(...)

1. Información entregada:

(...)

2. Aspectos – Generales

Requerimiento	Observaciones
a. 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 de manera parcial. Con relación a <u>oferta y demanda de transporte futura en el sector</u> se debe considerar en la formulación de Plan Parcial, los proyectos planteados en el PIMU y POT, entre los cuales se contempla carriles preferenciales, red de ciclo infraestructura, diseño de intersecciones viales y el Tren de Cercanías del Valle TCV, en el cual propone la ubicación de una estación de pasajeros, la cual se convierte en un polo generador y atractor de viajes. Adicional a lo anterior, se debe revisar la conectividad y funcionalidad de la carrera 137 dado que la única alternativa de los usuarios que van de occidente a norte sería el retorno ubicado a la altura de la Universidad Antonio Nariño la cual, actualmente presenta problemas de congestión.
b. 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.	Se presenta de manera parcial.
c. Presentación del plan de mitigación, el cual incluye la evaluación de intervenciones de diferente índole que deberán ser validadas	Se presenta un plano de señalización el cual no es coherente con los escenarios modelados, por lo tanto, se solicita tener en cuenta la Resolución No.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.000 3) DE 2024

(23 Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

Requerimiento	Observaciones
a nivel de simulación.	4132 2.21.004 de 2021.

3. Modelo de micro simulación

Requerimiento	Observaciones
a. Todos los modelos deben tener motos, las cuales deben comportarse tal y como se observa en la realidad y nunca en "fila india".	Se revisar y ajustar de acuerdo con lo solicitado.
b. 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.	
c. 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.	Presenta de manera parcial, por lo tanto, se debe considerar lo solicitado en el ítem "2a".
d. 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.	
e. El estudio debe ser claro en la definición y evaluación de las medidas de mitigación de impactos tanto a nivel operacional como físico.	
f. 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.	

4. De acuerdo con lo establecido en la Resolución No.4132.2.21.004 de 2021 - 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.	No presenta
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.	

5. Otros.

Como se evidencia en las observaciones referidas a cada uno de los requerimientos de la Resolución No. 4132.2.21.004 de 2021, hace falta incorporar muchos 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 ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS

Si bien se percibe la intención de localizar las cesiones para parques y zonas verdes colindantes a los cuerpos de agua que atraviesan el plan parcial, la propuesta de espacios públicos y privados

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. ~~0003~~) DE 2024

(23 Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

no corresponde con una estructura diseñada, pues parecieran ser resultado de espacios residuales sin una articulación adecuada entre si y con los espacios colindantes por fuera del ámbito de planificación. No se presenta un plano que muestre el contexto del plan parcial, donde se represente el desarrollo de la estructura de espacio público de los planes parciales circundantes. Es importante que se incorporen las propuestas del Corredor Verde, de manera que el espacio público del plan parcial se articule de manera coherente con dicho proyecto.

COMPONENTE ECONÓMICO -SIMULACIÓN URBANO-FINANCIERA

Diagnóstico

Con relación al Informe Técnico que contiene el diagnóstico económico, vivienda y suelo se tiene lo siguiente:

La mayoría de información sobre la dinámica inmobiliaria sobre la que se sustenta el análisis corresponden a la vigencia 2021, en ocasiones haciendo referencia al año 2020; por lo tanto, esta información debe ser actualizada a la fecha, o en su defecto, a cierre de la vigencia anterior (2022).

Favor revisar y ajusta la tabla de la página 5 correspondiente a la "Demanda Efectiva y Potencial de Cali y su entorno metropolitano. 2020", toda vez que el año del título no corresponde con el año de la fuente, igualmente, ajustar el título de la última columna.

No existen datos de ofertas de usos comerciales sobre los que sustente el valor de venta de \$8.000.000 por m2 usado en la formulación del plan parcial para la estimación de las ventas de las dos manzanas que contemplan en su totalidad este uso. Favor revisar y ajustar

Formulación

Con relación al Documento Técnico de Formulación (DTF) se tiene lo siguiente:

Ajustar el título de la Figura 11 "Unidades de Gestión", toda vez que la propuesta incluye también una Unidad de Actuación.

En la Tabla # 18 "Resumen de Áreas del Plan Parcial Predelimitado No. 10. Obligaciones Urbanísticas" revisar un valor de "1.543.449,64" que aparece en la parte final del área bruta, puesto que no es claro a qué corresponde.

Con relación al total de viviendas proyectadas en el plan parcial es necesario revisar y unificar la cifra, ya que en el componente de acueducto y alcantarillado se hace alusión a "8.158 nuevos usuarios residenciales", en el componente eléctrico a "7.488 unidades de vivienda", y en la simulación urbanística indica "6.414 viviendas"

Con relación a la aproximación del valor comercial del suelo en el plan parcial de \$180.000 por m2 contenida en el numeral 7.2.1 "Presupuesto Costos del Suelo de Cesión" no es clara la fuente en la que se sustenta este valor, favor revisar y ajustar.

El valor indicado en el párrafo de la página 83, sobre los costos de infraestructura de Alcantarillado Sanitario de "\$30.504 millones" no corresponden con el valor total de este componente indicado en la Tabla No. 22 de la página 83, ni en la tabla No. 16 de la página 73. Favor revisar y ajustar.

En el numeral 7.2.4 "Presupuesto de los costos del Plan de Manejo Ambiental" no se hace referencia al año en la que se encuentra el presupuesto, favor incluir, resaltando que debe estar en la misma vigencia de los demás presupuestos, es decir, al año 2023.

En el numeral 7.2.5 "Resumen Presupuesto de las Obligaciones – Cargas del Plan Parcial" se está incluyendo como carga a repartir el valor total del suelo destinado para VIP, lo cual no es procedente, toda vez que, si bien "la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local", dicha designación va en el sentido de que el suelo debe tener una destinación específica a esta tipología vivienda, más no hace referencia que el suelo que se ceda y entregue al municipio; por lo cual sigue siendo suelo privado solo que con un uso de VIP para el caso del Predelimitado No. 10. Además, porque el plan parcial ya está destinando las manzanas 01, 04 y 14 para la vivienda VIP, lo cual debe estar contemplado dentro de la simulación

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 0003) DE 2024

(23 Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

urbano-financiera, así como en la viabilidad de las unidades y del plan parcial en general. Por lo anterior, es necesario revisar y ajustar.

Con relación al total de viviendas proyectadas según la simulación urbano-financiera es necesario revisar el cálculo, puesto que en la UG 1 no se está contemplando el total de viviendas VIP (285) correspondientes a la Mz 1, en la UG 3 se está descontando suelo para VIP (11.796 m²) en el cálculo de la Mz 8 y esta manzana no contiene vivienda VIP, y en la UAU 1 tampoco se están contemplando las 279 viviendas VIP calculadas. Es necesario revisar y de ser necesario ajustar. Igualmente revisar el cálculo de las densidades de viviendas según las tipologías (VIS, VIP y No VIS) según lo establecido en el POT y sobre el cual se fundamenta el cálculo de viviendas por Manzana.

En general todo el tema de aprovechamientos debe ser revisado y ajustado teniendo en cuenta la tipología de vivienda VIP, lo cual generará cambios en los índices de construcción, las densidades, el total de viviendas por unidades y por total del plan parcial, así como en la estimación de ventas, viabilidad de las unidades y el reparto de cargas y beneficios.

Si bien las observaciones citadas anteriormente generan cambios en las cargas y estimación de ventas, y por ende en los residuales; es importante revisar las utilidades y las TIR que están arrojando los residuales para las unidades de actuación y de gestión, toda vez que se encuentran por debajo del 10%, teniendo en cuenta que se está contemplando solamente vivienda NO VIS.

Con relación al reparto de cargas entre las unidades no es claro las cargas en obras entre las unidades, así como las posibles compensaciones que se generen a partir de dicho reparto. Esto debe quedar claramente establecido en el plan parcial porque hace parte integral de la estrategia de gestión de este.

PROPUESTA URBANÍSTICA Y NORMATIVA

De conformidad con el mapa 30 -Jerarquización Vial, del Acuerdo 0373 de 2014, la Carrera 141 coincide con el límite sur del área de expansión entre las calles 18 y 36. Por lo tanto, esta vía debe verse reflejada en la propuesta urbanística, con su respectiva sección transversal, y considerarse dentro de las cargas y beneficios del plan parcial. Deben revisarse los perfiles viales y su impacto en el plan parcial, con respecto a proyectos viales que se tengan en el sector.

Ni en el DTF ni en el borrador de decreto se mencionan las condiciones de manejo normativo para el "área de manejo especial". Si bien en el diagnóstico se identifica como un área con preexistencias, también es cierto que es un suelo de expansión urbana que para poder incorporarse al perímetro urbano, debe tener definida la normativa aplicable, así como las condiciones a tener en cuenta en caso que decidan acogerse a la norma vigente o no pueda ser aplicable la norma anterior con la que se desarrollaron, más aún, considerando que se desarrollaron como parcelaciones.

(...)

- En derecho de petición con radicación No. 2024417301000322952 del 07 de febrero de 2024, JUAN DAVID RUÍZ ARÉVALO, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.114.450.870 de Guacarí (Valle) en calidad de representante legal de CONSTRUCTORA S.A -CORASA, solicitó que se notificara debidamente el citado oficio de observaciones al correo juridico@corasa.com.co, como única dirección válida para el envío de información y notificaciones del proyecto de plan parcial Predelimitado No. 10, por cuanto el correo administración@corasa.com.co, no correspondía a una dirección válida para notificaciones del trámite.
- En oficio de respuesta No. 202441320500013361 del 07 de febrero de 2024, este despacho dio respuesta a la solicitud No. 2024417301000322952 relacionada con el trámite de notificación del documento de observaciones No. 202341320500097701 del 29 de diciembre de 2023, indicando lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024

(23 Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

"(...) La Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación recibió la solicitud de asunto radicada bajo el No. 2024417301000322952, relacionada con el trámite de notificación personal del oficio No. 202341320500097701 del 29 de diciembre de 2024 que contiene las observaciones a la formulación del plan parcial Predelimitado No. 10, en la que se manifiesta que se hiciera de manera errada se envió a una dirección de correo electrónico que no corresponde a la correcta. Este despacho atendiendo a la protección del debido proceso, considera oportuno y procede a enviar de nuevo a la dirección de correo electrónico juridico@corasa.com.co y en los términos del artículo 56² de la Ley 1437 de 2011 modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021, el citado oficio que contiene las observaciones del plan parcial Predelimitado No. 10, de tal manera que el interesado en el marco del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, atiende las observaciones de a la formulación del proyecto de plan parcial del asunto..

El término para atender a las observaciones y requerimientos inicia a partir del siguiente día al recibo de la presente comunicación.

Para los efectos se anexo oficio de observaciones No. 202341320500097701 del 29 de diciembre de 2023 en (16) folios. (...)"

- En comunicación No. 2024417301010366252 del 23 de abril de 2024, la sociedad RUÍZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A- CORASA, dio nuevamente respuesta a las observaciones realizadas por esta Subdirección mediante oficio No. 202341320500097701 del 29 de diciembre de 2023.
- En oficio de respuesta No. 202441320500051351 del 11 de junio de 2024, este despacho indicó a la sociedad RUÍZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A- CORASA, que: "(...) recibió la radicación No. 2024417301010366252 del 23 de abril de 2024, mediante la cual remite la documentación ajustada de la propuesta de formulación del plan parcial del asunto. Ahora bien, esta Subdirección se encuentra realizando la respectiva revisión y dado el análisis que el caso requiere, se informa que en los términos del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, este organismo le informa que el pronunciamiento oficial respecto a la viabilidad técnica de la formulación del proyecto de plan parcial se dará a más tardar el día 23 de julio de 2024(...)"

VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN

Que resultado del análisis del soporte documental allegado en la referida radicación del 11 de junio de 2024, en la siguiente tabla se presenta la valoración realizada por el equipo técnico de la Subdirección de Planificación del Territorio, sobre las respuestas a las observaciones emitidas por este despacho en diciembre 29 de 2023, relacionando los

² Artículo 56. Notificación electrónica. Las autoridades podrán notificar sus actos a través de medios electrónicos, siempre que el administrado haya aceptado este medio de notificación.

Sin embargo, durante el desarrollo de la actuación el interesado podrá solicitar a la autoridad que las notificaciones sucesivas no se realicen por medios electrónicos, sino de conformidad con los otros medios previstos en el Capítulo Quinto del presente Título, a menos que el uso de medios electrónicos sea obligatorio en los términos del inciso tercero del artículo 53A del presente título.

Las notificaciones por medios electrónicos se practicarán a través del servicio de notificaciones que ofrezca la sede electrónica de la autoridad.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024

(23 Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

puntos que no fueron atendidos o resueltos satisfactoriamente, con su respectivo comentario:

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Ambiental Diagnóstico Ambiental	<i>La información correspondiente a islas de calor proporcionada por el DAGMA corresponde a la zona urbana, por lo tanto, no cubre la zona objeto de análisis del Plan Parcial, por lo cual no amerita colocarla. Es importante incorporar en el diagnóstico información actualizada en función del área que se encuentra siendo analizada para efectos del Plan Parcial, se encuentra mucha información general para Santiago de Cali sin analizar específicamente para el caso concreto del P.P. Tener en cuenta en el anexo de Estudio Ambiental.</i>	NO	Se incluye información que no aplica para el área de planificación objeto de este plan parcial. El Documento debe enfocarse con información específica para el área, no a nivel general ni conceptual o teórica. Si no se cuenta con la información específica, no colocar.
Ambiental Diagnóstico Ambiental	<i>En el capítulo de calidad del aire, la estación más cercana al PP sería la Estación Pance no Cañaveralejo, ya que adicionalmente, se ponen datos actualizados de esta estación ubicada más al sur. Se sugiere revisar la información que sea la que efectivamente corresponda a este Plan Parcial. Tener en cuenta esta observación en el anexo de Estudio Ambiental. No se encuentra información sobre el Índice de Calidad del Aire para la zona de estudio actualizada con el fin de verificar si se cumplen con los estándares establecidos por la normatividad vigente. Igualmente, tener en cuenta esta observación en el anexo de estudio ambiental.</i>	Parcial	Se incorporó información de calidad del aire de la Estación respectiva, no obstante, no se hace un análisis o interpretación de los datos suministrados para el área en cuestión, se incluye información genérica y no específica del ámbito. El título del numeral 2.1.12. "zonificación ambiental" no corresponde al tema del que se habla, pues en este aparte se está haciendo referencia a información de calidad del aire. El aparte de zonificación ambiental está en el numeral 2.1.24.
Ambiental Diagnóstico Ambiental	<i>En general, es conveniente aplicar la información específicamente al área de estudio, por ejemplo, si el área se encuentra en mayor proporción en la unidad geomorfológica ABANICOS RECIENTES DE PIEDEMONTE EN DEPOSITOS SUPERFICIALES CLASTICOS HIDROGENICOS, en qué consiste y qué implicaciones tiene para el Plan parcial. Para el caso de coberturas, en qué consiste la cobertura actual de PASTOS Y VEGETACION AISLADA y con cobertura potencial ZONA URBANA CONTINUA. Tener en cuenta en el estudio técnico ambiental y aplicar en los diversos apartes o ejes temáticos del componente ambiental.</i>	No	No hay mayor detalle de la información aplicable al área.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024

(23 Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Ambiental Diagnóstico Ambiental	Con respecto a los elementos del Sistema Ambiental, centrarse en aquellas que apliquen exclusivamente al área de Planificación en un mapa síntesis. Tener en cuenta para el anexo del estudio ambiental.	No	Se presenta el mapa síntesis de la zonificación ambiental. No obstante, la caracterización en los informes debe ser menos generalizada y más en función de las particularidades en el ámbito de planificación.
Ambiental Anexo Formulación Informe Ambiental	Las fichas pueden ser más sintéticas omitiendo transcripción de normas y conceptos y enfocarse en lo que respecta al Programa o proyecto ajustado al contexto del área del Plan Parcial. Por ejemplo, en la FICHA No. 42. MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SOLIDOS se hace referencia a "Las plazas de mercado, cementerios, mataderos o frigoríficos, estadios, terminales de transporte, deberán establecer programas internos de almacenamiento y presentación de residuos, de modo que se minimice la mezcla de los mismos y se facilite el manejo y posterior aprovechamiento, en especial de los de origen orgánico". Eso no aplica al Plan Parcial concretamente. Actualizar la normatividad ambiental que se referencia en las fichas, para el caso de descarga de aguas residuales al suelo, por ejemplo, está la Resolución 699 de 2021.	Parcial	Fichas aún muy extensas, y algunas referentes a salud ocupacional y seguridad industrial, manejo de tránsito, control de accidentes, entre otras, que no aplican a nivel de ordenamiento y planificación ambiental desde el plan parcial, sino al momento de efectuar las obras de construcción.
Ambiental Anexo Formulación Informe Ambiental	En la ficha 37 -Intervención de flora cabe agregar que, para el traslado de los individuos arbóreos considerados como notables debe efectuarse con el permiso de la autoridad ambiental competente, siguiendo los lineamientos que dicha autoridad establezca para cada caso particular. Las compensaciones, por su parte, deberán cumplirse bajo los preceptos de la autoridad ambiental según lo establecido en el Plan de Silvicultura Urbana de la ciudad. Para el tema de las intervenciones silviculturales que se pretendan realizar, incluidas las actividades de siembra se deberá solicitar acompañamiento y concepto previo de la autoridad ambiental competente, para dar cumplimiento a los requisitos legales. Es importante resaltar que la ciudad cuenta con un Manual de Podas para el arbolado elaborado por el DAGMA que debe ser acatado.	Parcial	Falta hacer referencia al Plan de Silvicultura adoptado en Santiago de Cali que orienta sobre las especies a tener en cuenta para siembra, en este caso, para las compensaciones.
Patrimonio	Expectativa arqueológica	No	

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024

(23 Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN
 DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN
 URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Diagnóstico			Ni en el DTD ni en el DTF se incluye un acápite sobre el componente de patrimonio, ni se menciona el Bien de Interés Cultural ni el impacto que pueda llegar a tener su área de influencia en el plan parcial. Tener en cuenta que el patrimonio y el medio ambiente son de superior jerarquía en el ordenamiento territorial.
Patrimonio	este Plan se encuentra en la zona de influencia del BICN-15 Estación de Tren la Viga. El componente de Patrimonio no se menciona en los documentos de soporte, ni se hace mención al área de influencia del BIC.	No	
Diagnóstico	Aunque en las determinantes está el componente de movilidad, el tren de cercanías y el corredor verde, no se ha tenido en cuenta en la formulación del Plan Parcial el hecho de que quede una estación del tren de cercanías y no se tenga en cuenta la estación del tren de la Viga. Preocupa que no haya un estudio de impacto sobre el BICN-15 teniendo en cuenta que en el área de influencia del BIC se propone la laguna de regulación de aguas lluvias y no se ve en los documentos articulación alguna con el proyecto del tren de cercanías.		
Servicios públicos	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.	Parcial	Mencionar o complementar en la memoria de cálculos los principales resultados en términos de presiones para la red.
Acueducto			
Servicios públicos	Se deben mostrar esquema con los enmallés a la red existente de forma clara y mejor detallada con su respectivo despiece.	No	No se observa de forma clara el punto de conexión a la red de EMCALI, ni el cierre de mallas conforme al necesidad operativa independientemente de el corte de vía
Acueducto			
Servicios públicos	Se debe mencionar en la memoria y planos cómo sería el paso de la tubería de acueducto en las zonas donde hay las derivaciones, si se va a considerar pasar por debajo o por encima de las mismas con la respectiva obra de infraestructura necesaria para esto y protección de la red.	No	Conforme a la propuesta radicada, se hace necesario presentar el concepto de Emcali como operador del sistema, donde señale la viabilidad de la propuesta dada la complejidad que implicaría la operación de este sistema, adicionalmente se debe tener en cuenta dentro del presupuesto esta especificación técnica, y en caso de implementarse, indicar la forma de protección de la tubería con sus respectivos esquemas de la estructura
Acueducto			

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024

(23 Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Servicios públicos Alcantarillado Sanitario	Considerando la escala y envergadura de la red de alcantarillado sanitario se solicita a parte del plano general, presentar en otros planos las vistas cercanas de la red donde se pueda evidenciar las notas y características de la misma según el diseño, como cotas, longitudes, diámetros y cámaras que permitan tener una mejor aproximación al diseño presentado	No	En la información presentada en el plano en planta no se observan datos de pendiente, cotas, diámetros y longitudes del diseño, por lo cual se había solicitado hacer un zoom por partes en diferentes planos, a fin de que se pueda indicar esta información
Servicios públicos Alcantarillado Sanitario	Se debe mencionar en la memoria y planos cómo sería el paso de la tubería de alcantarillado sanitario en las zonas donde hay las derivaciones. si se va a considerar pasar por debajo o por encima de las mismas con la respectiva obra de infraestructura necesaria para esto y protección de la red.	No	Para el caso de la tubería de alcantarillado sanitario se observa en el Plano Pl. 03. Red Alcantarillado Sanitario, que no se especifica si la red por las zonas donde cruzan las derivaciones va a pasar con la vía o a través de sifón invertido, se deberá revisar, si es el caso de sifón invertido, con el operador del servicio EMCALI esta alternativa, dado las mayores complejidades en costos, mantenimiento y operación.
Servicios públicos Alcantarillado Pluvial	Considerando la escala y envergadura de la red de alcantarillado sanitario se solicita a parte del plano general, presentar en otros planos las vistas cercanas de la red donde se pueda evidenciar las notas y características de esta según el diseño, como cotas, longitudes, diámetros y cámaras que permitan tener una mejor aproximación al diseño presentado.	No	En la información presentada en el plano en planta no se observan datos de pendiente, cotas, diámetros y longitudes del diseño, por lo cual se había solicitado hacer un zoom por partes en diferentes planos, a fin de que se pueda indicar esta información
Servicios públicos Redes de Alta Tensión	se solicita acatar las disposiciones de las leyes 142 y 143 de 1994, que estable la obligatoriedad de respetar el corredor eléctrico del SIN. Se solicita la modificación de los trazados viales de los planes parciales en zona de expansión afectados por las servidumbres ya establecidas. Lo anterior dada la jerarquización vial en el área de expansión, requiere ser presentado para la aprobación ante el Comité de Movilidad, a fin de que obtenerla aprobación de los ajustes que se propongan	No	El perfil de la carrera 139 entre calles 23 y 25 se yuxtapone en el costado norte con una torre de alta tensión, lo cual no solo impide el cumplimiento de esta obligación urbanística, sino que generaría conflictos técnicos con operador del sistema.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024
 (23 Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Movilidad Aspectos Generales	<i>a. Caracterización de la oferta y demanda de transporte futura. Con relación a oferta y demanda de transporte futura en el sector se debe considerar en la formulación de Plan Parcial, los proyectos planteados en el PIMU y POT, entre los cuales se contempla carriles preferenciales, red de ciclo infraestructura, diseño de intersecciones viales y el Tren de Cercanías del Valle TCV, en el cual propone la ubicación de una estación de pasajeros, la cual se convierte en un polo generador y atractor de viajes.</i> <i>Adicional a lo anterior, se debe revisar la conectividad y funcionalidad de la carrera 137 dado que la única alternativa de los usuarios que van de occidente a norte sería el retorno ubicado a la altura de la Universidad Antonio Nariño la cual, actualmente presenta problemas de congestión.</i>	Parcial	Para la caracterización de la oferta y demanda de transporte futuro, se debió considerar la implementación del TCV y la estación que se ubicará dentro del perímetro del PP. Así mismo, se debió incorporar las soluciones viales conexas al PP Zonamérica, como los retornos.
Movilidad Aspectos Generales	<i>b. Estimación de los impactos en la movilidad de todos los actores, en articulación con los proyectos estratégicos del PIMU.</i>	Parcial	Se presentan los impactos de movilidad para vehículos motorizados y de someramente para peatones. No se realizan análisis para la movilidad en bicicleta.
Movilidad Aspectos Generales	<i>c. Presentación del plan de mitigación. Se presentó un plano de señalización el cual no es coherente con los escenarios modelados, por lo tanto, se solicita tener en cuenta la Resolución No. 4132.2.21.004 de 2021.</i>	No	En el plano de señalización se presenta únicamente señales de “Pare” y asociadas al paso del TCV, sin embargo, no se presenta señalización reglamentaria como los límites de velocidad (por ejemplo) y señalización para los modos no motorizados, vertical y horizontal. De igual manera, no se presenta un análisis que permita identificar necesidades de pompeyanos, pasos peatonales, angostamiento de la calzada, etc.
Movilidad Modelo de microsimulación	<i>b. Se deben definir las áreas de conflicto en los puntos donde se requiera, para evitar que los vehículos se traspasen entre si en las intersecciones viales. Debe considerar lo solicitado en el ítem “2a”.</i>	No	Se debe reforzar la definición de áreas de conflicto, en especial en intersecciones y cruces sin ningún tipo de control

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024

(23 Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Movilidad Modelo de microsimulación	<i>e. El estudio debe ser claro en la definición y evaluación de las medidas de mitigación de impactos tanto a nivel operacional como físico. Debe considerar lo solicitado en el ítem “2a”.</i>	No	Las medidas de mitigación presentadas se consideran insuficientes pues no se concluye acerca de la necesidad de contar con regulación de flujos vehiculares al interior del plan parcial, sobre todo por los conflictos que se presentan con los modos peatonales. El plano de señalización se plantea a partir de “PARES” y señales asociadas al paso del TCV, sin embargo, no plantan soluciones peatonales como pasos peatonales, ubicación de pompeyanos y reductores de velocidad, incorporación de los biciusuarios a la ciclo red, entre otras
Movilidad Modelo de microsimulación	<i>f. 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. Debe considerar lo solicitado en el ítem “2a”.</i>	No	Ídem
Movilidad cartografía temática	<i>Planos de circulación de tráfico motorizado y no motorizado en el área de influencia directa del proyecto durante su etapa de funcionamiento.</i>	No	No se presenta un plano o esquema con los sentidos viales propuestos para la red vial del plan parcial
Componente Espacio Público y Equipamientos	<i>No se presenta plano que muestre el contexto del plan parcial, donde se represente el desarrollo de la estructura de espacio público de los planes parciales circundantes</i>	No	La cartografía se limita a los predios que componen el plan parcial, sin el contexto inmediato. Los planos deben mostrar el entorno cercano,
Componente Espacio Público y Equipamientos	<i>Es importante que se incorporen las propuestas del Corredor Verde, de manera que el espacio público del plan parcial se articule de manera coherente con dicho proyecto</i>	parcial	Si bien los diseños del corredor verde aún no están disponibles al público, es importante indagar si el proyecto de corredor verde plantea alguna afectación por fuera del área determinada en el POT para este corredor.
Simulación Urbano Financiera Formulación	<i>Con relación al total de viviendas proyectadas en el PP es necesario revisar y unificar la cifra, ya que en el componente de acueducto y alcantarillado se hace alusión a “8.158 nuevos usuarios residenciales”, en el componente eléctrico a “7.488 unidades de vivienda”, y en la simulación urbanística indica “6.414 viviendas”</i>	Parcial	De igual manera resaltar que los presupuestos de servicios públicos, incluido el de energía y alcantarillado, están siendo calculados con un numero unidades de viviendas superior; lo que representa

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.000 3) DE 2024

(23 Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
			que las cargas para estos componentes han sido estimadas según este número de viviendas y no sobre el estimado con la edificabilidad actual, lo que estaría generando un desfase en el reparto de cargas y beneficios. Así tanto las cargas como los beneficios deben ser contempladas y evaluadas para la misma edificabilidad.
Simulación Urbano Financiera Formulación	Con relación a la aproximación del valor comercial del suelo en el PP de \$180.000 por m2 contenida en el numeral 7.2.1 "Presupuesto Costos del Suelo de Cesión" no es clara la fuente en la que se sustenta este valor, favor revisar y ajustar.	Parcial	Con relación a la aproximación del valor comercial del suelo en el PP de \$180.000 por m2 contenida en el numeral 7.2.1 "Presupuesto Costos del Suelo de Cesión". Se sugiere incluir el valor de mercado del metro cuadrado de suelo bruto, que de acuerdo con lo señalado en el documento obedece a \$194.886 M2.
Simulación Urbano Financiera Formulación	En general todo el tema de aprovechamientos del PP debe ser revisado y ajustado teniendo en cuenta la tipología de vivienda VIP, lo cual generará cambios en los índices de construcción, las densidades, el total de viviendas por unidades y por total del PP, así como en la estimación de ventas, viabilidad de las unidades y el reparto de cargas y beneficios del PP.		"La estimación de los beneficios del Plan Parcial Predelimitado # 10 debe ser ajustada considerando tres: i) Estimación de las intensidades de construcción; ii) estimación de metros cuadrados vendibles y número de viviendas máximas vendibles. Los beneficios estimados a partir de la "Tabla 16. INTENSIDADES CONSTRUCCION – APROVECHAMIENTOS", fueron realizados con base en la participación ponderada de la densidad de vivienda, y no con la participación ponderada del suelo sobre el área neta. Por tanto, es necesario ajustar la modelación de los aprovechamientos máximos. Ahora bien, respecto a la edificabilidad vendible, los valores

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024
 (23 Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
			proyectados deben las restricciones de densidad máxima edificable y las densidades máximas. La Edificabilidad vendible se estimó con la aplicación de IC sobre área neta, pro no consideró la densidad máxima que se puede concretar. De esta forma, el número de metros vendibles con la restricción de densidad da como resultado unidades de vivienda con áreas tales como: VIP 110,1m2, VIS de 103,3m2, y No Vis 84,3m2. Dado lo anterior, es necesario realizar un ajuste de los aprovechamientos vendibles, donde se modele el máximo el número de viviendas a la venta por el área de venta, lo generará cambios en la estimación de ventas, costos de construcción, viabilidad de las unidades y el reparto de cargas y beneficios del PP. Al respecto, es importante señalar que si se desea concretar los aprovechamientos máximos se debe contemplar e incorporar las disposiciones del artículo 328 del Acuerdo 373 de 2014 “Cesión Adicional por Aumento de Densidad”. Es importante señalar que el artículo 328 del Acuerdo 373 de 2014 establece densidades de Hasta 120 viviendas por hectárea neta urbanizable para Vivienda no VIS, Hasta 140 viviendas por hectárea neta urbanizable para Vivienda VIS, y Hasta 150 viviendas por hectárea neta urbanizable sujetas al cumplimiento de las cesiones obligatorias

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024

(23 Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN
 DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN
 URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
			establecidas en el Artículo 327 del Acuerdo 373 de 2014. Ahora bien, con las cesiones de espacio público establecidas en el planteamiento urbano, sólo podría alcanzar a construir máximo 7.206 unidades de vivienda (1.587 unidades de vivienda VIP, 4.759 unidades de Vivienda VIS y 861 unidades de vivienda No VIS de conformidad al área neta del planteamiento urbanístico presentado).
Simulación Urbano Financiera Formulación	<i>Si bien las observaciones citadas anteriormente generan cambios en las cargas y estimación de ventas del PP, y por ende en los residuales; es importante revisar las utilidades y las TIR que están arrojando los residuales para las unidades del PP, toda vez que se encuentran por debajo del 10%, teniendo en cuenta que se está contemplando solamente vivienda NO VIS.</i>	Parcial	Se solicita incluir en la Prefactibilidad Económica, la explicación y conclusión financiera de la viabilidad económica de cada una de las Unidades de Gestión, de acuerdo con el Valor Presente neto y la Tasa Interna de Retorno de cada Unidad de Gestión.
Simulación Urbano Financiera Formulación	<i>Con relación al reparto de cargas entre las unidades no es claro las cargas en obras entre las unidades, así como las posibles compensaciones que se generen a partir de dicho reparto. Esto debe quedar claramente establecido en el plan parcial porque hace parte integral de la estrategia de gestión de este.</i>	No	Se requiere ampliar y describir de forma detallada el esquema de gestión que van a utilizar los promotores y propietarios, el cual garantice el aporte a cargas planteado en el reparto de cargas por puntos y la concreción de cargas urbanísticas del planeamiento urbanístico, principalmente los correspondientes a la UG 1 y UG 2 que tienen mayores cargas de urbanismo dentro de sus unidades, debe tenerse en cuenta la disposición del artículo 2.2.4.1.6.1.2 (Unidades de gestión) del Decreto Nacional 1077 de 2015, que indica que la Unidad de Gestión debe ser objeto de una única licencia de urbanización o contar con un único proyecto urbanístico general para la cual debe haber concurrencia de los

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.000 3) DE 2024
 (23 Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
			propietarios. En ese sentido, si bien el PUG puede contener etapas de desarrollo, estas no se desarrollan de manera independiente del resto del área de la Unidad de Gestión, y en ese sentido se debe ajustar la sección. De acuerdo con lo anterior, es necesario que la propuesta del plan parcial de cumplimiento a lo establecido en la normativa nacional y distrital con lo relacionado a garantizar y evidenciar el reparto equitativo de cargas y beneficios en la integralidad del plan parcial, así como al interior de las unidades de gestión establecidas al interior de este. Con relación al reparto de cargas entre las unidades no es claro las cargas en obras entre las unidades, así como las posibles compensaciones que se generen a partir de dicho reparto. Esto debe quedar claramente establecido en el plan parcial porque hace parte integral de la estrategia de gestión de este. Por tanto, se solicita ajustar el párrafo de la sección 4.4. Unidades de Gestión (pág. 32 DTF), dado que las Unidades de gestión no son autónomas para el cumplimiento de obligaciones.
Propuesta Urbanística y Normativa	De conformidad con el mapa 30 - Jerarquización Vial, del Acuerdo 0373 de 2014, la Carrera 141 coincide con el limite sur del área de expansión entre las calles 18 y 36. Por lo tanto, esta vía debe verse reflejada en la propuesta urbanística, con su respectiva sección transversal, y considerarse dentro de las cargas y beneficios del plan parcial.	No	No se tuvo en cuenta la observación

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024
 (23 Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Propuesta Urbanística y Normativa	Deben revisarse los perfiles viales y su impacto en el plan parcial, con respecto a proyectos viales que se tengan en el sector.	parcial	Si bien se presentan los perfiles de las vías jerarquizadas y el perfil genérico de las vías locales, no es claro si la Av. Cañasgordas (Vía Arteria Principal) tiene afectación en el plan parcial, considerando que el perfil dispuesto en el POT para esta vía es mayor a las calzadas hoy construidas.
Propuesta Urbanística y Normativa	Ni en el DTF ni en el borrador de decreto se mencionan las condiciones de manejo normativo para el "Área de Manejo Especial". Si bien en el diagnóstico se identifica como un área con preexistencias, también es cierto que es un suelo de expansión urbana que, para poder incorporarse al perímetro urbano, debe tener definida la normativa aplicable, así como las condiciones a tener en cuenta en caso de que decidan acogerse a la norma vigente o no pueda ser aplicable la norma anterior con la que se desarrollaron, más aún, considerando que se desarrollaron como parcelaciones.	No	No se define cuál es el manejo especial y las condiciones normativas para esta zona.

Adicionalmente, a partir de la documentación radicada en abril de 2024, se encontró lo siguiente:

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Acueducto	Adjuntar archivos de evidencia de los cálculos de caudales para el diseño del acueducto, ya que no se menciona en la memoria cómo se realizó el cálculo, sino que únicamente se muestra la información considerada y el valor definitivo del caudal obtenido	No	Observaciones sobre la última información presentada
Acueducto	Dada la localización del proyecto, y el cruce con el proyecto tren de cercanías, se debe contar con la validación de la propuesta y esta debe estar articulada con el proyecto de tren y las franjas definidas para su ejecución, por lo tanto se debe especificar en las memorias, planos y documentos que las redes de acueducto que crucen por la zona del Tren de Cercanías deberán articularse con el diseño propuesto para este	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024
 (23 Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
	<i>proyecto y por lo tanto se deberá prever este aspecto en los trámites para la aprobación e implantación de la infraestructura de acueducto</i>		
Acueducto	<i>Conforme al número de pases de la tubería mediante sifones invertidos para cruzar los drenajes existentes, se hace necesario contar con el concepto de EMCALI EICE E.S.P , como futuro operador, para que realice la evaluación de esta alternativa, debido a los requerimientos de operación y mantenimiento que se puedan generar por parte del operador del servicio</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada
Acueducto	<i>Se debe ajustar el trazado de la red de acueducto, teniendo en cuenta que está cruzando por el BIC Estación de tren de la Viga, y esta afectación no es viable</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada
Acueducto	<i>Se debe cerrar el anillo de la red de acueducto alrededor de la UG-3 y la UG-4, hacia la vía Panamericana, dado que si este no se incorpora deberá tener una justificación técnica del caso</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada
Acueducto	<i>Se debe mencionar en la memoria técnica (y si es el caso indicar en el plano) el punto de conexión o posible manejo en el Área de Manejo Especial, considerando que pueden conectarse en un futuro a la red de servicios públicos que será operada por EMCALI, por lo tanto es necesario indicar esto en los documentos entregados y en los cálculos de capacidad de la infraestructura proyectada, así mismo se deberá definir las condiciones que deberá cumplir el área de manejo especial en caso de incorporar se a la propuesta de abastecimiento de la zona de expansión corredor Cali - Jamundí</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada
Acueducto	<i>Los presupuestos presentados aparecen con valores de precios de Junio 2023, se deberán ajusta con precios de 2024 y se deberá considerar esto en la modelación financiera</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada
Alcantarillado Sanitario	<i>Se debe modificar el trazado de la red de alcantarillado sanitario entre la cámara AS84 y AS85, teniendo en cuenta que está cruzando por el BIC Estación de tren de la Viga, ya que esta afectación no es viable</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.003) DE 2024
 (23 Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Alcantarillado Sanitario	Dada la localización del proyecto, y el cruce con el proyecto tren de cercanías, se debe contar con la validación de la propuesta y esta debe estar articulada con el proyecto de tren y las franjas definidas para su ejecución, por lo tanto se debe especificar en las memorias, planos y documentos que las redes de acueducto que crucen por la zona del Tren de Cercanías deberán articularse con el diseño propuesto para este proyecto y por lo tanto se deberá prever este aspecto en los trámites para la aprobación e implantación de la infraestructura de alcantarillado	No	Observaciones sobre la última información presentada
Alcantarillado Sanitario	Se debe mencionar en la memoria técnica y si es el caso indicar en el plano punto de conexión o posible manejo al Área de Manejo Especial, considerando que pueden conectarse en un futuro a la red de servicios públicos que será operada por EMCALI, por lo tanto es necesario indicar esto en los documentos entregados y en los cálculos de capacidad de la infraestructura proyectada, así mismo se deberá definir las condiciones que deberá cumplir el área de manejo especial en caso de incorporar se a la propuesta de abastecimiento de la zona de expansión corredor Cali - Jamundí	No	Observaciones sobre la última información presentada
Alcantarillado Sanitario	Los presupuestos presentados aparecen con valores de precios de Junio 2023, se deberán ajusta con precios de 2024 y se deberá considerar esto en la modelación financiera	No	Observaciones sobre la última información presentada
Alcantarillado Pluvial	Dada la localización del proyecto, y el cruce con el proyecto tren de cercanías, se debe contar con la validación de la propuesta para los cruces de redes, y debe estar articulada con las franjas definidas para su ejecución. Por lo tanto, se debe especificar en las memorias, planos y documentos que las redes de acueducto que crucen por la zona del Tren de Cercanías deberán articularse con el diseño propuesto para este proyecto y por lo tanto se deberá prever este aspecto en los trámites para la aprobación e implantación de la infraestructura de alcantarillado	No	Observaciones sobre la última información presentada
Alcantarillado Pluvial	Se debe modificar el trazado de la red de alcantarillado sanitario entre la cámara AP134 y APS135, teniendo en cuenta que está cruzando por el BIC Estación de tren	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024
 (23 Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
	de la Viga, ya que esta afectación no es viable		
Alcantarillado Pluvial	Debido a la necesidad de integralidad del sistema, se debe definir en la memoria técnica (y si es el caso indicar en el plano) como será el comportamiento de este subsistema dentro del Área de Manejo Especial, considerando que la infraestructura de drenaje pluvial, dado que hace parte integral del componente de riesgo asociado a inundabilidades de tipo pluvial, debe considerar que el desarrollo del proyecto no genere afectación de este tipo en el Área de Manejo Especial, y de ser el caso, se deberán considerar las recomendaciones y obras necesarias para la mitigación, por lo tanto es necesario indicar esto en los documentos entregados y en los cálculos de capacidad de la infraestructura proyectada, dado que para este sistema no es opcional la adaptación del área de manejo especial a la estructura para manejo y transporte de aguas lluvias planteadas en el corredor Cali - Jamundí	No	Observaciones sobre la última información presentada
Alcantarillado Pluvial	Los presupuestos presentados aparecen con valores de precios de Junio 2023, se deberán ajusta con precios de 2024 y se deberá considerar esto en la modelación financiera	No	Observaciones sobre la última información presentada
Servicios Públicos	La propuesta debe contemplar la incorporación de las especificaciones técnicas establecidas en el Decreto 1007 del 2023, asociada con la distribución de redes de servicios públicos, esta deberá incorporar la localización de los ductos para la prestación del servicio de TIC, la cual debe estar localizada en zona de andenes.	No	Observaciones sobre la última información presentada
Estudios de tránsito: aforos de volúmenes no motorizados	No se presenta la base de datos de aforos peatonales para el día típico, además de que sólo se aforaron 2 movimientos en la intersección C1.	No	Observaciones sobre la última información presentada
Plan de mitigación: plano de señalización vertical, horizontal y dispositivos de control	No se presenta el plano de señalización vertical, horizontal y dispositivos de control. En el DTF se presenta es el plano de señalización propuesta. El plano presentado como anexo contiene únicamente señales de "PARE" y asociadas al paso del TCV. Es importante que a partir de la modelación se reconozcan cruces y zonas con alta	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024
 (23 Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
	convergencia de flujos, para ser atendidos por medio del control semaforizado, reductores de velocidad, entre otros		
Caracterización y diagnóstico de la oferta vial	La caracterización de sentidos viales actuales se realiza sobre un esquema urbano futuro. Se sugiere realizar sobre un plano o figura que presente la red vial existente	No	Observaciones sobre la última información presentada
Estudios de tránsito y Modelación	A pesar de que la Avenida Cañasgordas presenta actualmente cicloinfraestructura, no se realiza su correspondiente modelación. Además, no se incluyó la categoría de bicicletas en la campaña de aforos	No	Observaciones sobre la última información presentada
Estudios de tránsito: aforos de volúmenes motorizados	No es cierto que todas las estaciones se hayan aforado entre las 5 y 19 horas. Algunas tienen periodos entre las 5 y 8, 12 y 14 y 16 y 19 horas, como en la Carrera 146 con 118 y Carrera 130 con 118. Se debe realizar esta observación en el documento indicando cómo se incorporan estos aforos incompletos o bien, completar los aforos a través de expansión de volúmenes o de nueva toma de información primaria	No	Observaciones sobre la última información presentada
Modelo de microsimulación	Se debe complementar el diseño, modelación y conceptualización de la integración vial entre el plan parcial y la Calle 36, en especial lo que respecta la calzada de servicio norte-sur, los intercambiadores de relacionamiento con la calzada principal. Se debe verificar que los accesos entre el plan parcial y la Calle 36 se dé por medio de carriles de incorporación, aceleración y desaceleración y no como se presenta actualmente por medio de accesos que de manera directa conecta al plan parcial con la vía. Se debe incorporar también la solución vial contemplada y adoptada para el Plan Parcial Zonamérica, en lo referente a los giros en U y pasos peatonales. De igual manera, se debe contemplar o considerar el paso del TCV y de las implicaciones como la atracción y generación de viajes peatonales y su priorización en el acercamiento, como la necesidad de considerar pasos	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024
 (23 Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
	<i>peatonales seguros y no necesariamente en los cruces vehiculares, entre otras.</i>		
Componente Planteamiento urbanístico	Acorde con el artículo 2.2.1.1. Definiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015 el área neta urbanizable <u>“... Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos...”</u> (Sublíneas fuera de texto) En ese sentido, las áreas de manejo de derivaciones y acequias, al no hacer parte de las redes primarias de servicios públicos, y en consecuencia, no es dado descontarlas del área neta urbanizable. Ahora bien, las Áreas Forestales Protectoras del recurso hídrico se consideran áreas de conservación y protección de recursos naturales, y son afectaciones que se descuentan para el cálculo del área neta urbanizable.	No	Observaciones sobre la última información presentada
Destinación de Suelo a VIP Formulación	Se solicita incluir que, para el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritaria – VIP (página 53) que, el propietario y/o urbanizador podrá optar por cualquiera de las alternativas establecidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, así como las disposiciones contenidas en el artículo 431 del Acuerdo 373 de 2014, y las normas reglamentarias al respecto, a partir de las cuales el pago en dinero de la obligación del porcentaje mínimo de suelo destinado a VIP y VIS que de acuerdo con lo establecido en el POT, aplicará únicamente cuando una vez efectuado el cálculo del área con destinación a Vivienda de Interés Prioritario, ésta sea menor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m2).	No	Observaciones sobre la última información presentada
Destinación de Suelo a VIP Formulación	Se solicita incluir que, para el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritaria – VIP (página 53) que, el propietario y/o urbanizador podrá optar por cualquiera de las alternativas establecidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, así como las	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024

(23 Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
	disposiciones contenidas en el artículo 431 del Acuerdo 373 de 2014, y las normas reglamentarias al respecto, a partir de las cuales el pago en dinero de la obligación del porcentaje mínimo de suelo destinado a VIP y VIS que de acuerdo con lo establecido en el POT, aplicará únicamente cuando una vez efectuado el cálculo del área con destinación a Vivienda de Interés Prioritario, ésta sea menor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m2).		
Destinación de Suelo a VIP Formulación	Se solicita que los globos suelo destinados Vivienda de Interés Prioritario (VIP) sean individualizados. En el proceso de urbanismo, los predios que cumplen con la destinación de Vivienda de Interés Prioritaria son marcados en el folio de matrícula con la condición de que son destinados para vivienda de interés prioritario. Ahora bien, como se presenta en la propuesta urbanística, algunas manzanas incluyen dentro del mismo globo mezcla de VIP, VIS, y No VIS, por lo cual la Manzana 01, Manzana 02, Manzana 08 y Manzana 10, pueden tener dificultad al momento de desarrollar su proceso de urbanización.	No	Observaciones sobre la última información presentada
Simulación Urbano Financiera Formulación	Los valores presentados en el costo de adecuación de zonas verdes y construcción de vías locales deben ser conciliados con los Valores de la última lista de precios Unitarios de la Gobernación del Valle. Si bien este valor fue estimado de acuerdo con el costo unitario que expide el listado de precios de la Gobernación del Valle, según la Fuente de las tablas (Gobernación del Valle: Decreto 1-17-1276 nov 2021- para 2022), los valores presentados no corresponden con los citados, y se sugiere utilizar la última lista de precios unitarios de la Gobernación del Valle disponible, porque la variación de precios es diferente entre los materiales, y aunque se indexen los valores no es claro porque no se toman los valores que están disponibles para el público en general. De continuar con los valores del Decreto 1-17-1276 nov 2021, incluir la fuente de información del índice utilizado, y una justificación del índice utilizado para la indexación de los costos unitarios.	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 0003) DE 2024

(23 Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Simulación Urbano Financiera Formulación	<i>Es importante señalar que aunque se entregaron los contenidos del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios entre Unidades de Gestión y prefactibilidad económica, estos contenidos no se pueden analizar de fondo, toda vez que las modificaciones en los valores de las cargas, densidades, los aprovechamientos resultados de la modelación de densidades, los puntos vendibles y el reparto de cargas y beneficios requieren ajustes y tendrán modificaciones sustanciales que no permiten evaluar si se realiza el reparto de cargas y beneficios entre los propietarios y las unidades de Gestión, y si es financieramente es viable el planteamiento urbanístico presentado.</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Levantamiento Topográfico	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Remitir informe del procedimiento empleado en el levantamiento topográfico donde se especifique lo siguiente: 1. Equipos GNSS utilizados 2. Equipos convencionales en el levantamiento 3. Informe posicionamiento 4. Placas de amarre a coordenadas Magna Sirgas Cali 5. Placas colocadas en sitio 6. Cálculos Plani-Altimétricos 7. Como anexo los datos del Geoposicionamiento crudo y Rinex y Carteras de campo.	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Levantamiento Topográfico	Al superponer el plano topográfico presentado con la cartografía oficial del municipio (en coordenadas cartesianas MAGNA SIRGAS origen Cali), se ha encontrado que varios elementos, tales como el puente peatonal, el separador y el borde de vía, presentan un desplazamiento con respecto a su ubicación en la cartografía oficial. Es fundamental que estas discrepancias sean corregidas para asegurar la precisión y concordancia entre el plano topográfico y la cartografía oficial del municipio. Esta precisión es crucial para la correcta planificación y ejecución del plan parcial.	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.003) DE 2024

(23 Julio)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
			
Cartografía	<i>Durante la revisión de la solicitud de determinantes del Plan Parcial Predelimitado 10, se hizo énfasis en la necesidad de un levantamiento topográfico con énfasis predial, correspondiente a la medición precisa de lotes y construcciones que conforman toda el área del plan parcial, incluida la parcelación. Aunque 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.</i> <i>Es importante destacar que esta observación, previamente señalada, no ha sido subsanada en la radicación de la formulación del plan. Sin el levantamiento topográfico adecuado, es imposible asegurar la precisión de los límites y áreas de los predios involucrados, lo cual es crucial para la correcta planificación y desarrollo del plan parcial.</i> <i>Por lo tanto, reiteramos la necesidad de realizar un levantamiento topográfico detallado y preciso que incluya la medición de lotes y construcciones, garantizando así la exactitud de la información y el cumplimiento de los requisitos establecidos.</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Levantamiento Topográfico	<i>Pl. D1. Topografía e Identif. Predial: se identificaron diferencias en el dibujo de la base geográfica de la Subdirección de Catastro respecto al dibujo de los predios en el levantamiento topográfico, es necesario aportar en el informe técnico predial la justificación y actualización de la geometría de los límites de los siguientes lotes: LOTE 13, LOTE 31, LOTE 32, LOTE 33, LOTE 44, LOTE 30, LOTE 29, LOTE 22, LOTE 23, LOTE 24, LOTE 25, LOTE 26, LOTE 28, LOTE 27, LOTE 19, LOTE 4 Y LOTE 9</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.000 3) DE 2024

(23 Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Cartografía Levantamiento Topográfico	Pl. D1. Topografía e Identif. Predial: se debe complementar el cuadro de convenciones del plano con todos los elementos expresados en el dibujo, líneas y parece ser arboles no se expresan en las convenciones	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Predios y propietarios	Durante la revisión de la solicitud de determinantes del Plan Parcial Predelimitado 10, se identificó una deficiencia significativa en la documentación presentada, ya que no se aportaron los certificados de tradición y libertad para numerosos predios incluidos en el plan parcial, Sin embargo, al radicar la formulación del plan mencionado, esta observación no fue subsanada y los certificados de tradición y libertad siguen sin ser aportados.	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Predios y propietarios	LOTE 4 según estudio de títulos debería tener 60,397.05 M2, este es un predio inicial de 117,530.00 M2 según escritura 3626 del 30 de septiembre de 1994 del cual se segregaron los predios número 5, 6, 7, 9, 10 y 11	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Predios y propietarios	LOTE 27 Validar el área con escritura ya que refiere en folio de matrícula inmobiliaria un aproximado de 6 plazas sin especificar exactamente	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Predios y propietarios	LOTE 29 Se debe actualizar la información de catastro ya que le predio presenta una diferencia entre lo catastral y títulos de 10,419.00 M2	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Predios y propietarios	LOTE 30 Se debe actualizar la información de catastro ya que le predio presenta una diferencia entre lo catastral y títulos de 377.00 M2	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Predios y propietarios	LOTE 31 Y 32 Se debe actualizar el titular del predio en Catastro	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Predios y propietarios	LOTE 33 Se debe actualizar la información de catastro ya que le predio presenta una diferencia entre lo catastral y títulos de 300.00 M2 y el titular	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Predios y propietarios	LOTE 34 Se debe actualizar la información de catastro ya que le predio presenta una diferencia entre lo catastral y títulos de 282.00 M2 y el titular	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Planteamiento urbanístico	AMBITO DE PLANIFICACION: se identifica diferencia del polígono de planificación predelimitado en POT vs polígono de planificación propuesto ajustado con el levantamiento	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024

(23 Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
	<i>topográfico, se debe aportar un mapa o grafico en el DTS donde se pueda identificar las zonas donde se precisa el límite de planificación, que áreas se excluyen o se incorporan</i>		
Cartografía Planteamiento urbanístico	<i>"Es necesario aportar una versión DWG donde las capas de los elementos del planteamiento urbanístico se encuentren agrupadas a nivel general por elemento y no segregadas en varios layers por Unidades de Gestión</i> <i>Agrupar elementos como: DERIVACION, FRANJA FORESTAL, DERIVACION, VIAS, LINEAS ALTA TENSION, CESION ZONAS VERDES, CESION EQUIPAMIENTOS, AREAS UTILES, entre otros</i> <i>cada layer con el nombre del elemento conforme al cuadro de áreas para facilitar su revisión integral de áreas y poligonos de todo el ámbito"</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Planteamiento urbanístico	<i>En el dibujo de la UG-1, en el apartado de Cesión para vías locales, se identifica inconsistencia de áreas: en dibujo es de 9.357 y en cuadro de áreas aportado es de 9.548</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Planteamiento urbanístico	<i>En el dibujo de la UG-1, en el apartado de Vivienda VIP, se identifica una inconsistencia en el Área en dibujo destinada para la zona de VIP es de 14.997,53 m2 y el área en el cuadro de simulación es de 10.790,66 m2</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Planteamiento urbanístico	<i>En el dibujo de la UG-2, en el apartado de afectaciones, áreas forestal derivación, se identifica una inconsistencia, Se debe segregar el área del AFP de las Derivaciones del AFP del reservorio, no se expresa en el cuadro de áreas</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Planteamiento urbanístico	<i>En el dibujo de la UG-2, en el apartado de cesión de espacio público, se identifica una diferencia de áreas, en dibujo es de 27.312 y en el cuadro de áreas ítem Cesión 1 a 2 - Cesión efectiva es de 37.943m2</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Planteamiento urbanístico	<i>En el dibujo de la UG-3, en el apartado de cesión de espacio público, se identifica una diferencia de áreas, en dibujo es de 11.609,66 M2 y en el cuadro de áreas ítem Cesión 1 a 2 - Cesión efectiva es de 14.509,44 m2</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024

(23 Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

TEMA SUBTEMA	OBSERVACIÓN	CUMPLE	COMENTARIO
Cartografía Planteamiento urbanístico	<i>En el dibujo de la UA-1, en el apartado de cesión de espacio público, se identifica una diferencia de áreas, en dibujo es de 14.827.26 M2 y en el cuadro de áreas ítem Cesión 1 a 2 - Cesión efectiva es de 19.177,14 m2</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Planteamiento urbanístico	<i>Se debe mejorar la expresión grafica de los elementos de cartografía base (plano base de todos los planos), se recomienda destacar el ámbito de ámbito de planificación del plan parcial en línea roja, por encima de los límites de las UG Y UA, se recomienda en todos los planos incluir el trazado urbano de manzanas, predios construcciones existentes con proximidad al plan parcial con expresión suave para darle contexto de su inserción con el entorno</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Planteamiento urbanístico	<i>Se recomienda resaltar los elementos naturales como las derivaciones y cuerpos de agua naturales con el mismo nivel de expresión en todos los planos</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Planteamiento urbanístico	<i>Pl. F1. Propuesta Urbana: se debe dar una mejor expresión a las zonas verdes y cesiones de equipamientos, similar al plano, Pl. F3. Estruct. Esp. Púb. - Equip. Colect.</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada
Cartografía Planteamiento urbanístico	<i>Pl. F11. Cargas Urbanísticas, Se debe complementar con otro plano donde se pueda identificar en todo el ámbito de planificación a nivel general las cargas. Se recomienda usar dos conversiones, con un color todos los elementos de carga general y en otro color todos los elementos de carga local, para facilitar una lectura integral de las cargas del Plan Parcial</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada
Componente Espacio Público y Equipamientos	<i>La localización del EQ-03, en la Unidad de Gestión No. 3, corresponde con un suelo de protección de zona boscosa aledaño a la acequia 5-8. Se debe reubicar este equipamiento, dado que en ese lugar no sería posible la construcción de una edificación. Priorizar las zonas de protección o donde haya presencia de cúmulos de especies notables (guaduales, ceibas y samanes) para localizar cesiones de zonas verdes.</i>	No	Observaciones sobre la última información presentada

CONCLUSIONES

Una vez realizada la valoración desde los distintos componentes; ambiental, patrimonio, movilidad, servicios públicos, urbanístico, económico, espacio público, equipamientos,

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.003) DE 2024

(23 Julio)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”.

así como de la cartografía y la propuesta normativa, se encuentran elementos que no han sido analizados satisfactoriamente para ser incorporados en las decisiones y propuestas del plan parcial, así como cuestiones no resueltas de manera integral, que generan incertidumbre y posibles conflictos entre los sistemas o componentes. La valoración permitió identificar por una parte, aspectos que son de forma, que solo requieren complementación en los informes y su respectivo análisis y conclusiones, por otra, se identificaron aspectos de mayor complejidad, que requieren aclaraciones y decisiones de fondo que articulen todas las dimensiones y variables del territorio, como lo es el levantamiento topográfico, que impacta en las áreas que se definan en el planteamiento urbanístico y el reparto equitativo de cargas y beneficios; así mismo, las posibles afectaciones que pueden causar la inclusión de perfiles viales, la localización del equipamiento en zonas de protección, la determinación del sistema para los pasos de redes de servicios públicos en las acequias y sobre el Corredor Verde, que puede tener impactos sobre el componente financiero, las implicaciones de tener un Bien de Interés Cultural colindando con el plan parcial y la articulación con su área de influencia, entre otros, son aspectos relevantes que implican ajustes integrales que condicionan el reparto equitativo de cargas y beneficios, que a la fecha no han sido subsanados y en consecuencia no se dan los presupuestos técnicos y legales para una viabilidad favorable del instrumento de planificación.

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. 10, contenidos 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:

ARTÍCULO PRIMERO: Emitir concepto de DESFAVORABLE a la formulación del Plan Parcial Predelimitado No. 10, la delimitación del plan parcial se relaciona en el plano denominado “DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL PREDELIMITADO N°. 10”, contenido en la Resolución No. 4132.2.21.004 de 2021, “Por la cual se emite concepto de determinantes para la formulación del Predelimitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano N°10, localizado en el área de Expansión Urbana del corredor Cali – Jamundí”.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.0003) DE 2024

(23 Julio)

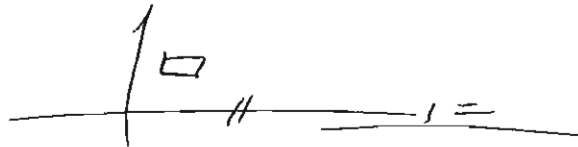
"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDLIMITADO 10 UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ".

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese la presente Resolución en los términos de la Ley 1437 de 2011 al representante legal de la Sociedad RUÍZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A-CORASA, 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 *veintitres* (23) 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 *J. Correa*,
Contratistas: Álvaro Hernán Díaz Vargas, Edwin Segura Guerrero, Martha Isabel Bolaños Mesa, Ángela María Ortega Perafán, María Elena Domínguez Victoria, Jefferson Correa Bravo, Elsa Johanna Rincón Laverde, Diego Armando Perlaza Hurtado, Juan Sebastián Vargas Rico, Susana Cardona Castelblanco, Luis David Luna Martínez.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.004) DE 2021.

(19 octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA
FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
No. 10, 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, 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 determinada en el mapa No. 44; *"Predelimitación de Planes Parciales en Zona de Expansión Corredor Cali-Jamundi"*, que forma parte integral del POT.

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

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

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 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 el día 25 de febrero de 2021, el señor FERNANDO RUIZ CÁCERES en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA RUIZ ARÉVALO S.A. – CORASA identificada con Nit. 830.035.896-4, mediante comunicado con radicado No. 202141730100306392 solicitó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, las determinantes urbanísticas y ambientales para la formulación del Predelimitado Plan Parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana No. 10.

Que una vez revisada la documentación del 25 de febrero de 2021 radicada por la Constructora Ruiz Arévalo S.A - Corasa, se encontró que esta se llevó a cabo en legal y debida forma y, por tanto, se dio respuesta parcial a la solicitud por medio de comunicado del día 11 de marzo de 2021 dirigido al interesado.

Que el día 12 de marzo de 2021, el interesado por medio de comunicación electrónica remitió copia del plano de levantamiento topográfico del predio, en donde señaló en la estructura predial el listado de unidades jurídicas que conforman el plan parcial.

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 2.2.4.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el día 13 de abril de 2021 a las siguientes entidades a través de los siguientes comunicados de la plataforma MIRAVE:

- Caso 149030 – Subdirección de Catastro Municipal.
- Caso 116700 – Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC.
- Caso 117133 – Gerencia Estratégica de Acueducto y Alcantarillado – EMCALI E.S.P.
- Caso 117280 – Gerencia Estratégica de Energía – EMCALI E.S.P.
- Caso 149056 – Gerencia Estratégica de Telecomunicaciones – EMCALI.
- Caso 149170 – Metrocali S.A.
- Caso 149178 – Secretaría de Infraestructura.
- Caso 149173 – Secretaría de Movilidad.
- Caso 149184 – Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico.
- Caso 149181 – Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios.
- Caso 149187 – Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA
FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI -
JAMUNDÍ"

Que el día 22 de septiembre de 2021, se encontró que únicamente dieron respuesta la Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios, la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos, la Subdirección de Catastro Municipal y la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico.

Que, más tarde y en respuesta a la solicitud de la Subdirección de Planificación del Territorio para la coordinación interinstitucional, se recibieron los conceptos técnicos de las siguientes entidades:

- Caso 116492 – Subdirección de Catastro
- Caso 149181 – Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios.
- Caso 149187 – Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos.
- Caso 149184 – Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico.
- Radicado Orfeo 202141510200023434 – Secretaría de Infraestructura.
- Radicado Orfeo 202141730102514612 – Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca.

Que, al momento de la expedición del presente acto administrativo, no se recibieron conceptos de las siguientes entidades:

- Acueducto y Alcantarillado – EMCALI E.S.P.
- Energía – EMCALI E.S.P.
- Metrocali S.A.
- 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 Municipal, en el marco de lo dispuesto en los artículos 2.2.4.1.1.3, 2.2.4.1.1.4 y 2.2.4.1.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, encuentra que es dado emitir el presente concepto de determinantes para el proyecto de *"Plan Parcial de Desarrollo No. 10, localizado en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí"*.

Que, en virtud de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. DETERMINANTES. Emitir concepto de determinantes para la formulación del proyecto del Predelimitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano No. 10 en Suelo de

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Expansión, 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

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	Caso 116492 de MIRAVE
Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios.	Caso 149181 de MIRAVE
Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos.	Caso 149187 de MIRAVE
Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico	Caso 149184 de MIRAVE
Secretaría de Infraestructura	Radicado Orfeo 202141510200023434
Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca	Radicado Orfeo 202141730102514612

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 cuenta con una cabida conforme a la cartografía del POT, de 79,83 ha, cuyo polígono comprende los siguientes límites:

Por el Norte: Con la Carrera 132 y el Predelimitado Plan Parcial No. 8,
Por el Oriente: Con la Calle 36, vía que conduce al Municipio de Jamundí.
Por el Sur: Límite sur del área de expansión,
Por el Occidente: Con la calle 18, límite occidental del área de expansión.

PARÁGRAFO. La anterior delimitación del plan parcial se relaciona en el plano adjunto a la presente Resolución denominado "DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 10".

Artículo 4. ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y CONFIGURACIÓN PREDIAL. El área de planificación del Predelimitado Plan Parcial No. 10 se configura a partir de los límites señalados en el artículo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en el mapa 44 del Acuerdo

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
 (19 octubre)

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA
 FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
 No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI -
 JAMUNDÍ"**

Municipal 0373 de 2014. 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 presenta en el plano adjunto y se relaciona en la siguiente tabla:

TABLA 2. IDENTIFICACIÓN PREDIAL

No.	NUMERO PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA CATASTRAL M2	ÁREA CERTIFICADO DE TRADICIÓN	OBS.
1	Z000602600000	370-601838	15.009,599	14.093,27	
2	Z000603170000	370-376000	11.794,744	187.000	3
3	Z000101930000	370-376000	44.634,252	187.000	3
4	Z000105310000	370-151591	5.664,041	5.498	
5	Z000105300000	370-151590	5.605,288	5.498	
6	Z000101950000	370-60050	71.334,526	197.000	1
7	Z000108700000	370-601936	19.785,892	19.528,41	
8	Z000602610000	370-594483	13.591,934	13.600,87	
9	Z000604380000	370-389490	5.228,796	5.810	2
10	Z000102000000	370-74019	16.568,454	38.400	
11	Z000102010000	370-67110	16.468,667	15.606	
12	Z000604370000	370-384490	7.440,918	56,25	
13	Z000105940000	370-398241	45.574,590	44.168,52	
14	Z000600580000	370-398240	15.124,401	14.900	
15	Z000112250000	370-706509	43.940,068	42.462	
16	Z000601890000	370-447667	24.923,221	25.007,28	
17	Z000101990000	370-444363	4.041,494	3.092,10	
18	Z000600350000	370-398239	11.633,084	11.613,39	
19	Z000101970000	370-307236	60.882,047	50.449	
20	Z000601810000	370-523908	11.267,805	10.579,65	
21	Z000604360000	370-389490	7.564,630	-	2
22	Z000101960000	370-60050	122.145,852	-	1
23	Z000105320000	370-151594	5.401,250	5.498	
24	Z000101940000	370-710311	69.054,690	69.470	
25	Z000602620000	370-594484	6.147,392	5.742,96	
26	Z000601820000	370-533986	7.743,682	7.192,14	
27	Z000602590000	370-601837	6.252,310	5.874,56	
28	Z000105290000	370-151576	5.540,239	5.498	
29	Z000604390000	370-389490	5.891,017	-	2
30	Z000101980000	370-150816	44.632,838	45.030	
31	Z000105280000	370-151575	5.919,663	5.482	
32	Z000101450000	370-447668	19.475,928	19.836,62	

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
 (19 Octubre)

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA
FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI -
JAMUNDÍ"**

33	Z000603870001	-	19.281,690	-	4
34	Z000602990000	-	2.288,014	-	4
35	Z000602960000	-	1.924,015	-	4
36	Z000601520000	-	1.662,492	-	4
37	Z000601450000	-	2.002,441	-	4
38	Z000601460000	-	1.869,675	-	4
39	Z000601400000	-	1.464,194	-	4
40	Z000105920000	-	3.257,861	-	4
41	Z000601340000	-	1.672,403	-	4
42	Z000601370000	-	1.457,730	-	4
43	Z000601570000	-	1.907,724	-	4
44	Z000500700000	-	1.768,780	-	4
45	Z000601490000	-	1.394,923	-	4
46	Z000601480000	-	1.456,842	-	4
47	Z000601470000	-	1.457,257	-	4
48	Z000601500000	-	1.731,269	-	4
49	Z000601440000	-	1.880,416	-	4
50	Z000601320000	-	1.495,172	-	4
51	Z000601560000	-	1.076,476	-	4
52	Z000601390000	-	1.660,526	-	4
53	Z000601580000	-	1.478,351	-	4
54	Z000601330000	-	1.444,407	-	4
55	Z000601070000	-	1.564,603	-	4
56	Z000601360000	-	1.879,492	-	4
57	Z000106490000	-	1.599,002	-	4
58	Z000601430000	-	1.493,884	-	4
59	Z000601410000	-	1.386,603	-	4
60	Z000602980000	-	2.597,132	-	4
61	Z000602970000	-	2.562,681	-	4
62	Z000601530000	-	1.528,499	-	4
63	Z000601540000	-	1.658,815	-	4
64	Z000105930000	-	1.797,848	-	4
65	Z000601420000	-	1.421,632	-	4
66	Z000601550000	-	1.613,228	-	4
67	Z000601380000	-	1.501,816	-	4
68	Z000601350000	-	1.578,232	-	4
69	Z000601060000	-	2.583,670	-	4
70	Z000601510000	-	1.367,995	-	4
49	Z000601440000	-	1.880,416	-	4
50	Z000601320000	-	1.495,172	-	4

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

51	Z000601560000	-	1.076,476	-	4
52	Z000601390000	-	1.660,526	-	4
53	Z000601580000	-	1.478,351	-	4
54	Z000601330000	-	1.444,407	-	4
55	Z000601070000	-	1.564,603	-	4
56	Z000601360000	-	1.879,492	-	4
57	Z000106490000	-	1.599,002	-	4
58	Z000601430000	-	1.493,884	-	4
59	Z000601410000	-	1.386,603	-	4
60	Z000602980000	-	2.597,132	-	4
61	Z000602970000	-	2.562,681	-	4
62	Z000601530000	-	1.528,499	-	4
63	Z000601540000	-	1.658,815	-	4
64	Z000105930000	-	1.797,848	-	4
65	Z000601420000	-	1.421,632	-	4
66	Z000601550000	-	1.613,228	-	4
67	Z000601380000	-	1.501,816	-	4
68	Z000601350000	-	1.578,232	-	4
69	Z000601060000	-	2.583,670	-	4
70	Z000601510000	-	1.367,995	-	4

Fuente: Elaboración propia con base en información suministrada por la Subdirección de Catastro

De acuerdo con la información contenida en la columna "OBS", a continuación se relaciona la información que corresponde a cada una de las etiquetas señaladas, cuyas observaciones deben ser atendidas en la formulación del plan parcial:

1. Se evidencia que hay 2 predios con la misma matrícula inmobiliaria, pero presentan número prediales diferentes. Conforme a lo anterior, en la formulación se debe aclarar la identificación de los citados inmuebles.
2. Se evidencia que hay 3 predios con la misma matrícula inmobiliaria, pero presentan número prediales diferentes. Conforme a lo anterior, en la formulación se debe aclarar la identificación de los citados inmuebles.
3. El folio de matrícula inmobiliario se encuentra CERRADO, por lo que se debe aclarar el estado jurídico del predio o a la predialidad que corresponde.
4. Se debe aportar el certificado de tradición y libertad.

Adicionalmente, se debe cumplir con lo siguiente:

- Se debe entregar toda la información predial del área de planificación, incluidos los predios que conforman la parcelación. Si bien esta área tendrá un manejo especial, se deben entregar los antecedentes y sustentos para la aplicación de la norma diferencial.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

- 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. 10, incluida la parcelación. 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.

PARÁGRAFO. 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 el levantamiento topográfico aportados por el promotor para el presente trámite de determinantes.

CAPÍTULO 2 INTEGRALIDAD DE LA PROPUESTA

Artículo 5. ARTICULACIÓN URBANÍSTICA. Es necesario que el Predelimitado Plan Parcial No. 10 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. De igual forma, se debe propender por incorporar los elementos ambientales presentes en el territorio, a la estructura de espacio público del proyecto, buscando dar continuidad y conectividad a las áreas de especial importancia ecosistémica con los elementos ambientales localizados al interior del ámbito de planificación del plan parcial.

Así mismo y toda vez que por el área de planificación del plan parcial transcurre el proyectado Corredor Verde - Vía Férrea que hace parte de la Estructura Ecológica Complementaria, así como el Corredor Interregional Vía Cali – Jamundí, el plan parcial deberá considerar las secciones de las calzadas dispuestas en este proyecto, así como sus aislamientos y zonas de reserva para futuras ampliaciones e intersecciones.

CAPÍTULO 3 SISTEMA AMBIENTAL

Artículo 6. 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 7. DETERMINANTES AMBIENTALES. En el marco de la formulación del proyecto de plan parcial, se deberá tener en cuenta las Determinantes Ambientales que para el presente plan parcial emita la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021

(19 Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

– CVC, 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 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 8. 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 encuentra 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 del entorno rural y el plan parcial Zonamérica, 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

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

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 cuatro humedales, y cuatro 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 debe llevar a cabo la caracterización de los cuerpos de agua superficiales presentes en el ámbito de planificación, buscando determinar su naturaleza. Para esto y conforme a la caracterización, se deberán 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 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.
- En cuanto al recurso hídrico superficial, se deberán identificar todos los cuerpos de agua existentes, cartografiados y georreferenciados presentes en el ámbito de planificación. En todo caso, se requiere identificar y analizar las concesiones de agua superficial utilizadas actualmente para fines agrícolas para cancelarlas, teniendo en cuenta que el área de planificación debe contar con cobertura de acueducto.
- El Plan Parcial deberá tener en cuenta el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero vigente desarrollado por Dagmá y CVC, y deberá disponer de estudios hidrogeológicos que permitan identificar, caracterizar y establecer las medidas para mitigar o prevenir posibles impactos sobre los acuíferos. Adicionalmente, se deberá considerar lo siguiente:
 - 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 el área de planificación del plan parcial colinda con dicha zona, según el Mapa N°12 "Estructura Ecológica Principal".

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021

(19 Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

- 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.
- 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.

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

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021

(19 Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

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

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.

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. 10, lo que implica el desarrollo de todos los puntos anteriores.
- Deberá elaborar un plano síntesis a partir de todas las consideraciones ambientales anteriores, en el que se consignen cuáles serán las zonas susceptibles de

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA
FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI -
JAMUNDÍ"

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.

CAPÍTULO 4 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 9. 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 (Zonamérica) y el área de influencia rural del proyecto, con el propósito de que la propuesta urbana del proyecto se articule integralmente con dichos espacios, y dé continuidad a los corredores ambientales conformados a través del espacio público.

Artículo 10. 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 el límite de densidad de viviendas por hectáreas determinado por el POT, así como las cesiones adicionales de espacio público al sobrepasar dicho límite.

Artículo 11. 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 (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).

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021

(19 Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

- 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.
- 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 - MEPPÍ 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 conexiones (pompeyanos) a partir del parque separador que conforme el Corredor Verde.
- 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

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

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).
- 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.
- 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.
- 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 el diseño de espacio público debe estar articulado con la propuesta paisajística la cual será aprobada posterior a la aprobación del Plan Parcial por parte de la autoridad ambiental competente con base en las directrices de la CVC.

PARÁGRAFO. 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. 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 de entrega previo a la construcción y al recibo de estas.

Artículo 12. 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.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021

(19 Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Artículo 13. ARBORIZACIÓN Y PAISAJISMO. Para el tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales y el control ambiental, estas deben llevarse a cabo de acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Silvicultura de la ciudad de Santiago de Cali.

CAPÍTULO 5 EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

Artículo 14. 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 15. 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.

CAPÍTULO 6 SISTEMA DE MOVILIDAD

Artículo 16. 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 ciclo-infraestructura en las siguientes vías:
 - Calle 25
 - Corredor férreo

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021

(19 Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA
FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI -
JAMUNDÍ"

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 corredores para rutas alimentadoras las Calles 18 y 36, 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 deberá identificar las rutas del sistema de transporte público tradicional que aún operan en la zona.

De igual manera se deben considerar los avances y la información disponible que existiera sobre el Proyecto Tren de Cercanías 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, 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.

- **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 17. 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.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021

(19 Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA
FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI -
JAMUNDÍ"

Artículo 18. 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 las intersecciones de las Calles 18, 25 y 36 con la vía arteria secundaria proyectada y contenida en el mapa 30 del Acuerdo 0373 de 2014.

Artículo 19. 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 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 preserve 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

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.004) DE 2021
(19 Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

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.
- 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 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)
- 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).

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021

(19 Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

- 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 relacionen 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.

El modelo deberá representar el tráfico motorizado y no motorizado a través de un software de simulación. El alcance de la microsimulación no sólo 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 socializada con el equipo del Departamento Administrativo de Planeación y estará sujeta 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 le soliciten, 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,

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 Octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA
FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI -
JAMUNDÍ"

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 debe 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 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.

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 la interventoría y 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 20. ASPECTOS GENERALES. La localización de los Servicios Públicos Domiciliarios y TIC se proyectará y realizará con el propósito de garantizar su adecuada

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 Octubre)

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA
FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI -
JAMUNDÍ"**

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, las cuales podrán ser aéreas.
- El predio en consulta correspondiente al predelimitado Plan Parcial No. 10, el cual se encuentra localizado en el sector 3, 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 cual 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 servicios de acueducto y alcantarillado 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 del sector 3 del área de expansión adelantados por la firma de consultoría IGEI, contemplaron para el Plan parcial Predelimitado 10 una densidad de población de 102.6 viviendas/hectárea (Densidad Bruta) y 134.5 viviendas/hectárea (Densidad Neta). En el oficio No. 3600050942020 del 29 de enero de 2020, mediante el cual EMCALI emitió la factibilidad para la prestación del servicio, se encuentran las condiciones técnicas para la prestación del servicio con las densidades indicadas. Los incrementos en las densidades estarán sujetos a las aprobaciones y disponibilidades que otorgue EMCALI.
- El Plan Parcial debe incluir en su presupuesto la materialización de las modificaciones

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021

(19 Octubre.)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA
FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI -
JAMUNDÍ"

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 redes secundarias con cada uno de sus detalles.
- Para el caso del servicio de Acueducto, el trazado de las redes 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 21. ACUEDUCTO. Para la prestación del servicio de Acueducto por parte de EMCALI, se indicó que el sector 3D 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).

La operación de la estación de bombeo (booster), es requisito indispensable para la prestación del servicio de acueducto de los predios del área de Expansión que vayan a estar localizados en una cota superior a la 970 msnm. El predio en consulta se encuentra localizado por encima de la cuota mencionada. En general, la prestación del servicio para el predelimitado Plan Parcial No. 10 está condicionada a:

- Construcción de la infraestructura definida para el sector en los diseños aprobados por

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 Octubre .)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA
FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI -
JAMUNDÍ"

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 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 N1077 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 22. ALCANTARILLADO SANITARIO. De conformidad con lo señalado en la factibilidad de prestación del servicio emitida por EMCALI con el oficio No. 3600050942020 del 29 de enero de 2020, 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.
- Construcción de los colectores sanitarios diseñados por IGEI en diámetro 20" por la Calle 36, diámetro 20", 24" y 27" HR por la Carrera 143, 27" HR por la Calle 48, 30" HR por la Carrera 134, diámetro 40", 44" y 52" HR por la Calle 61 hasta su entrega a la EBAR del sur.
- Construcción de la Estación de bombeo de Agua Residuales del Sur -EBAR del Sur.

Artículo 23. 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

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021

(19 Octubre.)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

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 IGEl 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.

A continuación se indica la infraestructura requerida por el Plan Parcial Predelimitado 10 y la infraestructura macro requerida para recibir las aguas lluvias del Plan parcial hasta su entrega al Canal Interceptor Sur:

- Colector pluvial Calle 25, Carrera 134
- Canal trapezoidal Carrera 134
- Canal rectangular Carrera 134 hasta su entrega al Canal trapezoidal Calle 61
- Colectores Carrera 141 y Calle 36
- Canal rectangular Carrera 143
- Colector Calle 48
- Canal trapezoidal Calle 61, hasta su entrega al Pondaje de regulación del Área de Expansión.
- Laguna de regulación hasta su entrega al Canal Interceptor Sur
- Construcción de la Estación de Bombeo de Aguas Lluvias hasta entregar al Canal Interceptor Sur, si el diseño detalle así lo indica.
- 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 24. MANEJO DE ESCORRENTÍAS POR AGUAS LLUVIAS. De acuerdo con el numeral 4 del artículo 163 del POT, toda nueva urbanización deberá contar con

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021

(19 Octubre.)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

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 de Residuos Sólidos (PEIRSs).

Artículo 25. 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.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 Octubre .)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA
FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI -
JAMUNDÍ”

- 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 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 26. 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.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 octubre)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA
FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI -
JAMUNDÍ"

CAPÍTULO 8 SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 27. 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 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 28. BIEN DE INTERÉS CULTURAL ESTACIÓN DE TREN DE LA VIGA. Para el ejercicio general de planificación que se desarrolle en el plan parcial, es necesario que se tenga en cuenta el Bien de Interés Cultural Estación del Tren de La Viga, toda vez que, a pesar de que este no se encuentra dentro del ámbito de planificación, una porción de su área de influencia si lo está, por lo cual es necesario que el proyecto tenga en cuenta esta zona como Nivel 3 de intervención -Conservación Contextual-. La propuesta urbana del plan parcial debe considerar esta zona y su colindancia con el BIC como una determinante de superior jerarquía que debe ser atendida a nivel de espacio público y, en general, para la definición de los aprovechamientos que contribuyan al respeto y la exaltación del inmueble.

CAPÍTULO 9 NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL

Artículo 29. TRATAMIENTO URBANÍSTICO. Según el mapa No. 43 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, el Tratamiento Urbanístico que le corresponde al plan parcial es

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.004) DE 2021
(19 Octubre.)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

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 30. 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 debe 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. Se debe evitar la implementación de proyectos residenciales sin actividades complementarias, a partir de la vocación y localización del proyecto.

Artículo 31. APROVECHAMIENTOS. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 350 del POT determina con respecto a los índices de construcción aplicables al tratamiento de desarrollo lo siguiente:

- 1,5 sobre el área neta urbanizable para proyectos de vivienda NO VIS, comercio y servicios.
- 1,7 sobre el área neta urbanizable para proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS).
- El índice de construcción en vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS y VIP será el resultante de aplicar el índice de ocupación, los aislamientos y la altura máxima permitida.

El Índice de Ocupación aplicable al tratamiento de Desarrollo está indicado en el artículo 353 del POT, donde se considera el uso y tipo de proyecto. El índice de ocupación en tratamiento de desarrollo se calcula sobre el área neta urbanizable y se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 3. Índices de ocupación TRATAMIENTO URBANÍSTICO DESARROLLO

TIPO DE DESARROLLO	ÍNDICE DE OCUPACIÓN
Multifamiliar No VIS	0,30
Multifamiliar VIS	0,5
Multifamiliar VIP	0,5
Unifamiliar No VIS	0,65
Unifamiliar VIS	0,70
Unifamiliar VIP	0,75
Comerciales y de Servicios	0,5
Mixto	0,5
Industrial	0,30

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.004) DE 2021
(19 Octubre.)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA
FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI -
JAMUNDÍ"

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. 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.

Artículo 32. 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 33. 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).
- 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 34. 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.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 Octubre.)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

- 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.

Artículo 35. 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, 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 36. 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 y equipamientos colectivos, entre otros.
- Adecuación de suelo de cesiones obligatorias para parques, zonas verdes, espacio público, equipamientos, 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

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021

(19 Octubre ..)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

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.

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 37. 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.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 Octubre.)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

De acuerdo con el artículo 2.2.4.1.1.7 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 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 38. 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.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 Octubre.)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA
FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI -
JAMUNDÍ"

- 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.
- 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 39. 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,

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 Octubre .)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA
FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI -
JAMUNDÍ"

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. 10, 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 cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de estos asentamientos, conforme lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

CAPÍTULO 11 DISPOSICIONES FINALES

Artículo 40. 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 41. 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.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 Octubre.)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA
FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI -
JAMUNDÍ"

- 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 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 disuelvan; 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 Formulator 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.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 Octubre.)

“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA
FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI -
JAMUNDÍ”

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 “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 2.2.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Cartografía entregada en la formulación del Plan Parcial debe estar en escalas 1:2000 o 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.

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 004) DE 2021
(19 Octubre.)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA
FORMULACIÓN DEL PREDELIMITADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
No. 10, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA; CORREDOR CALI -
JAMUNDÍ"

- 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.

Artículo 42. 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 FERNANDO RUIZ CÁCERES en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA RUIZ ARÉVALO S.A. – CORASA o a quien haga sus veces.

Artículo 43. RECURSOS. Contra la presente Resolución proceden los recursos de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *Diecinueve* (19) días del mes de *octubre* de dos mil veintiuno (2021).



JEAN PAUL ARCHER BERNAL

Subdirector de Planificación del Territorio

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Proyectó: Equipo de Planes Parciales: Arq. Victoria Muñoz, Geo. Andrés Prieto; Ing. Fernando Martínez. Profesionales Universitarios; Contratistas: Martha Isabel Bolaños, Johanna Gaitán, Johanna Rincón Laverde, Álvaro Hernán Díaz, Edwin Segura, Diego Perlaza, Ángela Ortega, Alejandra Peña Nieto, Susana Cardona Castelblanco, Rodrigo Oswaldo Díaz Rico, Esteban Angulo Daccach, Diana Mazo, Jorge Pazos

Revisó: Marino Ramírez, Asesor