

DECRETO 4112.010.20.0123 DE 2021

(marzo 8)

Boletín Oficial No. 39. Año 2021, marzo 12

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo urbano el hato, ubicado en el área de expansión urbana corredor Cali - Jamundí.

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI,

en ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el artículo 315 de la Carta Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994; modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y el Decreto Municipal No. 411.0.20.[0516](#) de 2016, y

CONSIDERANDO

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo [78](#) del Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 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 Departamento Administrativo de Planeación a través de 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, el Decreto Nacional 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 Acuerdo Municipal 069 de 2000 “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali”, es la norma aplicable para el estudio, trámite, aprobación y adopción del presente Plan Parcial, por cuanto éste fue radicado en legal y debida forma en vigencia del precitado POT.

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

Que el citado Acuerdo Municipal 069 de 2000 en sus artículos 278 al 282, establece el conjunto de normas urbanísticas generales aplicables al Tratamiento de Desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión, en desarrollo de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que el Distrito de Santiago de Cali cuenta con los siguientes manuales de espacio público que reglamentan este sistema estructurante del territorio; Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público - MECEP de Santiago de Cali, adoptado mediante Decreto Municipal No. 411.0.20.0816 de diciembre 6 de 2010; y por el Manual de Elementos Complementarios del Espacio Público - Mecoep adoptado por Decreto Municipal 4112.010.20.0888 del 29 de diciembre de 2017; Manual de adecuación de espacio público efectivo - Maepe adoptado mediante Decreto 4112.010.20.0618 de 2018; Manual de espacio público para la primera infancia - Meppi adoptado por medio del Decreto 4112.010.20.1308 de 2020.

Que conforme a los trámites que ha surtido el presente Plan Parcial, a continuación se relacionan las actuaciones llevadas a cabo dentro del proceso de estudio, aprobación y concertación del plan parcial de desarrollo urbano El Hato:

Que, en escrito del 22 de febrero de 2011 con radicación 2505, la señora INÉS ARANA DE MARTÍNEZ identificada con cédula de ciudadanía No. 29.081.926; en calidad de representante legal de OPERACIONES MARTÍNEZ y CÍA S.C.A, identificada con Nit. No. 890.308.647-8, y propietaria del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-29024, solicitó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal las determinantes para la formulación de un plan parcial, para el predio Hacienda El Hato, localizado en suelo de expansión urbana; Corredor Cali- Jamundí. Además, informó que la Arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA, es la encargada de formular y gestionar el plan parcial El Hato ante la Administración Municipal.

Que con la referida solicitud se aportaron los siguientes soportes documentales:

- Certificado de Existencia y Representación Legal de la Sociedad OPERACIONES MARTÍNEZ y CÍA S.C.A., del 18 de febrero de 2011, con código 20110085855- UNI. En la página 2 de 3, del Certificado en mención, se verifica que la señora INÉS ARANA DE MARTÍNEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.081.926, es LA “SOCIA GESTORA O COLECTIVA PRINCIPAL”, de la Sociedad que solicita el trámite de plan parcial y en tal calidad es la representante legal de la sociedad.

- Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-29024 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, impreso el 17 de febrero de 2011, en cuya Anotación No.2 del 12 de julio de 1977, se verifica como propietaria a través del acto jurídico de compraventa a la Sociedad Martínez Arana & Cía. S en C., y en la Anotación No. 9 del 18 de julio de 2001, se registra la declaración ante Notario, indicando que ““MARTÍNEZ ARANA & CIA, S. EN C.” MODIFICÓ SU RAZÓN SOCIAL POR LA DE “MARTARA & CIA. S. EN C.”, NUEVAMENTE LA CAMBIO POR LA DE “OPERACIONES MARTINEZ Y CIA. S. C. A., SIENDO ESTE SU NOMBRE ACTUAL””.

- Respuesta a la Consulta de Posibilidad de Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado No. 311.3-DI-205-11 del 4 de febrero de 2011, emitida por el Departamento de Ingeniería de EMCALI EICE ESP.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante Resolución No. 4132.0.21.498 del 30 de septiembre de 2011, “Por medio de la cual se definen las determinantes para la formulación del plan parcial Hacienda El Hato”, emitió las determinantes para la formulación del mencionado plan parcial.

Que los documentos técnicos anexos a la citada Resolución son:

| DOCUMENTO                         | FECHA               | NÚMERO              |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Concepto técnico CVC              | 15 de abril de 2011 | 0711-016145-2011-05 |
| Concepto técnico EMCALI EICE ESP. | 4 de abril de 2011  | 311.3.DI-686-11     |

Que mediante comunicación radicada bajo No. 201241300119352 del 2 de octubre de 2012, la señora INÉS ARANA DE MARTÍNEZ, remitió al Departamento Administrativo de Planeación Municipal los documentos que conforman la formulación del plan parcial El Hato.

Que mediante solicitud con radicación No. 2012413200121042 del 8 de octubre de 2012, la señora INÉS ARANA DE MARTÍNEZ, en razón a la radicación de la formulación del plan parcial, solicitó fecha para la presentación del mismo, ante el DAPM.

Que por medio de oficio de respuesta No. 2012413220034441 del 10 de octubre de 2012, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos del DAPM, señaló el 19 de octubre de 2012 como fecha para la presentación del plan parcial El Hato, hecho que se llevaría a cabo en la sala de juntas del DAPM - CAM Piso 10.

Que mediante comunicación radicada bajo No. 2012413200127912 del 26 de octubre de 2012, la Arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA remitió la publicación de la convocatoria pública del plan parcial, realizada en el Diario Occidente el día 24 de febrero de 2012.

Que mediante oficio No. 2012413220042571 del 14 de noviembre de 2012, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos, informó a los formuladores que de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 9 del Decreto Nacional 2181 de 2006, se pronunciaría de fondo a más tardar el 29 de noviembre de 2012.

Que mediante oficio radicado bajo No. 2012413220045911 del 27 de noviembre de 2012, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos emitió las observaciones a la formulación del plan parcial El Hato.

Que en relación con la formulación de los planes parciales en suelo de expansión urbana, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, a través de la Resolución No. 0100-0710-0564 del 01 de agosto de 2012, “Por medio de la cual se adoptan las conclusiones y recomendaciones consignadas en el proceso de concertación del componente ambiental del plan parcial Piedrachiquita, ubicado en el área de expansión urbana del municipio de Santiago de Cali-Valle del Cauca”, condicionó los procesos de concertación ambiental hasta la solución definitiva del drenaje pluvial del plan parcial Piedrachiquita, y por ende, de toda el área de expansión urbana, en donde se incluye el plan parcial El Hato.

Que mediante escrito con radicación No. 201341100000222 del 2 de enero de 2013, la señora INÉS ARANA DE MARTÍNEZ; en calidad de representante legal de la sociedad OPERACIONES MARTÍNEZ & CÍA S.C.A, con base en la definición de las soluciones del drenaje pluvial que condicionó los procesos de concertación ante la CVC, solicitó la suspensión de términos del plan parcial.

Que la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos mediante oficio de respuesta No. 2013413220000581 del 11 de enero de 2013, respondió a los formuladores respecto a la suspensión de términos del trámite de plan parcial lo siguiente:

“(…) En atención a su comunicación, relacionada con la suspensión de términos dentro del trámite del proyecto del plan parcial El Hato, de manera comedida le informo que los términos para el ajuste del plan parcial con las observaciones dadas por esta Subdirección, se suspenden desde la fecha de devolución hasta que se tenga una propuesta concreta que resuelva el problema de aguas lluvias del sur de la ciudad.

Cuando se tenga el aval de los entes competentes de los estudios contratados por el Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí, le informaremos oportunamente, para que proceda con los ajustes al proyecto de plan parcial (...).”.

Que con el fin de atender los requerimientos ambientales realizados por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, los interesados en el marco del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí; en el año 2013, a través de la firma consultora IGEI elaboraron el estudio denominado “Diagnóstico y Prediseño de Obras de Drenaje Pluvial de la zona de Expansión Sur de Cali, denominada Corredor Cali – Jamundí”, el cual consideró, tanto el manejo de las aguas lluvias dentro del área de expansión, como las escorrentías del sector al occidente de la Vía Cali - Jamundí y las áreas para su regulación.

Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca -CVC mediante oficio C242431 del 2

de septiembre de 2013, conceptuó favorablemente en relación con el planeamiento y criterios de prediseño del proyecto: “Diagnóstico y Prediseño de Obras de Drenaje Pluvial de la zona de Expansión Sur de Cali, denominada Corredor Cali - Jamundí”.

Que mediante radicado 2013413220062731 del 1 de agosto de 2013, el Departamento Administrativo de Planeación solicitó a EMCALI -ESP el concepto de factibilidad de servicios públicos para el área de expansión corredor Cali - Jamundí, mediante el cual las empresas prestadoras de servicios públicos de Santiago de Cali - EMCALI ESP, certifiquen el planteamiento integral de los servicios públicos en dicha área (1652 hectáreas), garantizando con ellos su adecuado desarrollo y habilitación de suelo para ser urbanizado.

Que, en respuesta al oficio remitido a EMCALI por parte de Planeación Municipal, EMCALI -ESP se pronunció mediante oficio con radicado No. 2013-41110-0577684-2 del 13 de agosto de 2013 bajo los siguientes términos:

“(…) EMCALI a través de la Gerencia de la Unidad Estratégica de Negocio de Acueducto y Alcantarillado interesada en prestar los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado en el Área de Expansión definida en el POT, contrato con la firma Hidro-occidente el “Estudio de Alternativas de dotación de los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado complementario en la zona de expansión de la ciudad de Cali, denominado: Corredor Cali - Jamundí” mediante contrato 300-GAA-CC-154-2005.

En el estudio se encuentra el planteamiento integral de la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado por parte de EMCALI en el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, el cual ha servido y servirá de base para la dotación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado en los planes parciales aprobados, previa aprobación de los diseños por parte de EMCALI en cada uno de los sectores (…)

Que en oficio con radicación No. 2013411100636532 del 4 de septiembre de 2013, EMCALI EICE ESP informó respecto al documento de “Diagnóstico y Prediseño de Obras de Drenaje Pluvial de la zona de Expansión Sur de Cali, denominada Corredor Cali - Jamundí” lo siguiente:

“(…) 1. El esquema de drenaje pluvial presentado para el Corredor en términos generales se considera viable.

Corresponde a la CVC la revisión y aprobación de las condiciones de entrega a los Pondajes y/o al Zanjón Cascajal de cada uno de los canales proyectados; las interconexiones entre los Pondajes y la entrega final del Zanjón Cascajal al Canal Sur, para los niveles que se presenten en el Río Cauca y en el Canal Sur para un periodo de retorno de 1:100 años (…)

Que como resultado del estudio adelantado por la firma de consultoría IGEI, todos los planes parciales que se encontraban en proceso de formulación, concertación y adopción debieron ajustarse integralmente para incorporaren sus diseños urbanísticos y técnicos, las obras de alcantarillado pluvial, control de inundaciones y regulación de aguas lluvias definidas en dicho estudio.

Que mediante el oficio con radicado No. 2013413220079291 del 9 de octubre de 2013, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal citó a reunión al promotor del plan parcial

objeto del presente, así como a los promotores y formuladores de los demás planes parciales que se encontraban en proceso para el suelo de expansión urbana, con el propósito de socializar las afectaciones dadas por los resultados del estudio de manejo pluvial adelantado por la firma consultora IGEI. En dicha reunión se les requirió a todos los planes parciales del área de expansión que se encontraban con suspensión del trámite, que ajustaran su formulación, pero que, dado la cantidad de proyectos en trámite, estos se fueran radicando de manera alternada, de modo que no se sobrecargara la capacidad institucional de la Subdirección, y ésta pudiera atender cada proyecto de la manera oportuna.

Que el 12 de noviembre de 2014, los arquitectos Liliana Bonilla Otoya y Oscar Vásquez Velázquez; formuladores de los planes parciales El Capricho, Cachipay, Marañón, El Hato, Guayabal y Lituania - Dalandia, mediante el oficio con radicado No. 2014411101030372, solicitaron al director del Departamento Administrativo de Planeación cita para aclarar temas que permitieran la continuación del trámite de los planes parciales.

Que mediante comunicación con radicación 2014413220100961 del 30 de diciembre de 2014, el Departamento Administrativo de Planeación dio respuesta a la solicitud enunciada en el considerando anterior señalando lo siguiente:

“De manera atenta, y en respuesta a su solicitud, me permito citarlos para el día 13 de enero de 2015 en el despacho de la Subdirección del POT y Servicios Públicos, a fin de tratar sobre los temas solicitados por ustedes en relación a actualizaciones de estudios ambientales, alcances de los estudios de tránsito, tratamiento de aguas servidas, el manejo pluvial del sector y lo que representan estas cargas urbanísticas en los planes parciales que tienen trámites ya avanzados.”

Que en la reunión anotada llevada a cabo el 13 de enero de 2015 se trataron los temas enunciados.

Que en respuesta emitida a la solicitud presentada por la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos, mediante oficio No. 2015413220119351 del 30 de noviembre de 2015, informó lo siguiente:

Inicialmente precisó que la suspensión del trámite del Plan Parcial se dio a partir del requerimiento de la CVC, quien obrando como autoridad ambiental solicitó que se presentara el estudio para el manejo pluvial de toda el área de Expansión Urbana de la ciudad de Cali y en consecuencia la Autoridad Ambiental determinó no recibir otros planes parciales para el proceso de concertación hasta que se hubieran elaborado y aprobado los mencionados estudios.

Dentro de ese contexto se detalló que el Plan parcial El Hato se había impactado por los lineamientos señalados en el estudio de “Diagnóstico y Prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de expansión sur de Cali denominada Corredor Cali- Jamundí” elaborado por la Firma IGEI.

Igualmente, la Subdirección del POT instruyó que en la radicación del Plan Parcial se deberían presentar de manera integral todos los ajustes que se realizaran tanto al documento técnico de soporte como a la simulación Urbano-financiera a la cartografía, al proyecto de Decreto y demás documentación donde se hubiere modificado la formulación presentada con anterioridad a la suspensión del proceso.

Especialmente se requirió que toda la información geográfica (cartografía) se realizara bajo el sistema de referencia MAGNA-SIRGAS recientemente adoptado (Decreto 411.020.1728 del 29 de septiembre de 2015). Igualmente se indicó que debían actualizarse las factibilidades de servicios públicos; lo anterior, en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015. Así mismo se requirió la presentación de la historia predial en el evento de haberse efectuado mutación de predios.

Finalmente se aclaró que los estudios ambientales serían revisados por la Autoridad Ambiental en el marco de la concertación definiendo si los estudios y propuestas se ajustan a los requerimientos normativos ambientales.

Adicionalmente se insistió en la necesidad de tener en cuenta las recomendaciones efectuadas por la Autoridad ambiental a otros planes parciales sobre la actualización de la información de los ecosistemas estratégicos presentes en el sector, la flora y la fauna, gestión del riesgo, servicios públicos, zonas de protección, compensaciones entre otros.

Que una vez realizados los estudios técnicos, ambientales, financieros, y especialmente de servicios públicos necesarios para el desarrollo de la futura pieza de ciudad, mediante escrito número 201741730101318592 del 20 de octubre de 2017, la señora INÉS ARANA DE MARTÍNEZ; representante legal de OPERACIONES MARTÍNEZ y CÍA S.C.A, radicó la documentación que contiene la formulación del plan parcial El Hato.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en el marco sus competencias, dando continuidad al trámite administrativo iniciado en el año 2012 y suspendido tal como se anotó en precedencia, mediante oficio con radicación 201741320500096661 del 24 de octubre de 2017, informó a los promotores del plan parcial que, en los términos del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se pronunciaría de fondo el 5 de diciembre de 2017.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio, en el marco de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, prorrogó el tiempo para pronunciarse de fondo respecto a la formulación del plan parcial El Hato, hasta el 19 de enero de 2018; tal y como obra en oficio No. 201741320500110201 del 04 de diciembre de 2017.

Que el día 18 de enero de 2018, mediante oficio No. 201841320500002611 la Subdirección de Planificación del Territorio emitió el documento de observaciones a la formulación del plan parcial El Hato.

Que mediante comunicación No. 201841730100078842 del 24 de enero de 2018, la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA adjuntó para su aprobación, el proyecto de publicación de la convocatoria pública a vecinos, solicitada en el documento de observaciones al plan parcial.

Que el día 25 de enero de 2018; de conformidad con Acta No. 4132.050.3.76, la Subdirección de Planificación del Territorio realizó con los formuladores una reunión con el propósito de aclarar las observaciones a la formulación del plan parcial El Hato, entre las cuales se destacan los siguientes aspectos:

- Estructura Urbana del Plan Parcial

- Determinantes Ambientales

- Zona Homogénea ZH-4 sustentada en que, dentro de los informes ambientales, se recomienda destinarse en su totalidad como espacio público.

- Componente de Servicios Públicos, respecto a este punto “la arquitecta Liliana Bonilla plantea su preocupación en cuanto al oficio que remitió EMCALI al Municipio acerca de no aceptar la localización de las lagunas de regulación por fuera del área de expansión en suelo rural, dado que esto, no solo afecta de manera fuerte las áreas útiles, sino que va en contra de la lógica con la cual se vienen viabilizando y adoptando todos los planes parciales que vienen en el marco del Acuerdo Municipal 069 del 2000, además de implicar que los costos de estos suelos son mucho mayores. La arquitecta expone que ha llevado el tema a IGEI para ser discutido, quienes manifiestan que las lagunas internas definidas por los planes parciales son redundantes y que, a partir del diseño que se está llevando a cabo para el manejo de las aguas lluvias en toda el área de expansión, estas no se requerirían, y que ha sido EMCALI expresamente quienes han solicitado que se mantengan.

- La arquitecta plantea que el tema también fue llevado al Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí para llegar con EMCALI a una posición clara, dado que en otros procesos se ha aceptado y ahora no. En tal sentido, la arquitecta propone conservar las lagunas por fuera; tal como están propuestas, y avanzar a nivel institucional con EMCALI, el DAPM y las demás instituciones a las que haya lugar, para dar claridad al oficio mencionado en el documento de observaciones y definir; además, las condiciones asociadas a estas infraestructuras. Es decir, si se dejan por fuera, si deben ser cedidas, si habría lugar a compensaciones en este caso, etc. (...)”.

- Cartografía.

- Definición del 15% de área útil para el desarrollo de VIP o el 25% del área útil para VIS.

Que mediante oficio No. 201841320500006461 del 31 de enero de 2018, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en respuesta a la solicitud No. 201841730100078842 del 24 de enero de 2018, sobre la autorización de la publicación de convocatoria pública en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015; procedimiento requerido por la Subdirección de Planificación del Territorio, en el documento de observaciones del plan parcial No. 201841320500002611 del 18 de enero de 2018, anexó para la finalidad, el formato de publicación aprobado.

Que mediante escrito con radicación No.201841730100172792 del 14 de febrero de 2018, la señora INÉS ARANA DE MARTÍNEZ solicitó prórroga para la radicación de la respuesta a observaciones del plan parcial El Hato, en especial, para acatar las condiciones relativas al manejo de aguas lluvias, solicitado por EMCALI EICE ESP.

Que mediante oficio de respuesta radicado bajo No. 201841320500012471 del 19 de febrero de 2018, la Subdirección de Planificación del Territorio con base en lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, concedió la prórroga solicitada.

Que mediante escrito con radicación No. 201841730100158362 del 12 de febrero de 2018, la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA remitió la constancia de la publicación de la convocatoria

pública del plan parcial en el Diario Occidente del 8 de febrero de 2018.

Que el día 16 de marzo de 2018, la señora INÉS ARANA DE MARTÍNEZ; representante legal de la sociedad OPERACIONES MARTÍNEZ y CÍA S.C.A, radicó ante la Subdirección de Planificación del Territorio la respuesta a las observaciones a la formulación del plan parcial El Hato, radicada bajo No. 20184173010323452.

Que el 23 de abril de 2018, se realizó reunión entre los profesionales del DAPM y la arquitecta formuladora del plan parcial, a fin de revisar aspectos pendientes por ajustar de la propuesta urbanística del plan parcial, referentes al componente de servicios públicos domiciliarios, la nomenclatura de las vías, la delimitación de las Unidades de Gestión, la plusvalía, y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Que el día 4 de mayo de 2018, por medio de documento con radicación No. 201841730100528842, la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA realizó la entrega física y en medio magnético de las modificaciones al plan parcial El Hato; lo anterior, en cumplimiento a las observaciones y aclaraciones realizadas en las reuniones sostenidas con el equipo de planes parciales de la Subdirección de Planificación del Territorio.

Que, al momento de la radicación de los ajustes a la formulación, respecto al predio que conforma el área de planificación del plan parcial El Hato, de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali el 27 de septiembre de 2017, la propiedad del mismo se relaciona así:

| FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA | FECHA      | PROPIETARIO                       | No. NIT       |
|---------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------|
| 370 - 29024                     | 27/09/2017 | OPERACIONES MARTÍNEZ Y CÍA S.C.A. | 890.308.647-8 |

Que, teniendo en cuenta que parte del área total del predio se encuentra en suelo rural, se establece el área del predio que participa en el plan parcial, así:

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| ÁREA                                 | M2            |
| Suelo en área de expansión           | 332.878,14    |
| Suelo en área rural                  | 843.163,96    |
| Área total predio de mayor extensión | 1'176.042, 10 |

Que en el Certificado de Existencia y Representación Legal con código de verificación 0817U3N2C4 del 27 de septiembre de 2017, se verifica que la señora INÉS ARANA DE MARTÍNEZ; identificada con cédula de ciudadanía No. 29.081.926, a la fecha es la “SOCIA GESTORA O COLECTIVA PRINCIPAL”, de la Sociedad que solicita el trámite de plan parcial.

Que por medio de oficio No. 201841320500055501 del 14 de junio de 2018, la Subdirección de Planificación del Territorio requirió al formulador del plan parcial El Hato para que este realice el ajuste y la complementación de los documentos y estudios del plan parcial, en relación con el oficio de observaciones expedido con No. 201841320500002611 del 18 de enero de 2018, en especial por los siguientes aspectos:

“(…)

### PLUSVALÍA

En cuanto al componente de Plusvalía, se plantean las siguientes observaciones:

- Se reitera la solicitud de ajuste del penúltimo párrafo de la sección “2.5 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS” (página 19), en la cual se afirma que; “(…) A través de este mecanismo los propietarios de los suelos han asumido cargas generales de la ciudad, inversión que se compensará a través del pago de la plusvalía en caso de que este efecto se determinara o a través de otros mecanismos de compensación establecidos en la ley (…).

Tal como se ha informado con anterioridad al formulador, el Municipio de Santiago de Cali no tiene contemplado en los procedimientos o formas de pago de la participación en la Plusvalía (Decreto No. 411.0.20.0472 del 9 de agosto de 2016), la posibilidad de compensar este cobro con cargas generales. De otra parte, no es competencia del Departamento Administrativo de Planeación referirse o dar directriz sobre el tema, ya que, por ser un aspecto de orden tributario, este asunto sólo puede ser reglamentado por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal. Por todo lo anterior, se reitera la solicitud de retirar esta afirmación del Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial el Hato.

### APROVECHAMIENTOS Y REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

En el oficio No. 201841320500002611 del 18 de enero de 2018, esta Subdirección planteó una serie de observaciones al componente de gestión y reparto equitativo de cargas y beneficios, algunas de las cuales no fueron subsanadas, y, en algunos casos; como resultado de ajustes propios de dichas observaciones, se hace necesario revisar la integralidad del componente, toda vez que el reparto es un esquema general que depende tanto de la conformación de las unidades de gestión o actuación, como de la configuración urbana. Por lo tanto, a continuación se encuentran contenidas las observaciones no subsanadas, acompañadas de algunas explicaciones y ajustes complementarios inherentes a las observaciones del oficio del 18 de enero, con el propósito de que sean atendidas integralmente.

En primer lugar, en cuanto a los aprovechamientos o beneficios, la descripción contenida en el DTS señala que; “los aprovechamientos urbanísticos (metros cuadrados vendibles en vivienda y otros usos) asignados por el Plan de Ordenamiento o el Plan Parcial” son:

### **PARTICIPACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN EN EL ÁREA ÚTIL**

| Unidad de Gestión | Área Bruta Mts 2 | Particip % | Área Urbanizable Mts 2 | Particip % | Área Útil Mts 2 | Particip % |
|-------------------|------------------|------------|------------------------|------------|-----------------|------------|
| UG 1              | 42.143,87        | 12,7       | 24.704,57              | 9,2        | 12.083,71       | 8,4        |
| UG 2              | 176.152,59       | 52,9       | 149.638,00             | 55,6       | 77.884,02       | 54,3       |
| UG 3              | 114.581,69       | 34,4       | 94.717,80              | 35,2       | 53.580,00       | 37,3       |
| TOTAL             | 332.878,2        | 100        | 269.060,36             | 100        | 143.547,73      | 100        |

Sin embargo, el área neta urbanizable sobre la cual se aplican el índice de Ocupación e índice de Construcción para Vivienda en la Unidad de Gestión 1, tanto en la descripción de aprovechamientos como en las tablas incluidas en el proyecto de decreto no coinciden, por lo tanto, se debe revisar u corregir dicha cifra (páginas 76 y 132 del DTS). Adicionalmente se plantean las siguientes observaciones:

- Tal y como se menciona al principio de este capítulo, el DTS plantea que los aprovechamientos urbanísticos están dados sobre metros cuadrados vendibles. No obstante, el ejercicio en el reparto no existe un cálculo del aprovechamiento urbanístico de las unidades de gestión, es decir, no hay cálculo de los metros cuadrados vendibles en vivienda y otros usos, como lo señala el primer párrafo del capítulo, por lo cual no se puede inferir potenciales rentas del suelo. Luego, se requiere que haya correspondencia en el sentido de plantear en el primer párrafo mencionado, que los aprovechamientos están dados en función de la aplicación de los índices, o bien efectuar el ejercicio de cálculo de área vendible que corresponda.

- En cuanto a la descripción de las cargas y los costos asociados a éstas, existe una ausencia de fuentes y soportes de información para definir los valores de aporte al Fideicomiso por metro cuadrado, los costos viales, costos de arborización. Asimismo, los presupuestos también carecen de la fecha de la información, la cual establecerá el año base de estimación de los costos. (...)

- Al verificar la descripción de las cargas asociadas a cada unidad de gestión y los costos asociados a las mismas, se infiere un porcentaje de participación en las cargas así:

#### **PARTICIPACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN EN LOS COSTOS DE URBANISMO**

| Unidad de Gestión | Participación % |
|-------------------|-----------------|
| UG 1              | 13,83%          |
| UG2               | 52,59%          |
| UG 3              | 33,59%          |
| TOTAL             | 100%            |

Lo anterior evidencia un desequilibrio entre la participación en costos de urbanismo de la Unidad de Gestión 1 (13,83%), y la participación en área útil (8,4%) (...)"

Que mediante escrito radicado bajo No. 201841730100774292 del 21 de junio de 2018, la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA, radicó en la Subdirección de Planificación del Territorio los documentos que contienen los ajustes y complementos de la formulación del plan parcial El Hato, requeridos en el oficio No. 201841320500055501 del 14 de junio de 2018.

Que mediante Resolución No. 4132.010.21.005 del 25 de junio de 2018, la Subdirección de Planificación del Territorio emitió concepto favorable de viabilidad a la formulación del plan parcial El Hato.

Que el día 28 de junio de 2018, tal y como obra en Constancia de Notificación Personal No. 201841320500061061, la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA; autorizada por la señora INÉS ARANA DE MARTÍNEZ representante legal de OPERACIONES MARTINEZ Y CIA S.C.A, se notificó del contenido de la Resolución 4132.010.21.005 del 25 de junio de 2018.

Que en oficio No. 201841320500062801 del 5 de julio de 2018; con el propósito de dar inicio al proceso de concertación ambiental, la Subdirección de Planificación del Territorio solicitó a los formuladores copia física de los documentos que conforman el plan parcial de desarrollo urbano El Hato, para la respectiva remisión a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC y, en comunicación No. 201841730101014582 del 11 de julio de 2018, los formuladores allegaron la documentación solicitada.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en cumplimiento de las disposiciones del numeral 4 del artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, remitió mediante oficio con radicado No. 201841320500067651 del 17 de julio de 2018, la documentación pertinente a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, para realizar el proceso de Concertación de los aspectos ambientales del plan parcial. En respuesta a esta comunicación, el 24 de julio de 2018 la CVC emitió Auto de Inicio de Trámite de concertación ambiental del proyecto de plan parcial El Hato, y lo remitió al DAPM mediante oficio No. 201841730101088782 con radicación CVC 0710-524472018 del 27 de julio de 2018.

Que mediante solicitud No. 201841730101525922 del 30 de octubre de 2018, la señora INÉS ARANA DE MARTÍNEZ; en calidad de representante legal de OPERACIONES MARTÍNEZ y CÍA SCA, solicitó intervención para dar celeridad al proceso de concertación ambiental, toda vez que el proceso hasta ese momento no había tenido respuesta por parte de la Autoridad Ambiental.

Que en razón a lo anterior, el día 6 de noviembre de 2018, la Subdirección de Planificación del Territorio solicitó a la Dirección Ambiental Territorial-DAR Suroccidente de la CVC, el estado de avance del proceso de concertación del plan parcial El Hato.

Que mediante oficio de respuesta No. 201841730101774052 del 19 de diciembre de 2018, la Corporación informó que desde el día 8 de agosto de 2018, el proceso se había suspendido para hacer los análisis, conceptos y ajustes a las observaciones realizadas. Mediante dicha comunicación, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC remitió como anexo el Memorando No. 0630-560162018 del 30 de octubre de 2018, en el cual la Corporación presentó las observaciones a los elementos que conforman el recurso hídrico del Plan Parcial el Hato, por medio de la cual se determinó que el canal No. 2 en la zona nor-occidente del predio, conserva sinuosidad y conduce aguas de forma permanente, situación que, preliminarmente, lo clasifica como drenaje natural que conduce permanentemente las aguas a un afloramiento o nacimiento identificado con las coordenadas 859997 N - 1063464 E.

Que el día 18 de enero de 2019, los profesionales de la Subdirección de Planificación del Territorio y los formuladores del plan parcial El Hato, se reunieron para verificar el estado del trámite y la solución a las observaciones formuladas por la autoridad ambiental al plan parcial.

Que, de acuerdo con la solicitud realizada por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, se hizo necesario realizar la modificación de la propuesta urbanística del Plan Parcial el Hato, con el propósito de mantener el cauce del canal 2, tal como está actualmente desde su inicio hasta el cruce de la Calle 60B, conectando con el canal propuesto para abatimiento de nivel freático; aspecto que incide en que la zona comercial propuesta por el proyecto desaparece para convertirse, de la mano de toda el área circundante a la acequia, en una gran zona verde que integre la respectiva

área forestal protectora de dicho cauce, correspondiente a 30 metros.

Que, el día 29 de enero de 2019 mediante oficio No. 201941320500004941, se solicitó a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, la realización de una mesa de trabajo con la intención de discutir los contenidos y el alcance de las observaciones.

Que en oficio No. 201941730100212372 del 25 de febrero de 2019, la Dirección DAR Suroccidente de la CVC, señaló como fecha el día 7 de marzo de 2019 para la mesa de trabajo solicitada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que en oficio No. 201941730100828602 del 25 de junio de 2019, los formuladores del plan parcial indicaron que, de conformidad con lo expuesto en la mesa de trabajo del 7 de marzo de 2019, presentaban las respuestas a las observaciones realizadas por la Corporación, quedando pendiente la concertación del componente de Aguas Subterráneas, en relación con la realización del “Estudio de Vulnerabilidad del Acuífero a partir de la construcción de 10 piezómetros en el área del plan parcial previo a culminar el proceso de concertación”.

Que en oficio No. 201941320500077141 del 14 de agosto de 2019, la Subdirección de Planificación del Territorio remitió a la CVC, los ajustes realizados por el formulador al plan parcial, señalando especialmente que “el Municipio propuso tanto para el análisis de vulnerabilidad del acuífero como para la oscilación del nivel freático, que el estudio solicitado por la Corporación en cuanto al monitoreo del acuífero a partir de la construcción de 10 piezómetros en el ámbito de planificación del plan parcial, fuese condición obligatoria previa a la etapa del licenciamiento urbanístico (...)”.

Que en comunicación No. 201941730101316902 del 28 de agosto de 2019, los formuladores del plan parcial señalaron los métodos para usarse en el momento de construir los piezómetros solicitados y relacionados por la CVC en oficio No. 063-4559522019, de lo cual solicitaron información para continuar proceso de concertación ambiental.

Que mediante oficio No. 201941730101392232 del 13 de septiembre de 2019, la CVC informó sobre la reunión que se citaba para la reanudación del proceso de concertación ambiental del plan parcial El Hato, para el día 20 de septiembre de 2019, la cual se llevaría a cabo en la sala de reuniones de la DAR Suroccidente.

Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca, en ejercicio de sus facultades y de conformidad con lo establecido en los artículos 2.2.4.1.2.1, 2.2.4.1.2.2 y 2.2.4.1.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, expidió la Resolución 0100 No. 710- 0075 del 24 de enero de 2020 “POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCERTA EN SUS ASPECTOS AMBIENTALES DEL PROYECTO PLAN PARCIAL HACIENDA EL HATO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI Y SE TOMAN OTRAS DETERMINACIONES”.

Que mediante el oficio con radicado No. 202041730100234572 del 24 de febrero de 2020, la CVC citó a la Administración Central de Santiago de Cali para llevar a cabo la diligencia de notificación personal de la Resolución 0100 No. 0710-0075 del 24 de enero de 2020.

Que el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal se notificó personalmente de la citada resolución de concertación ambiental el día 2 de marzo de 2020.

Que el día 24 de abril de 2020, mediante radicación en línea No. 202041730100432792, los formuladores remitieron el soporte documental relacionado con los ajustes derivados del proceso de concertación ambiental del plan parcial El Hato ante la Corporación Autónoma Regional CVC, cuyo contenido obra en la Resolución 100 No. 0710-0075 de 2020.

Que, en atención con lo anterior, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal informó mediante el oficio No. 202041320500026161 del 8 de junio de 2020, “(...) que de acuerdo con lo dispuesto por el señor Alcalde mediante Decreto No. 4112.010.20.0725 del 17 de marzo de 2020, los términos de las actuaciones de la Administración Central Distrital se suspendieron inicialmente, a partir del 17 de marzo y hasta el 31 de marzo del 2020 inclusive.

Ahora bien, en atención a que la emergencia sanitaria que vive la ciudad y el país continúa, el Decreto 075 de 2020 fue modificado por el Decreto 4112.010.20.0754 del 30 de marzo de 2020, en este sentido, los términos de las actuaciones de la Administración Central Distrital se encuentran suspendidos hasta tanto permanezca vigente la emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social, además durante el término que dure la suspensión y hasta el momento en que se reanuden las actuaciones no correrán términos de caducidad, prescripción o firmeza previstos en la Ley que regule la materia (...)”.

Finalmente, este Despacho dará continuidad al trámite administrativo superada la suspensión de términos”.

Que la formulación presentada para la culminación del trámite de concertación ambiental a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca-CVC, es la entregada por el formulador a este organismo mediante comunicación No. 202041730100432792 del día 24 de abril de 2020, que corresponde con los aspectos ambientales concertados con la Corporación, y que, además, contienen los ajustes antes mencionados sobre la estructura urbana, la distribución de los aprovechamientos, la simulación urbano financiera y su correspondiente cartografía, en cumplimiento de lo dispuesto en el Acta de Concertación del 1 de octubre de 2019, así como en la Resolución No. 4132.2.21- 005.

Que la formulación presentada ante la autoridad ambiental, comprendió la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones, con base en las factibilidades de prestación del servicio emitidas por la Unidad Estratégica de Negocio de acueducto y alcantarillado del Departamento de Planeación de EMCALI EICE ESP: 360.4-DP-0120 del 16 de febrero de 2017, Jefatura del Departamento de Planeación GUENE- EMCALI: 550.4-DP-0139-17 del 3 de febrero de 2017, No. PQR- 86815 del 6 de febrero de 2017, emitido por Gases de Occidente; el oficio del 24 de abril de 2017 emitido por Limpieza y Servicios Públicos S.A. E.S.P, y 421.3-DP- 0116/017 del 10 de marzo de 2017, emitido por la Unidad Estratégica de Telecomunicaciones de EMCALI.

Que debido a los requerimientos y ajustes en materia ambiental realizados por la Autoridad Ambiental en el proceso de concertación ambiental; especialmente con motivo del manejo del acuífero subterráneo y la conservación del canal No. 2 en la zona nor-occidente del predio como un cuerpo de agua superficial de origen natural, se tuvo que efectuar la modificación integral del planteamiento urbanístico, dando lugar al replanteamiento en la distribución de los aprovechamientos y, por tanto, de la simulación urbano financiera; al igual que la cartografía del proyecto de plan parcial. Esto dio lugar a que, la formulación del plan parcial El Hato que fue

viabilizada el día 25 de junio de 2018 por la Subdirección de Planificación del Territorio mediante la Resolución No. 4132.2.21- 005, debiese ser actualizada de acuerdo con las nuevas condiciones urbanísticas, técnicas y financieras del proyecto.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio expidió la Resolución No. 4132.2.21.001 del 14 de octubre de 2020, “POR LA CUAL SE ACTUALIZA Y ACLARA LA RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.005 DE 25 DE JUNIO DE 2018, “POR LA CUAL SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL HATO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDÍ” considerando que el proyecto urbanístico viabilizado por la Administración y remitido en su momento a la Autoridad Ambiental para su correspondiente concertación ambiental, fue objeto de modificaciones sustantivas que obligaron a la revisión y nueva viabilización, para así dar garantía del cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Ley 388 de 1997, y atendiendo a que el proyecto se encuentra conforme con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Acuerdo Municipal 069 de 2000; Plan de Ordenamiento Territorial vigente para la formulación de este proyecto.

Que mediante el oficio con radicado No. 202041320500047911 del 16 de octubre de 2020, se realizó la citación para la Notificación personal a la señora INÉS ARANA DE MARTÍNEZ, representante legal de la firma Operaciones Martínez y CIA SCA, comunicación en la cual se anexó el formato de Autorización de notificación por correo electrónico. Dicho formato se recibió debidamente diligenciado vía correo electrónico el día 21 de octubre de 2020.

Que el 22 de octubre de 2020, el Subdirector de Planificación del Territorio, arquitecto JEAN PAUL ARCHER, remitió al correo electrónico operacionesmartinez1@gmail.com, autorizado por la representante legal de Operaciones Martínez y CIA SCA, copia de la Resolución No. 4132.2.21.001 del 14 de octubre de 2020, con lo cual se da por notificado el contenido de dicho acto administrativo.

Que habiéndose surtido el trámite de viabilidad ante el DAPM y el de concertación ante la Autoridad Ambiental, acorde con el Decreto Nacional 1077 de 2015 el paso subsiguiente es la remisión de la documentación para la adopción por parte del Alcalde.

Que el Departamento Administrativo de Planeación, en el marco de su competencia y con el fin de armonizar la nomenclatura de las vías entre los diferentes planes parciales en el área de expansión urbana, realizó la actualización de la nomenclatura del sistema vial en el área de expansión urbana. Dado que fue un ejercicio posterior a las determinantes y observaciones realizadas durante el trámite de formulación, en el presente acto administrativo se presentan actualizadas, dejando la referencia a la nomenclatura anterior, de manera que, se mantenga la concordancia con el Documento Técnico de Soporte y la Cartografía del plan parcial.

Que en cumplimiento de lo establecido en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011, el Departamento Administrativo de Planeación publicó el proyecto de Decreto “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL HATO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”. Dicha publicación se realizó en la página web del organismo, en el link [http://idesc.cali.gov.co/download/planes\\_parciales/decreto\\_pp\\_hacienda\\_el\\_hato.pdf](http://idesc.cali.gov.co/download/planes_parciales/decreto_pp_hacienda_el_hato.pdf), a partir del día

21 de enero de 2021 hasta el día 4 de febrero de 2021, con el fin de recibir sugerencias o propuestas alternativas por parte de la ciudadanía e interesados.

Que, finalizado el término de publicación anteriormente citado, no se presentaron sugerencias o propuestas alternativas respecto al presente acto administrativo.

Que en el marco de su competencia, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal considera que el proyecto del Plan Parcial de desarrollo “El Hato”, que contiene el documento técnico de diagnóstico y formulación, la cartografía completa a escala 1:50.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.250, 1:200, así como las factibilidades de servicios públicos, con viabilidad técnica expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante Resolución No.

4132.010.21.005 del 25 de junio de 2018 “Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo El Hato, localizado en el área de expansión Corredor Cali - Jamundí”, y Resolución No. 4132.2.21.001 del 14 de octubre de 2020, “POR LA CUAL SE ACTUALIZA Y ACLARA LA RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.005 DE 25 DE JUNIO DE 2018, “POR LA CUAL SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL HATO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDI”-, y concertado por la autoridad ambiental, Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, se encuentra acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el Acuerdo Municipal 069 de 2000.

Que, conforme a lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO 1o. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de desarrollo urbano denominado “El Hato”, ubicado en el área de expansión urbana Corredor Cali - Jamundí, de conformidad con los términos establecidos en el presente Decreto.

CAPÍTULO 1.

ASPECTOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL.



ARTÍCULO 2o. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El área de planificación del Plan Parcial de desarrollo urbano El Hato, se encuentra localizado en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí definida en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, y su delimitación se encuentra dada de la siguiente manera:

Por el Norte: Con el eje de la futura Carrera 130; límite del plan parcial de desarrollo urbano Marañón, entre las futuras Calles 60 y 61,

Por el Oriente: Con la futura Calle 61; límite del área de expansión urbana, entre la vía Puerto Tejada y la Carrera 130,

Por el Suroccidente: Con la vía Puerto Tejada; entre Calle 61 y límite suroccidental del plan parcial de desarrollo urbano Hacienda Marañón.

PARÁGRAFO. La superficie delimitada del área de planificación del Plan Parcial tiene una cabida

total de 332.878,14 metros cuadrados, equivalentes a 33,28 hectáreas; área que se encuentra delimitada en el plano No. D1 Levantamiento topográfico y área de planificación.



ARTÍCULO 3o. COMPOSICIÓN PREDIAL. El área de planificación del Plan Parcial está conformada por un (01) predio, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

| ID    | PREDIO                              | PROPIETARIO             | No. MATRÍCULA INMOBILIARIA | ÁREA CERTIFICADO DE TRADICIÓN (m <sup>2</sup> ) | ÁREA AL INTERIOR DEL Plan Parcial (m <sup>2</sup> ) |
|-------|-------------------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1     | Operaciones Martínez y CIA en S.C.A | Inés Arana de Martínez. | 370-29024                  | 1.176.046,10                                    | 332.878,14                                          |
| TOTAL |                                     | 332.878,14              |                            |                                                 |                                                     |

\* El área reportada al interior del plan parcial, corresponde a la registrada mediante el levantamiento topográfico aportado en la formulación, realizado por el ingeniero Raúl Mahecha con tarjeta profesional No. 01-1682.

PARÁGRAFO 1o. El Plan Parcial definió para su ejecución una única Unidad de Gestión, por lo que el proyecto es autónomo y para su desarrollo requiere de una única licencia de urbanización o contar con un proyecto urbanístico general por etapas, a través del cual se dé cumplimiento total de las obligaciones urbanísticas de todo el plan parcial.

PARÁGRAFO 2o. En caso de presentar diferencias en las áreas contenidas en los folios de matrícula inmobiliaria y las reportadas en el levantamiento topográfico, será obligación de los propietarios de los predios, previo a la obtención de licencias, realizar frente a la Subdirección de Catastro Municipal o la entidad que haga sus veces, la rectificación de áreas de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado para este fin.

PARÁGRAFO 3o. Es obligación de los propietarios del predio, efectuar la subdivisión del predio para segregar la porción que se encuentra localizada en suelo de expansión, de aquella que se encuentra en suelo rural. El área segregada en suelo de expansión, debe corresponder con el área reportada en el presente artículo.



ARTÍCULO 4o. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del Plan Parcial El Hato los siguientes documentos, los cuales constituyen su soporte técnico:

1. DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE.

Memoria técnica y justificativa del diagnóstico y de la formulación.

2. DOCUMENTOS TÉCNICOS ANEXOS

Estudios de detalle de los sistemas estructurantes del territorio.

3. TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA ESTUDIO DE VULNERABILIDAD DEL ACUÍFERO Y ANÁLISIS DEL SISTEMA DE FLUJO DE AGUAS SUBTERRÁNEAS Documento técnico y especificaciones para la elaboración del estudio de vulnerabilidad del acuífero, que involucre el desarrollo de un modelo de flujo hidrológico del acuífero, a través de la construcción de nuevos piezómetros dentro del ámbito de planificación del Plan Parcial.

#### 4. CARTOGRAFÍA.

Indicada a continuación con su respectiva escala.

| No.  | DESCRIPCIÓN                                                 | ESCALA |
|------|-------------------------------------------------------------|--------|
| D01  | Levantamiento Topográfico y área de planificación           | 1:4000 |
| D02  | Planteamiento urbanístico.                                  | 1:4000 |
| D03  | Sistema de Espacio Público y cesiones Públicas Obligatorias | 1:4000 |
| D04  | Sistema Vial                                                | 1:4000 |
| D05  | Perfiles viales                                             | 1:250  |
| D06  | Red de acueducto                                            | 1:4000 |
| D07A | Red de Alcantarillado Pluvial                               | 1:4000 |
| D07B | Obras de manejo hidráulico                                  | 1:4000 |
| D08  | Red de Alcantarillado Sanitario                             | 1:4000 |
| D09A | Red de Energía                                              | 1:4000 |
| D09B | Cuadro red de energía                                       | N/A    |
| D10  | Red de Telecomunicaciones.                                  | 1:4000 |
| D11  | Estructura de Manzanas                                      | 1:4000 |
| D12  | Área de actividad y aprovechamientos                        | 1:4000 |
| D13  | Etapas de desarrollo y unidad de gestión                    | 1:4000 |
| D14  | Cargas de Urbanismo                                         | 1:4000 |
| D15  | Plusvalía                                                   | 1:4000 |

#### 5. OTROS DOCUMENTOS

Forman parte del presente Plan Parcial, los siguientes documentos del proceso de estudio y trámite de adopción:

- Resolución No. 4132.010.21.005 del 25 de junio de 2018, “POR LA CUAL SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL HATO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”.

- Resolución 0100 No. 710-0075 del 24 de enero de 2020 “POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCERTA EN SUS ASPECTOS AMBIENTALES DEL PROYECTO PLAN PARCIAL HACIENDA EL HATO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO- DE CALI Y SE TOMAN OTRAS DETERMINACIONES”.

- Resolución No. 4132.2.21.001 del 14 de octubre de 2020, “POR LA CUAL SE ACTUALIZA Y ACLARA LA RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.005 DE 25 DE JUNIO DE 2018, “POR LA CUAL

SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL HATO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”.

- Comunicado No. 550.4-DP-10139-17 del 3 de febrero de 2017, en el que la GERENCIA DE UNIDAD ESTRATÉGICA DE NEGOCIO DE ENERGÍA de EMCALI E.I.C.E establece las condiciones y factibilidad para el servicio público de energía.

- Comunicado No. PQR-86815 del 6 de febrero de 2017, en el que GASES DE OCCIDENTE certifica la disponibilidad inmediata de Gas Natural para el ámbito del plan parcial.

- Comunicado No. 360.4-DP-0120 del 16 de febrero de 2017, en el que la GERENCIA DE UNIDAD ESTRATÉGICA DE NEGOCIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO establece las condiciones y factibilidad de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado para el ámbito del plan parcial.

- Comunicado No. 421.3-DP-0116/017 del 10 de marzo de 2017, en el que la GERENCIA DE UNIDAD ESTRATÉGICA DEL NEGOCIO DE TELECOMUNICACIONES establece las condiciones para la prestación del servicio de telecomunicaciones, manifestando la factibilidad técnica para el ámbito del plan parcial.

- Comunicación del 24 de abril de 2017, en el que LIMPIEZA Y SERVICIOS PÚBLICOS S.A. E.S.P. certifica la disponibilidad para la prestación del servicio integral de aseo para el ámbito de planificación del plan parcial.

ARTÍCULO 5o. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO. Adóptese el siguiente cuadro que contiene la distribución general de áreas para el desarrollo del presente Plan Parcial:

| DESCRIPCIÓN                          | M2                     | %          |              |       |
|--------------------------------------|------------------------|------------|--------------|-------|
| ÁREA BRUTA                           | 332.878,143            | 100,00     |              |       |
| AFECTACIONES                         | Vía Puerto Tejada      | 22.651,248 | 63.282,911   | 19,01 |
| Carrera 130                          |                        | 19.172,180 |              |       |
| Calle 60                             |                        | 6.049,433  |              |       |
| Calle 61                             |                        | 15.410,051 |              |       |
| Franja de mantenimiento canal en Eq2 |                        | 286,247    | 286,247      | 0,09  |
| ÁREA NETA URBANIZABLE                | 269.308,985            | 80,90      |              |       |
| CESIONES OBLIGATORIAS                | Cesión de zonas verdes | 72.895,480 | 1144.384,966 | 34,36 |
| Cesión de equipamientos              |                        | 10.045,891 |              |       |
| Cesión de vías locales               |                        | 31.443,595 |              |       |
| OBRAS DE MANEJO HIDRÁULICO           | Canal en Zona Verde 1  | 984,932    | 4.373,825    | 1,31  |
| Canal en Zona Verde 2                |                        | 484,377    |              |       |
| Canal en Zona Verde 3                |                        | 1.113,479  |              |       |
| Canal en Zona Verde 4                |                        | 957,591    |              |       |

|                       |             |         |      |
|-----------------------|-------------|---------|------|
| Canal en Zona Verde 5 | 833,446     | 286,247 | 0,09 |
| ÁREA ÚTIL             | 150.550,194 | 45,23   |      |

PARÁGRAFO 1o. Las áreas descritas en la tabla anterior se calcularon con base en los planos topográficos presentados en el proyecto, los cuales se incorporan a la cartografía oficial.

PARÁGRAFO 2o. No se permite la modificación de áreas de cesiones obligatorias en etapa de licenciamiento urbanístico.



ARTÍCULO 6o. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. En concordancia con lo determinado en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y con el fin de ofrecer un modelo de urbanización articulado con su entorno, que permita contribuir al desarrollo de las políticas, objetivos y estrategias contenidas en el precitado POT para la consolidación del Modelo de Ocupación de la ciudad, se adoptan los siguientes objetivos para este Plan Parcial:

Objetivo General:

Promover el desarrollo del predio para contribuir a la consolidación del Área de Expansión, garantizando la generación y la continuidad de los Sistemas Estructurantes existentes y/o proyectados, asegurando que los usos a incorporar se articulen con el medio ambiente en donde se emplazan.

Objetivos específicos:

- Incorporar todos los elementos estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial para lograr una continuidad con el tejido urbano y una integración armónica con las inmediaciones.
- Ampliar y complementar la oferta vial municipal urbana articulada con los diversos modos de movilidad, para la mejor accesibilidad vehicular y peatonal a los nuevos usos a incorporar.
- Identificar e incorporar las acciones de protección, recuperación y manejo ambiental con el fin de ejecutar las obras necesarias para la prevención de riesgos e integrarlas armónicamente al plan parcial a través de zonas adecuadas para la recreación y el esparcimiento.
- Producir una oferta de vivienda variada con sus usos complementarios, para la nueva población a albergar, consolidando una pieza urbana de ciudad destinada acorde a los nuevos pobladores, potencializándola como zona productiva y habitacional de la ciudad.
- Generar una oferta de Vivienda de Interés Social significativa con el fin de disminuir el déficit de vivienda que actualmente cuenta el Distrito.

## CAPÍTULO 2.

### SISTEMAS ESTRUCTURANTES.



ARTÍCULO 7o. SISTEMA AMBIENTAL. De conformidad con lo señalado por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC en la Resolución 0100 No. 0710-0075 de enero 24

de 2020, “Por medio de la cual se concerta en sus aspectos ambientales del proyecto plan parcial Hacienda El Hato, ubicado en el área de expansión urbana del Municipio de Santiago de Cali y se toman otras disposiciones”, el componente ambiental se representa en el Plan Parcial por zonas cubiertas con:

- Aguas superficiales: drenaje de agua natural que conduce permanentemente las aguas de un afloramiento en la zona noroccidental del predio, y su área forestal protectora de mínimo 30 m según la norma ambiental vigente, dispuesta en el plan parcial como zona verde. Dicho drenaje deberá ser objeto de manejo especial, atendiendo aspectos como el permiso de agua otorgado para la subderivación 5.7, el cual requiere definir si cuenta aún con usuarios aguas abajo, para garantizar la infraestructura de conducción y los sobrantes de agua que este genere.

- Aguas subterráneas: Cono aluvial de Pance en el área de recarga del acuífero. Se deberán detallar estudios de vulnerabilidad y de oscilación del nivel freático para toda el área del proyecto, teniendo en cuenta los sondeos realizados en el año 2012 y 2017, y a partir de la construcción de diez (10) piezómetros ubicados en las coordenadas señaladas en los considerandos de la Resolución en comento. Los estudios serán condiciones obligatorias previas al licenciamiento urbanístico y obtención de los permisos y/o autorizaciones ambientales para el aprovechamiento de los recursos naturales a que haya lugar. Para la elaboración de dichos estudios se tendrán en cuenta los términos de referencia definidos en la concertación ambiental del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 1o. Para la siembra de especies vegetales, su distribución y los criterios de compensación ambiental se deberá tener en cuenta lo establecido en la concertación ambiental y asumir los criterios generales para establecimiento de especies vegetales en Santiago de Cali que establezca la autoridad ambiental competente en la autorización que expida para tal fin.

PARÁGRAFO 2o. El tratamiento fitosanitario y manejo de las especies vegetales (incluyendo las ceibas y samanes identificados en el inventario de flora del Plan Parcial) en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales, así como la valoración y seguimiento ambiental, debe enmarcarse en el Estatuto de Silvicultura Urbana adoptado mediante Acuerdo Municipal 0353 de 2013 y en el Plan de Silvicultura Urbana de Santiago de Cali adoptado mediante Resolución No. 4133.010.21.0.1530 del 26 de diciembre de 2019 emitida por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente. Con base en lo anterior, dichas intervenciones en las especies vegetales deberán realizarse con autorización previa de la autoridad ambiental competente, siguiendo el Manual de Podas para el arbolado urbano de Santiago de Cali adoptado por el DAGMA mediante la Resolución 4133.010.21.073 del 12 de febrero de 2019.

PARÁGRAFO 3o. Para el desarrollo de cualquier proceso de urbanización o construcción arquitectónica derivada del presente Decreto para el área del Plan Parcial El Hato, se deberá dar cumplimiento a todo lo contenido en la Resolución 0100 No. 0710-0075 de enero 24 de 2020.



ARTÍCULO 8o. SISTEMA DE PATRIMONIO. En el ámbito de planificación del plan parcial, no se localizan Bienes de Interés Cultural municipales o nacionales.



ARTÍCULO 9o. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. El área de planificación del Plan Parcial El

Hato se localiza en un área de potencial y Expectativa Arqueológica Media, por lo cual, en aplicación del artículo 10 de la Ley 388 de 1997, deberá cumplirse con lo establecido en la Ley 1185 de 2008, lo dispuesto en el Título V del Decreto Nacional 1080 de 2015; particularmente lo fijado en el Artículo 2.6.5.2., y en el Decreto Nacional 138 de 2019.



**ARTÍCULO 10. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL PLAN PARCIAL.** El Sistema de Movilidad del Plan Parcial está conformado por las vías arterias principales, secundarias, colectoras y locales que tienen relación con este Plan Parcial, las cuales se encuentran contenidas en los planos D04 SISTEMA VIAL y D05 PERFILES VIALES, los cuales se describen a continuación:

| SISTEMA VIAL                       | NOMENCLATURA<br>(4)     | SECCIÓN<br>VIAL<br>(metros) | TRAMO                                  |                   |
|------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|-------------------|
| DESDE                              |                         | HASTA                       |                                        |                   |
| VÍA INTERREGIONAL                  | Vía a Puerto Tejada (1) | 70,00                       | límite nor-occidental del plan parcial | Calle 61          |
| VÍAS ARTERIAS SECUNDARIAS          | Carrera 130 (2)         | 59,20                       | Calle 60                               | Calle 61          |
| Calle 60 (3)                       |                         | 58,80                       | Carrera 130                            | Vía Puerto Tejada |
| Calle 61                           |                         | 37,00                       | Carrera 130                            | Vía Puerto Tejada |
| VÍAS LOCALES                       | Calle 60B               | 12,00                       | Vía Puerto Tejada                      | carrera 130       |
| Calle 60C                          |                         | 12,00                       | Vía Puerto Tejada                      | Carrera 130       |
| Calle 60E                          |                         | 12,00                       | Vía Puerto Tejada                      | Carrera 130       |
| Calle 60G                          |                         | 12,00                       | Vía Puerto Tejada                      | Carrera 130       |
| Carrera 130D (Antes Cra.127D)      |                         | 12,00                       | Calle 61                               | Calle 60B         |
| Carrera 130C (Antes Cra. 127C Bis) |                         | 12,00                       | Calle 61                               | Calle 60C         |
| Carrera 130B (Antes Cra. 127C)     |                         | 12,00                       | Calle 61                               | Calle 60G         |

(1) La sección transversal establecida en el POT (Acuerdo Municipal 069-de 2000) se conserva en 70 metros y alberga las obras de manejo hidráulico de las acequias (acequia 5-7-1 y 5-7) (ver plano D6 - secciones viales).

(2) La sección adoptada en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 es de 44 metros. Se modifica incrementándose en 15.20 metros para un total de 59,20 metros. Lo anterior con el fin de albergar el Canal de drenaje existente, destinado al manejo de aguas lluvias externas provenientes de la zona alta de Pance, la línea de alta tensión y el canal de IGEI al norte de la línea de alta tensión en el predio del plan parcial Maraón, resultando un separador central con un ancho de 30 metros.

(3) La sección transversal de la Calle 60 es la establecida en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 de 45 metros; sin embargo, dicha sección se amplía para albergar el separador la línea de media tensión,

incrementados 13,8 metros, con una sección total de 58,80 metros.

(4) El Departamento Administrativo de Planeación, en el marco de su competencia y con el fin de armonizar la nomenclatura de las vías entre los diferentes planes parciales en el área de expansión urbana, realizó la actualización de nomenclatura de algunas vías, que en el presente acto administrativo se presentan actualizadas, dejando la referencia a la nomenclatura anterior para mantener la concordancia con el DTS y la Cartografía.

PARÁGRAFO 1o. Todas las áreas de terreno cedidas para vías públicas deberán ser construidas y adecuadas por el urbanizados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 334 y demás disposiciones que para tal efecto se establece en el Acuerdo Municipal 069 de 2000.

PARÁGRAFO 2o. La totalidad de suelo correspondiente a la Calle 61 ubicada al interior del ámbito de planificación del plan parcial, deberá ser cedida a título gratuito en favor del Distrito.

PARÁGRAFO 3o. La adecuación de la Calle 61 que le corresponde al urbanizados es la calzada occidental que se encuentra dentro del área de planificación del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 4o. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4b del Artículo 281 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, los proyectos desarrollados en la modalidad de supermanzanas, deberán compensar las vías locales no cedidas en zonas verdes y parques, por lo tanto y, en consideración a que el presente plan parcial cuenta con excedentes de zonas verdes, estas se determinan como áreas de compensación para vías locales no cedidas, conforme lo dispone el artículo 15 del presente decreto.

PARÁGRAFO 5o. Previo a la solicitud de licencias urbanísticas, se deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Movilidad respecto del Diseño de todos los elementos de regulación y control de tráfico (demarcación y señalización, semaforización, dispositivos de control, etc.) necesarios para garantizar la seguridad vial, tanto de vehículos como de bici-usuarios y peatones.



ARTÍCULO 11. CICLO-INFRAESTRUCTURA. Al área de planificación del Plan Parcial le corresponde el desarrollo de la ciclo-infraestructura en los siguientes tramos viales, los cuales se encuentran contenidos en los planos D04 SISTEMA VIAL y D5 PERFILES VIALES.

| NOMENCLATURA                       | SECCIÓN (m) | TRAMO       |                         |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------------------|
| DESDE                              |             | HASTA       |                         |
| Vía Cali - Puerto Tejada           | 1.20        | Calle 60    | Calle 61                |
| Carrera 130C (Antes Cra.127 C Bis) | 1.20        | Calle 60 B  | Calle 61                |
| Carrera 130D (Antes Cra. 127 D)    | 1.20        | Calle 61    | Calle 60 B              |
| Carrera 130                        | 1.20        | Calle 60    | Calle 61                |
| Calle 60                           | 1.20        | Carrera 130 | Vía Cali -Puerto Tejada |
| Calle 61                           | 1.20        | Carrera 130 | Vía Cali -Puerto Tejada |
| Calle 60B                          | 1.20        | Carrera 130 | Vía Cali -Puerto Tejada |
| Calle 60E                          | 1.20        | Carrera 130 | Vía Cali -Puerto Tejada |

ARTÍCULO 12. ESTACIONAMIENTOS Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE. El desarrollo de nuevas construcciones deberá cumplir con los requisitos de estacionamientos señalados en los artículos 101,103 y 366 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.



ARTÍCULO 13. SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO. Para el desarrollo de los proyectos que resulten de la Unidad de Gestión, se deberán tener en cuenta los requerimientos del SITM para la infraestructura de paradas de la red de corredores troncales, prefrontales y complementarios, solicitando concepto previo a METROCALI S.A, o la entidad que haga sus veces. Dicho aspecto deberá concretarse en las licencias urbanísticas de los proyectos que se desarrollen en el marco del presente Plan Parcial.



ARTÍCULO 14. ÁREA DE RESERVA EN INTERSECCIONES VIALES. Para las intersecciones de las vías del Sistema Vial, será aplicable lo dispuesto en el artículo 82 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, el cual señala que “en las intersecciones entre corredores inter-regionales, entre corredores inter-regionales con vías arterias principales y secundarias, entre vías arterias principales, entre vías arterias principales con vías arterias secundarias y entre vías arterias secundarias, se establece un área de reserva equivalente a un cuadrilátero cuyas diagonales coincidentes con las vías que se intersectan, tendrán como mínimo trescientos (300) metros”.

PARÁGRAFO 1o. En el área de reserva, sólo podrán construirse edificaciones hasta de dos (2) pisos.

PARÁGRAFO 2o. El área de reserva corresponde únicamente al área que se encuentra delimitada dentro de los 300 metros del cuadrilátero, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 del Acuerdo Municipal 069 del 2000.



ARTÍCULO 15. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO. De conformidad con lo establecido en los artículos 281 y 343 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 y las disposiciones del presente Decreto, las áreas de cesión a que se obliga el ejecutor del presente Plan

Parcial corresponden a mínimo el 18% del área bruta, el 3% del área bruta para equipamiento colectivo, más las cesiones adicionales dispuestas en el plan parcial, las cuales serán tenidas en cuenta para las compensaciones en zonas verdes por vías locales no cedidas en las supermanzanas. Estas áreas de cesión se identifican en el plano D03 ESPACIO PÚBLICOS Y CESIONES, y se presentan en los siguientes cuadros:

#### CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS

| ÍTEM                            | CESIÓN MINIMA OBLIGATORIA M2 | CESIÓN ADICIONAL | CESIÓN TOTAL | PORCENTAJE |
|---------------------------------|------------------------------|------------------|--------------|------------|
| ÁREA BRUTA (para cesiones)      | 332.878,143                  | N/A              | N/A          | N/A        |
| ÁREA CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 18% | 59.918,066                   | 12.977,414       | 72.895,480   | 18,38%     |
| ÁREA CESIÓN EQUIPAMIENTO 3%     | 9.986,344                    | 59,547           | 10.045,891   | 3,02%      |

De acuerdo con el cuadro anterior, el plan parcial cuenta con un excedente de cesión de espacio público correspondiente a 12.977,414 m2, la cual se configura como cesión obligatoria y su destinación está prevista para la compensación de vías locales no cedidas, en aquellas manzanas cuya modalidad de desarrollo se da a través de Supermanzanas. En este caso, las Manzanas 3, 4, 6, 7 y 8 se desarrollan bajo la modalidad de Supermanzanas, y las áreas de vías locales no cedidas se compensan con los 12.977,414 m2 de zonas verdes adicionales, de la siguiente manera: son las siguientes:

| COMPENSACIÓN MALLA VIAL       | M2         |
|-------------------------------|------------|
| en Manzana 1                  | 0,00       |
| en Manzana 2                  | 0,00       |
| en Manzana 3                  | 1.349,083  |
| en Manzana 4                  | 968,131    |
| en Manzana 5                  | 0,00       |
| en Manzana 6                  | 2.750,756  |
| en Manzana 7                  | 3.793,090  |
| en Manzana 8                  | 4.116,354  |
| TOTAL COMPENSACIÓN MALLA VIAL | 12.977,414 |

El detalle de los suelos de cesión obligatoria de zonas verdes y suelo para equipamientos, se conforman de la siguiente manera:

#### CUADRO DE ÁREAS UG 1

| DESCRIPCIÓN           | ÁREA (m²)   | %      |
|-----------------------|-------------|--------|
| ÁREA DE PLANIFICACIÓN | 332.878,143 | 100,00 |

#### CESIÓN DE ZONAS VERDES EFECTIVAS LOCALIZADAS EN EL PLAN PARCIAL

|                                |            |       |
|--------------------------------|------------|-------|
| Obligación Cesión Zonas Verdes |            |       |
| Zona verde 1                   | 26.216,013 | 7,88  |
| Zona verde 2                   | 5.235,984  | 1,57  |
| zona verde 3                   | 10.857,501 | 3,26  |
| Zona verde 4                   | 13.453,144 | 4,04  |
| Zona verde 5                   | 10.408,954 | 3,13  |
| Zona verde 6                   | 6.723,884  | 2,02  |
| TOTAL ZONAS VERDES LOCALIZADAS | 72.895,480 | 21,90 |

#### CESIÓN DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS EFECTIVOS LOCALIZADOS EN EL PLAN PARCIAL

|                                 |            |      |
|---------------------------------|------------|------|
| Obligación Cesión Equipamiento  |            |      |
| Equipamiento 1                  | 6.010,489  | 1,81 |
| Equipamiento 2                  | 4.035,402  | 1,21 |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS LOCALIZADOS | 10.045,891 | 3,02 |

PARÁGRAFO 1o. Las áreas de cesión adicional de espacio público señaladas en el presente artículo, tienen como propósito compensar el total de vías locales no cedidas en el plan parcial, por lo que estas ya cuentan con destinación específica, y no pueden ser usadas para aumento de densidades.

PARÁGRAFO 2o. La localización de las áreas a ceder por concepto de Zonas Verdes y Equipamientos Colectivos se muestra en el Plano No. D03 - Sistema de Espacio Público y Cesiones Públicas Obligatorias, que forma parte integral del presente Decreto y se discriminan más adelante para la Unidad de Gestión.

PARÁGRAFO 3o. Las cesiones que se realicen a título gratuito a favor del Distrito Especial de Santiago de Cali bajo el concepto de zonas verdes, deberán surtir el proceso de adecuación descrito en el Decreto Municipal 4112.010.20.[0618](#) de 2018 - Maepe, con el fin de que la Administración Distrital establezca en qué tipología de espacio público debe convertirse la nueva área de uso público, es decir, plaza, plazoleta o parque.

PARÁGRAFO 4o. La adecuación y entrega material de las cesiones de espacio público, se realizará de conformidad con el procedimiento que determine la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios y demás organismos competentes.



ARTÍCULO 16. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS COLECTIVOS. De conformidad con los estándares de equipamientos establecidos en el artículo 158 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, la Administración definirá el tipo de equipamiento colectivo de ámbito comunitario que podrá construirse en las cesiones para equipamiento, acorde con lo establecido en los artículos 231 y 365 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

PARÁGRAFO. Las áreas de cesión de equipamiento deberán ser entregadas al Distrito con una plazoleta de enlace de la dimensión del antejardín propuesto en las manzanas colindantes del plan

parcial. Dicha plazoleta debe ser construida sin mobiliario urbano, pero podrá contar con arborización y alcorques y deberán contar con un acceso a la infraestructura de servicios público para las futuras edificaciones que se construya en dicha área de cesión.



ARTÍCULO 17. NORMAS GENERALES SOBRE ESPACIO PÚBLICO. Las obligaciones de espacio público, así como sus intervenciones, se deberán contemplar y ejecutar conforme a lo establecido por el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y las demás normas municipales que rigen la materia.

PARÁGRAFO 1o. El promotor del plan parcial deberá solicitar para la ejecución de obras de adecuación del espacio público al Departamento Administrativo de Planeación Municipal licencia de intervención y ocupación de espacio público toda vez que en la planimetría del plan no se encuentra contenido ningún tipo de diseño arquitectónico del mismo, por lo cual no se encuentra exento de este trámite como lo establece el Decreto 1077 de 2015.

PARÁGRAFO 2o. Los diseños para el espacio público peatonal deberán cumplir con lo establecido por el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público - MECEP de Santiago de Cali, adoptado mediante Decreto Municipal No. 411.0.20-0816 de diciembre 6 de 2010, y por el Manual de Elementos Complementarios del Espacio Público - MecoeP adoptado por Decreto Municipal 4112.010.20.[0888](#) del 29 de diciembre de 2017, Decreto [0618](#) de 2018 Manual de adecuación de espacio público efectivo - Maepe, Decreto [1308](#) de 2020 Manual de espacio público para la primera infancia - Meppi y las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

PARÁGRAFO 3o. El tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales y el control ambiental, deberá seguir los lineamientos del Estatuto de Silvicultura Urbana de Santiago de Cali, adoptado mediante el Acuerdo Municipal 0353 de 2013.

PARÁGRAFO 4o. Una vez el plan parcial cuente con licencias de urbanización y construcción para su desarrollo, todos los trámites para la localización, siembra y mantenimiento deberán realizarse con el Departamento Administrativo de Gestión y Medio Ambiente - DAGMA por medio del concepto paisajístico requisito para realizar cualquier actuación en las futuras áreas de cesión de espacio público.



ARTÍCULO 18. ADECUACIÓN DE ZONAS VERDES. El plan parcial deberá presentar una propuesta de adecuación holística y general para todos los espacios públicos que no sólo se articule entre sí sino con el resto de espacios públicos de la zona de expansión para consolidar la red de espacios públicos del Distrito de Santiago de Cali que cuente con las condiciones de accesibilidad, sensación de seguridad y confort establecidas en el Decreto 0618 de 2018 - Maepe para poder contabilizar las nuevas áreas de cesión como espacio público efectivo.



ARTÍCULO 19. CESIONES EN PROYECTOS POR ETAPAS. En caso de que el plan parcial se desarrolle por medio de etapas, el urbanizador deberá realizar la segregación de los suelos correspondientes a cargas urbanísticas de espacio público, equipamientos y vías de cada una de las etapas, generando la conformación predial de los suelos públicos con sus respectivas matrículas

inmobiliarias, con las cuales podrá desarrollar sus proyectos urbanísticos, e ir cumpliendo paulatinamente las entregas de espacio público, equipamientos y vías.

PARÁGRAFO 1o. El Distrito de Santiago de Cali no realiza el recibo de zonas verdes parciales por ningún motivo.

PARÁGRAFO 2o. Para la entrega material de las áreas de cesión de espacio público, el cedente deberá contar tanto con la licencia de intervención y ocupación de espacio público (DAPM), como con el concepto paisajístico (DAGMA). En caso que alguno de estos documentos haga falta, el Distrito no podrá realizar el recibo de las obras de adecuación arquitectónicas y civiles ni paisajísticas.



ARTÍCULO 20. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, ALUMBRADO PÚBLICO Y TIC. El área objeto de intervención del presente Plan Parcial cuenta con factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos, conforme a los requisitos establecidos por el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y de conformidad con lo señalado por las empresas prestadoras de servicios públicos, mediante los siguientes oficios: EMCALI - Gerencia Unidad Estratégica de Negocio Acueducto y Alcantarillado mediante la comunicación 360.4-DP-0120 del 16 de febrero de 2017; EMCALI - Gerencia Unidad Estratégica de Negocio de Energía mediante comunicación 550.4-DP-10139-17 del 3 de febrero de 2017; EMCALI - Gerencia Unidad Estratégica de Negocio de Telecomunicaciones mediante comunicación 421.3 DP-0116/017 del 10 de marzo de 2017 y Gases de Occidente mediante comunicación PQR 227882 del 06 de febrero de 2017.

Los sistemas de Servicios Públicos Domiciliarios y de TIC para el Plan Parcial, fueron elaborados con base en las especificaciones determinadas por cada una de las empresas prestadoras de cada servicio, y se encuentran contenidos en los planos que hacen parte integral del presente Decreto, los cuales se mencionan a continuación:

- Plano D06 - RED DE ACUEDUCTO
- Plano D07A - RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL
- Plano D07B - OBRAS DE MANEJO HIDRAÚLICO
- Plano D08 - RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO
- Plano D09A - RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- Plano D10 - RED DE TELECOMUNICACIONES

PARÁGRAFO 1o. Los anteriores planos corresponden a la modelación de la normativa contenida en la formulación del Plan Parcial, por lo tanto, los diseños de detalle de la infraestructura deberán ser aprobados por la empresa prestadora del servicio antes de iniciar la construcción. Las especificaciones técnicas de dichas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determinen las respectivas empresas prestadoras de servicios y, en ese sentido, deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) El urbanizador deberá solicitar y/o actualizar directamente las especificaciones técnicas de toda la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, para efectuar las actuaciones de urbanismo y construcción que se requiera, ante las correspondientes empresas prestadoras de cada uno de los servicios públicos.

b) Los proyectos detallados de infraestructura de acueducto, alcantarillado, redes de telecomunicaciones, energía eléctrica, alumbrado público y gas con sus correspondientes presupuestos, elaborados a partir de los esquemas contenidos en los planos antes mencionados, deberán ser aprobados por la Empresa Prestadora del servicio.

PARÁGRAFO 2o. De conformidad con el oficio No. 310-DT - 460/ 2015 del 10 de diciembre de 2015 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P., la construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial serán asumidas por los propietarios de los predios mediante aportes al Esquema Fiduciario que se establezca para la finalidad, los cuales se liquidarán por metro cuadrado de área bruta, acorde al sistema de liquidación establecido en el Fideicomiso. Por lo tanto, la provisión de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado está sujeta a la participación de los propietarios de los predios objeto de este Plan Parcial en el mencionado Fideicomiso.

PARÁGRAFO 3o. Toda la infraestructura requerida por el proyecto en lo correspondiente a redes de media y baja tensión para el servicio público de energía, deben proveerse mediante la canalización de ductos (subterranización) incluyendo reservas y cámaras, así como las acometidas al usuario final.

PARÁGRAFO 4o. Toda la infraestructura de gas natural y telecomunicaciones debe ejecutarse mediante la canalización de ductos (subterranización), garantizando que dicha ductería tenga la capacidad de albergar a todos los operadores del servicio público, cuando de telecomunicaciones se trata.

PARÁGRAFO 5o. El diseño del sistema de alumbrado público, redes de energía Eléctrica y Telecomunicaciones, deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP), el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), la Norma Técnica Colombiana NTC 2050, las recomendaciones de la Comisión de Regulación de Comunicaciones (CRC) para las tecnologías de la información y las comunicaciones (TIC), las demás normas vigentes y aplicables en la materia, y acoger las recomendaciones técnicas sobre el tipo de iluminación que determine la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos.

PARÁGRAFO 6o. El Plan Parcial deberá cumplir con las políticas establecidas por el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos - PGIRS de Cali, adoptado por el Decreto Municipal 1147 de 2015 y las normas que lo modifiquen, complementen 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.

PARÁGRAFO 7o. Será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización,

contar con la disponibilidad inmediata de prestación de servicios públicos, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y las demás normas que lo complementen, modifique o sustituya.



**ARTÍCULO 21. SISTEMA DE ACUEDUCTO.** De conformidad con el oficio No. 360.4-DP-0120 del 16 de febrero de 2017 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P, la prestación del servicio de Acueducto está condicionado a:

- La construcción y puesta en operación de la Estación de Bombeo de Agua Potable a partir de la prolongación de la Tubería de Transmisión Sur -TTS.
- El diseño y construcción de las redes de impulsión diámetro 600 mm HD por la Calle 42 a partir de la Estación de Bombeo hasta la vía Cali - Puerto Tejada, la construcción de la estación de bombeo es requisito indispensable para la prestación del servicio de acueducto en el área de expansión localizada por encima de la cota 970 msnm.
- La construcción de las redes necesarias para el plan parcial, que defina el diseño que actualmente adelanta la firma consultora IGEI para el sector 3, en el área del plan parcial.
- Todos los empates y estructuras especiales diseñadas.
- En las vías que representan límite entre dos predios, deben garantizarse los puntos de conexión para extender las redes hacia el predio colindante.
- Extensión de red diámetro de 4" cubriendo todos los frentes de predios resultantes de la licencia urbanística de urbanización y de la licencia urbanística de subdivisión en la modalidad de reloteo, según corresponda, cerrando las mallas correspondientes.



**ARTÍCULO 22. SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO.** De conformidad con el oficio No. 360.4-DP-0120 del 16 de febrero de 2017 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P, la prestación del servicio de Drenaje Sanitario tiene las siguientes condiciones:

“(…) Para el drenaje sanitario, se requiere la construcción de la infraestructura que defina el diseño actualmente en ejecución por parte de la firma consultora IGEI, hasta su entrega a la Estación de bombeo de aguas residuales y la Estación de bombeo de aguas residuales hasta entregar las aguas negras al Sistema de Alcantarillado actual y posteriormente al diseño y construcción de la futura PTAR del SUR (…)”.



**ARTÍCULO 23. SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL.** Con base en el Reglamento Técnico del Sector de AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO (RAS-2000), el nivel de complejidad del sistema es ALTO y, para su desarrollo se fijan las siguientes condiciones:

- El Plan Parcial deberá entregar a la infraestructura general de manejo pluvial caudales regulados, evitando aportes a la red de drenaje pluvial superiores a los previstos en los diseños de la macro-infraestructura.

- Se deberán respetar y considerar los corredores definidos en los diseños de la macro infraestructura pluvial que se encuentren dentro del ámbito del presente plan parcial.

- Los proyectos urbanísticos y arquitectónicos que se desarrollen al interior del Plan Parcial deberán garantizar la construcción del total de las obras inherentes al sistema de drenaje pluvial, al igual que la armonización de los diseños específicos de los proyectos con la solución de drenaje integral definida para todo el sector.

Por otro lado, y, de conformidad con el oficio No. 360.4-DP-0120 del 16 de febrero de 2017 emitido por EMCALI EICE ESP, la prestación del servicio de alcantarillado pluvial está condicionado, entre otros, a:

“(…) Diseño de detalle de la infraestructura Macro del Sistema de drenaje pluvial integral hasta entregar a su receptor final el Canal sur, acorde con el Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de expansión sur de Cali, denominado Corredor Cali - Jamundí, elaborado por la firma consultora IGEI.

Teniendo en cuenta que el sistema de drenaje es integral para todo el sector, a continuación se indica la infraestructura que requiere ser construida para la entrega de las aguas lluvias del Plan Parcial y la infraestructura Macro requerida para recibirlas aguas lluvias del Plan Parcial hasta su entrega al Canal Sur.

- Canal Carrera 128 hasta su entrega al Zanjón Cascajal.

- La infraestructura requerida para recibir las aguas lluvias de la institución es la siguiente: Adecuación del Zanjón Cascajal y su entrega a las lagunas de regulación.

- Lagunas de Regulación hasta su entrega al Canal Sur.

- Construcción de la Estación de bombeo de Aguas Lluvias hasta entregar al canal sur, si el diseño de detalle así lo indica (...).”.

Con base en el Reglamento Técnico del Sector de AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO (RAS-2017), el nivel de complejidad del sistema es ALTO, por lo tanto, se define un período de retorno de 25 años para el diseño de las obras de drenaje pluvial externo, y de 10 años para las obras internas. Para el manejo integral de las aguas lluvias en el área de planificación, tanto externas como internas, el plan parcial considera las siguientes intervenciones:

- Drenar las aguas lluvias a dos lagunas diferentes:

La primera laguna denominada NORTE 128, recibe las aguas lluvias drenadas desde la Carrera 130 y afluentes y la zona ubicada al sur de la Carrera 130 hasta la Carrera 130C (Antes Carrera 127 C BIS) y entre las Calles 60C y 61. Esta laguna descarga sus aguas en forma controlada al canal propuesto por el estudio de EMCALI que viene bajando por la Carrera 128, en la abscisa K2+776 de este canal.

La segunda laguna es la SUR 134, recibe las aguas lluvias drenadas desde la Transversal 131 (antes Carrera. 129) y afluentes y la zona ubicada al sur de la Carrera 130B (Antes Carrera 127C), entre las

Calles 60C y 61. Esta laguna descarga sus aguas en forma controlada al canal propuesto por el estudio de EMCALI que viene bajando por la Carrera 134, en la abscisa K2+910 de este canal.

PARÁGRAFO 1o. En el caso de que se presenten nuevas alternativas para la regulación interna de aguas lluvias posterior al presente Decreto, estas se deberán realizar conforme a las directrices señaladas por la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P con el acompañamiento del Departamento Administrativo de Planeación Municipal; las cuales no implicarán modificación del plan parcial, ya que las dos lagunas de regulación de picos de aguas lluvias se encuentra en suelo rural.

PARÁGRAFO 2o. Los cruces con canales deberán chequearse para periodos de retorno de 1:100 años.

PARÁGRAFO 3o. El sistema de alcantarillado pluvial planteado está destinado al transporte y evacuación de aguas lluvias. Por tal razón en aquellos proyectos en los cuales se registre presencia de aguas superficiales o subterráneas, se deberán adelantar diseño y construcción de las obras de adecuación necesarias para el manejo de las mismas, el cual debe contar con la aprobación por parte de la entidad ambiental competente, de tal forma que estas aguas continúen incorporadas al drenaje natural del área y por ningún motivo pueden ingresar al sistema de alcantarillado propuesto.

### CAPÍTULO 3.

#### NORMAS, OBLIGACIONES Y REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS EN TODAS SUS MODALIDADES.



ARTÍCULO 24. USOS DEL SUELO. Al presente Plan Parcial le corresponde el área de actividad RESIDENCIAL PREDOMINANTE y ECONÓMICA PREDOMINANTE, tal y como se muestra en el Plano D12 ÁREAS DE ACTIVIDAD, el cual forma parte integral del presente Decreto. La definición y normas generales para esta área de actividad está contenida en los artículos 258, 259, 262 y 263 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 (POT).

PARÁGRAFO 1o. Los proyectos que se ejecuten dentro del área de este Plan Parcial deberán cumplir con las normas urbanísticas establecidas en el presente Decreto y en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, en especial las determinadas para las áreas de actividad Residencial Predominante y Económica Predominante, así como las normas contenidas en los artículos 367, 368, 369, 370, 371 y 373 relacionadas con la urbanización en áreas de actividad residencial.

PARÁGRAFO 2o. La asignación específica de los usos del suelo se regirá por la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (artículo 247 y 417 POT) y la Matriz Desagregada de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de diciembre de 2000. Para la expedición de Conceptos de Usos del Suelo o Licencias de Construcción, los usos del suelo definidos en el plan parcial se homologarán su código a la Clasificación Internacional Industrial Uniforme -CIIU vigente al momento de su solicitud.

PARÁGRAFO 3o. La asignación de usos de los predios con frente al sistema vial se hará con base en la Matriz desagregada de Usos del suelo del Decreto 1151 de 2000, en las columnas correspondientes a "Vías Arterias Secundarias y Colectoras", teniendo en cuenta la jerarquización

vial que se determina en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Anexo 4, las cuales se encuentran contenidas para este Plan Parcial en el plano D04 SISTEMA VIAL.



**ARTÍCULO 25. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS.** El área útil total del Plan Parcial corresponde a 150.550,19 m<sup>2</sup>. La estructura de espacios privados se expresa en los planos D02 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO, D03 ESPACIO PÚBLICO Y CESIONES y D11 ESTRUCTURA DE MANZANAS, tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

| UNIDAD DE GESTIÓN | ÁREA BRUTA (m <sup>2</sup> ) | ÁREA NETA URBANIZABLE (m <sup>2</sup> ) | ÁREA COMPENSADA POR VÍAS LOCALES (m <sup>2</sup> ) | ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------|------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------|
| UG1               | 332.878,14                   | 269.308,99                              | 12.977,414                                         | 150.550,194                 |
| TOTAL             | 332.878,14                   | 269.308,99                              | 12.977,414                                         | 150.550,194                 |

**PARÁGRAFO 1o.** La compensación de zonas verdes por concepto de vías locales no cedidas en supermanzanas (artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000), al igual que la compensación por incremento de densidad (parágrafo del artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000), constituye una obligación urbanística que debe señalarse expresamente en las licencias urbanísticas, identificando claramente su localización.

**PARÁGRAFO 2o.** La compensación de vías locales no cedidas en supermanzanas se encuentra establecida en el planteamiento urbanístico del plan parcial, la cual no es objeto de modificación. La relación por cada supermanzana se encuentra identificada en el artículo 15 del presente decreto.



**ARTÍCULO 26. MODALIDADES DE URBANIZACIÓN.** En concordancia con lo establecido en el artículo 367 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, la Unidad de Gestión de este Plan Parcial podrán desarrollarse por los sistemas de loteo individual (abierto o cerrado), conjunto de vivienda en loteo individual (abierto o cerrado), conjunto vertical cerrado y de conjunto horizontal (abierto o cerrado), sujetas a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos definidas en el presente Decreto y demás requisitos de urbanización previstos en el Acuerdo Municipal 069 de 2000.

**PARÁGRAFO 1o.** En todo el ámbito de planificación se permite el desarrollo de proyectos mixtos con mezcla de usos residenciales y comerciales, en las proporciones establecidas en los artículos 258, 259, 262 y 263, cuyas actividades económicas estarán supeditadas a las permitidas de acuerdo con la matriz de clasificación y jerarquización de usos del suelo, en concordancia con el área de actividad establecida en el presente plan parcial.

**PARÁGRAFO 2o.** Los proyectos mixtos antes mencionados se permiten en las diferentes modalidades establecidas en el artículo 374 del Acuerdo Municipal 069 del 2000.



**ARTÍCULO 27. FICHA NORMATIVA.** El polígono correspondiente al área de planificación del Plan Parcial El Hato se reglamenta conforme a la Ficha Normativa que se adopta con el presente Decreto y hace parte integral del mismo, en cumplimiento de lo establecido por el parágrafo 1 del artículo 248 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

|                          |                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------|
| Pieza Urbana: Ciudad Sur | Código del Polígono Normativo: Plan Parcial El Hato |
| Comuna (s):              | Área del Polígono Normativo: 33,28 Ha               |

Barrio (s): Área de Expansión Corredor Cali-Jamundí

|                                                                          |                         |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Áreas de Actividad:<br>Residencial Predominante / Económica predominante | Tratamiento: Desarrollo |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|

## NORMAS GENERALES SOBRE USOS

### 1. ÁREAS DE ACTIVIDAD

\*Área de Actividad Residencial Predominante Arts. 258 y 259 Acuerdo 069 de 2000 -POT.

\*\*Área de Actividad Económica Predominante Arts. 262 y 263 Acuerdo 069.de 2000 -POT.

### 2. USOS DEL SUELO

Los usos del suelo de este Plan Parcial se registrarán -por lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 POT, aplicando la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (Art 247 y 417) y la Matriz de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de diciembre de 2000.

\* Frente a las vías Arterias Principales, se permitirán los usos de ámbito sectorial correspondientes a la columna "VÍA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD", de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. Se exceptúan los códigos 5011,5012, 5030, 5040, 5051,5052, 5161,5162,5170,5512.

\* Frente a las Vías Arterias Secundarias y Colectoras, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN VÍAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 5513,5519, 9191. Los siguientes códigos se permiten como usos, pero se les define la condición P-7 de tamaño predial a los Grupos 851, 852 y 853.

\* Para la expedición del Concepto de Usos del Suelo o Licencias de Construcción, los usos del suelo definidos en el plan parcial se homologarán su código a la Clasificación Internacional Industrial Uniforme-CIIU, vigente al momento de la solicitud.

\*Se permite la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masivo.

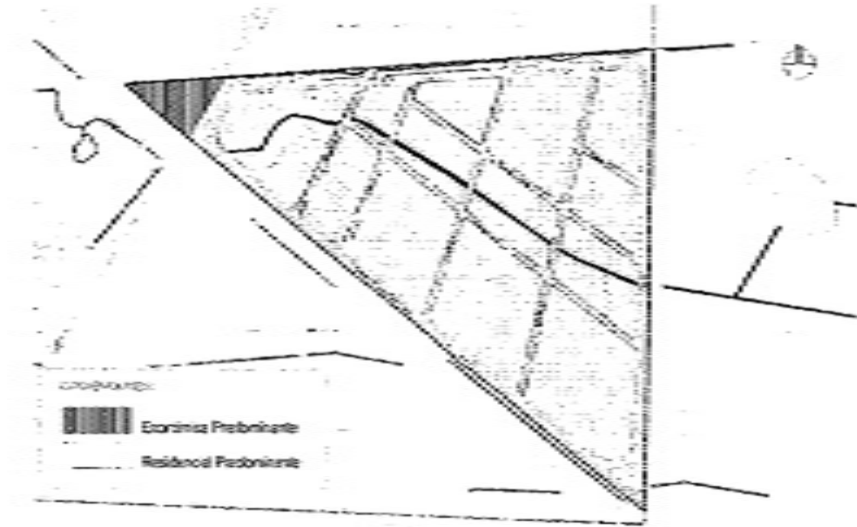
### 3. TRATAMIENTO Y SUBÁREAS DE MANEJO

#### 3.1 TRATAMIENTO: DESARROLLO

De conformidad con lo dispuesto en el Plan Parcial, este polígono normativo presenta dos áreas de

manejo normativo, la cual es objeto de aplicación de los aprovechamientos dispuestos en el Acuerdo 069 de 2000 -POT, a través de su única Unidad de Gestión.

### 3.2 SUBÁREAS DE MANEJO



#### SUBÁREA DE MANEJO 1.

Corresponde al sector del Plan Parcial, cuya área de actividad correspondiente a la RESIDENCIAL PREDOMINANTE.

#### SUBÁREA DE MANEJO 2.

Corresponde al sector del Plan Parcial, cuya área de actividad correspondiente a la ECONÓMICA PREDOMINANTE.

### 4. APROVECHAMIENTOS

#### 4.1 APROVECHAMIENTOS

\*Los aprovechamientos para este Plan Parcial son los definidos en el artículo 281 del POT para predios entre 30 y 50 hectáreas, los cuales se muestran en los siguientes cuadros. No obstante, su aplicación se llevará a cabo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 del presente Decreto, en el cual se establecen el total de m2 construibles por cada manzana, al igual que su correspondiente densidad.

| CATEGORIA                                                                                                                  |                                                      | MAY 2019                                           |                       | MAY 2020              |                       | VALOR TOTAL<br>DE LA CATEGORIA<br>(MILLONES) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
|                                                                                                                            |                                                      | VALOR<br>CON CONTRATO                              | VALOR<br>CON CONTRATO | VALOR<br>CON CONTRATO | VALOR<br>CON CONTRATO |                                              |
| SISTEMAS DE ACUEDUCTO                                                                                                      | CONSTRUCCION DE ACUEDUCTOS                           | 11.24                                              | 1.20                  | 11.24                 | 1.20                  | 12                                           |
|                                                                                                                            | RECONSTRUCCION DE ACUEDUCTOS                         | 0                                                  | 0                     | 0                     | 0                     | 0                                            |
|                                                                                                                            | REPARACION DE ACUEDUCTOS                             | 0                                                  | 0                     | 0                     | 0                     | 0                                            |
| SISTEMAS DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO                                                                             | CONSTRUCCION DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO   | 11.24                                              | 1.20                  | 11.24                 | 1.20                  | 12                                           |
|                                                                                                                            | RECONSTRUCCION DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO | 0                                                  | 0                     | 0                     | 0                     | 0                                            |
|                                                                                                                            | REPARACION DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO     | 0                                                  | 0                     | 0                     | 0                     | 0                                            |
| SISTEMAS DE ASEO                                                                                                           | CONSTRUCCION DE ASEO                                 | 11.24                                              | 1.20                  | 11.24                 | 1.20                  | 12                                           |
|                                                                                                                            | RECONSTRUCCION DE ASEO                               | 0                                                  | 0                     | 0                     | 0                     | 0                                            |
|                                                                                                                            | REPARACION DE ASEO                                   | 0                                                  | 0                     | 0                     | 0                     | 0                                            |
| TOTAL DE LA CATEGORIA                                                                                                      |                                                      | 11.24                                              | 1.20                  | 11.24                 | 1.20                  | 12                                           |
| Total de la categoría construcciones de los sistemas de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario, aseo, energía y gas |                                                      |                                                    |                       |                       |                       |                                              |
| SISTEMAS DE ACUEDUCTO                                                                                                      |                                                      | CONSTRUCCION DE ACUEDUCTOS                         |                       |                       |                       |                                              |
| SISTEMAS DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO                                                                             |                                                      | CONSTRUCCION DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO |                       |                       |                       |                                              |
| SISTEMAS DE ASEO                                                                                                           |                                                      | CONSTRUCCION DE ASEO                               |                       |                       |                       |                                              |
| SISTEMAS DE ENERGIA Y GAS                                                                                                  |                                                      | CONSTRUCCION DE ENERGIA Y GAS                      |                       |                       |                       |                                              |

## 5. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

### 5.1 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

#### Servicio de Acueducto

\* A construir en el Plan Parcial de conformidad con las especificaciones determinadas por la Empresa prestadora del Servicio.

#### Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario

\* A construir en el Plan Parcial de conformidad con las especificaciones determinadas por la Empresa prestadora del Servicio.

#### Servicio de Aseo

\* A suministrar en el Plan Parcial por una Empresa prestadora del Servicio.

#### Servicio de Energía

\* A construir en el Plan Parcial de conformidad con las especificaciones determinadas por la Empresa prestadora del Servicio.

#### Servicio de Gas

\* A construir en el Plan Parcial por la Empresa prestadora del Servicio. Previo al inicio de obras de urbanización se debe consultar a la empresa prestadora del servicio sobre la proyección y programación de construcción de estas redes, de manera que no se afecten las pólizas de estabilidad durante su periodo de vigencia.

#### Servicio Telecomunicaciones

\* A construir en el Plan Parcial de conformidad con las especificaciones determinadas por la Empresa prestadora del Servicio.

#### Normas aplicables

\* Generales: Artículos 53, 54, 56, 59 (POT)

\* Aislamientos: Artículo 60 (POT)

\* Urbanísticas: Artículos 61, 62, 63, 64, 377, 378 y 379 (POT)

\* Esquema Básico de Implantación: Artículo 252 (POT)

\* Ocupación de Espacio Público: Artículos 408, 410, 412, 413 (POT) Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan Parcial

## 5.2 SISTEMA AMBIENTAL

\* Se deben preservar, proteger e integrar al modelo urbanístico de la Pieza todas las áreas cubiertas con bosques, matas de guaduas y en general, todos los elementos constitutivos del paisaje natural (art 42).

\* Las franjas de mantenimiento de las acequias corresponden a un aislamiento de cinco (5) metros a ambos lados de las estructuras ambientales.

## 5.3 SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

\*Subsistema vial

Vías Vehiculares

Corredor suburbano regional: Vía Cali Puerto Tejada (entre intersección entre la Carrera 130 y Calle 60 y Calle 61)

Vías Arterias Secundarias: Carrera 130 (entre Calle 60 y Calle 61), Vía Cali Puerto Tejada (entre Carreras 120 y 130) y Calle 61 (entre Carreras 130 y vía Cali Puerto Tejada).

Antejardines: 5.00m en todas las vías. (Art. 138)

Dimensionamiento del Sistema Vial: (Art. 75 y 76, Anexo 4.) El diseño de las obras de infraestructura vial, de tránsito y transporte seguirán las recomendaciones de diseño que se indican en el Anexo 4.

Área de Reserva de Intersecciones: (Art. 81 y 82.)

Disposiciones para el diseño de vías: (Art. 80, 83 y 84.) Para el planeamiento y construcción de vías locales contiguas a intersecciones conformadas por los corredores inter-regionales y vías arterias, deberá contemplarse una distancia no menor de 150m, medidos a partir del cruce de las líneas de cordón.

Acceso a predios: (Art. 85.) Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores sobre predios con frente a corredores inter-regionales, vías arterias o colectoras, el acceso debe realizarse de acuerdo con las especificaciones consignadas en el artículo 85 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

Parqueaderos y Estacionamientos Públicos: (Art. 88 y 89.) En ningún caso podrá haber estacionamiento sobre las vías arteriales y colectoras. Cuando se autoricen soluciones de estacionamiento en bahías paralelas a las vías, se debe garantizar la continuidad de los andenes y de los antejardines en dimensión y nivel. Los accesos a las bahías no podrán construirse a distancias menores de 15m, medidos a partir del punto de intersección de las líneas de sardinel correspondientes al cruce de las vías próximas.

Estacionamientos y Zonas de Cargue y Descargue: (Art. 101, 102, 103 y 366).

\*Cruces Peatonales

Soluciones Peatonales a Desnivel: (Art. 93 y 94). La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel (elevadas o subterráneas), de iniciativa pública o privada, que se proyecten construir atravesando los corredores interregionales, las vías arterias y las vías colectoras, deberán contar con licencia expedida por el DAPM.

Construcción y entrega de las vías: Artículos 104 y 105

\*Sistema de Transporte de Pasajeros

Corredores y Estaciones del Sistema Integrado de Transporte Masivo:

\*Se permite la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masivo

\*otras disposiciones

\*No se permitirá el rompimiento durante un lapso de cinco (5) años de las vías recién construidas o reconstruidas.

#### 5.4 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

\* El Sistema de Espacio Público está determinado por el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos que definirá la normatividad específica y que hará parte integrante de las fichas normativas. Se estructura sobre las cesiones destinadas a zonas verdes y equipamiento y está constituido por los siguientes elementos:

Parque Longitudinal Central conformado por las zonas verdes 1, 2, 3, 6, 4, 5 y 6, que se articulan a la estructura de espacio público del Plan Parcial Marañón y Marañón Bajo. Acoge el lago central, la acequia y la masa de vegetación más notable.

Normas aplicables: (Art. 121,122 y 123). índice de Ocupación, Cerramientos y Controles, y Andenes Perimetrales.

Espacios Peatonales

Normas aplicables: (Art. 127 y 128) Los espacios peatonales no se podrán cerrar ni controlar con ningún tipo de elemento que impida el libre tránsito peatonal. Los andenes deberán ser diseñados y construidos dando cumplimiento a las normas consignadas en el art. 128.

Amoblamiento Urbano: (Art. 133, 134, 135, 136 y 137).

Los diseños deberán sujetarse a la normativa establecida en el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público MECEP (Decreto 411.0.20-0816 de Dic 6 de 2010).

#### 5.5 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

\* El Sistema de Equipamientos Colectivos está determinado por el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos que definirá la normatividad específica y que hará parte integrante de las fichas normativas.

Se ha destinado un globo para la localización de la cesión obligatoria de equipamientos colectivos.

La Administración Municipal definirá el Equipamiento Colectivo Institucional de ámbito comunitario que podrá construirse en las cesiones efectuadas para este efecto, conforme a los estándares de equipamientos contenidos en el art. 158. De igual manera definirá sus aprovechamientos de conformidad con lo establecido en los artículos 231 y 365 del Acuerdo 069 de 2000.

### 6. NORMAS GENERALES Y CESIONES OBLIGATORIAS

#### 6.1 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

Para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 411.020.0259 de mayo 6 de 2015 “Por el cual se compilan los Acuerdos Municipales 0321 de 2011, 0338 de 2012, 0339 de 2013, 0346 de 2013, 0357 de 2013 y 0380 de 2014; que conforman el Estatuto Tributario Municipal”, el Acuerdo

0434 de 2017 “Por el cual se modifica parcialmente el estatuto tributario municipal y se dictan otras disposiciones”, el Acuerdo 493 del 30 de diciembre de 2020, el Decreto 411.010.20.0306 de 2019 “Por el cual se efectúa una delegación y se dictan otras disposiciones” y lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación remitirá a la Subdirección de Catastro, el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en la plusvalía para su estimación, si a ello hubiere lugar.

## 6.2 GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

\* El polígono no será receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencia.

## 6.3 CESIONES OBLIGATORIAS

\*Las áreas de cesión para espacio público a que se obliga el ejecutor del presente Plan Parcial, están conformadas por las correspondientes al sistema vial y las zonas destinadas a zonas verdes y equipamiento comunitario, las cuales se encuentran identificadas en el artículo 15 del presente decreto, y se distribuyen de la siguiente manera:

| Descripción  | Área-m <sup>2</sup> |
|--------------|---------------------|
| Zona Verde-1 | 26.216,01           |
| Zona Verde-2 | 5.235,98            |
| Zona Verde-3 | 10.857,50           |
| Zona Verde-4 | 13.453,14           |
| Zona Verde-5 | 10.408,95           |
| Zona Verde-6 | 6.723,88            |
| <b>Total</b> | <b>72.895,48</b>    |

| Descripción  | Área-m <sup>2</sup> |
|--------------|---------------------|
| Eq1          | 6.010,49            |
| Eq2          | 4.035,40            |
| <b>Total</b> | <b>10.045,89</b>    |

\*Los excedentes de área con respecto a la obligación urbanística que se muestran en el cuadro anterior serán cedidos de manera adicional y se aplicarán para compensar el área de vías locales no cedidas con motivo del desarrollo de supermanzanas.

## 6.4 VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

\*Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este Plan Parcial para Vivienda de Interés Prioritario se acogerán a las normas previstas para este tipo de Vivienda en el Plan de Ordenamiento y las demás disposiciones que las complementen.

No obstante, las normas mínimas establecidas en el POT, los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario, podrán acogerse a los tamaños prediales establecidos en las Normas Nacionales que las regulan siempre y cuando cedan las zonas verdes de la forma prevista en las mismas normas y conserven el sistema vial que se aprueba en el Plan Parcial. Lo anterior no constituye modificación del Plan Parcial.

## 6.5 ALTURAS

\* La altura máxima para los proyectos que se ejecuten dentro del área del Plan será de doce (12) pisos.

\* Las alturas de las edificaciones se contarán desde el punto más bajo del terreno.

\* Alturas en áreas de reserva de intersecciones según lo establecido en el Artículo 82 del POT 2000.

## 6.6 OBSERVACIONES

Los aspectos normativos no contemplados en la presente ficha normativa se remitirán a lo dispuesto en el POT; Acuerdo Municipal 069 de 2000.



ARTÍCULO 28. APROVECHAMIENTOS. De conformidad con lo dispuesto en la ficha normativa contenida en el artículo 27 del presente Decreto, así como en el reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial, los aprovechamientos para proyectos unifamiliares, se encuentran establecidos en el POT, a partir de la aplicación de las normas volumétricas correspondientes, así como el índice máximo de ocupación del que trata el artículo anterior.

Los aprovechamientos para proyectos multifamiliares se encuentran determinados por cada una de las manzanas que conforman la Unidad de Gestión, de la siguiente manera:

| MANZANA   | ÁREA ÚTIL (M2) | ÁREA MÁXIMA OCUPABLE (M2) | ÁREA MÁXIMA CONSTRUIBLE (M2) | TOTAL DE VIVIENDAS MÁXIMAS PERMITIDAS | DESCRIPCIÓN |
|-----------|----------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| Manzana 1 | 2.465,915      | 970,444                   | 2.205,554                    | ECONÓMICO PREDOMINANTE                |             |
| Manzana 2 | 9.513,608      | 4.084,379                 | 22.123,719                   | 204                                   | NO VIS      |
| Manzana 3 | 23.585,059     | 10.125,529                | 54.846,617                   | 506                                   | NO VIS      |
| Manzana 4 | 12.678,678     | 6.804,007                 | 29.484,030                   | 272                                   | VIP         |
| Manzana 5 | 11.627,675     | 6.239,987                 | 27.039,942                   | 250                                   | VIP         |
| Manzana 6 | 25.843,844     | 11.095,270                | 60.099,379                   | 555                                   | NO VIS      |
| Manzana 7 | 30.432,149     | 13.065,120                | 70.769,397                   | 653                                   | NO VIS      |
| Manzana 8 | 34.403,266     | 14.769,998                | 80.004,156                   | 738                                   | NO VIS      |
| TOTAL     | 150.550,194    | 67.154,734                | 346.572,794                  | 3.179                                 | NO VIS      |

PARÁGRAFO 1o. La delimitación de la Unidad de Gestión y sus etapas de desarrollo se encuentran planteadas en el plano D13 ETAPAS DE DESARROLLO Y UNIDAD DE GESTIÓN.

PARÁGRAFO 2o. Se podrá efectuar traslado de metros cuadrados de área construible y/o viviendas permitidas entre las manzanas de la Unidad de Gestión, siempre y cuando no se superen los topes establecidos en el cuadro del presente artículo. En todo caso, para efectuar dicho traslado entre manzanas, los propietarios que intervienen en el traslado deberán estar de acuerdo y, por lo tanto, se deberán expedir simultáneamente las licencias de construcción de los predios objeto de la transferencia, con el propósito de que no se vulnere el acceso de ningún particular, a los aprovechamientos determinados en el Plan Parcial.

PARÁGRAFO 3o. En ningún caso, los metros cuadrados construibles u ocupables podrán ser superiores a los establecidos en el presente artículo para la Unidad de Gestión.

PARÁGRAFO 4o. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 343 del POT, se podrá efectuar aumento de densidades de vivienda a través de cesiones adicionales de espacio público, las cuales deberán localizarse al interior del plan parcial. En todo caso, el aumento de densidad de vivienda se encuentra supeditada en los términos del numeral 9 del artículo 2.3.1.1.1 y del artículo 2.3.1.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, a la disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, que para la finalidad establezca el prestador del servicio.

PARÁGRAFO 5o. Las cesiones adicionales de zonas verdes están destinadas a la compensación de vías locales no cedidas con motivo del desarrollo de supermanzanas, por lo cual, no podrán ser utilizadas para aumento de densidad.



ARTÍCULO 29. OBLIGACIONES DE VIP. En concordancia con lo dispuesto en las determinantes del plan parcial, emitidas mediante Resolución No. 4132.021.498 de septiembre 30 de 2011, en este Plan Parcial se destinarán para desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario, un área de 23.306,353 metros cuadrados, los cuales se localizan en su totalidad en las manzanas 4 y 5 del plan parcial.

PARÁGRAFO. Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este Plan Parcial para Vivienda de Interés Prioritaria, se podrán acoger a los tamaños prediales establecidos en las Normas Nacionales que las regulan, conservando el sistema vial que se aprueba en el presente Decreto.



ARTÍCULO 30. RESTRICCIONES NORMATIVAS. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, se establece un área de reserva para las intersecciones que se señalan en el plano No. 11 Afectaciones y Restricciones del Documento Técnico de Soporte, en las cuales sólo podrán construirse edificaciones hasta de dos pisos y un sótano.



ARTÍCULO 31. CESIONES, OBLIGACIONES URBANÍSTICAS Y REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con el reparto equitativo de cargas y beneficios definido en el Documento técnico de Soporte y contenido en el siguiente artículo, el plan parcial se conforma por una única Unidad de Gestión, y por tanto esta es autónoma. En este sentido y para su desarrollo, se deberá tramitar una única licencia urbanística de urbanización para todo el plan parcial, o, dado el caso, obtener la aprobación de un Proyecto Urbanístico General para todo el plan parcial, en el que se determinen las etapas correspondientes, las cuales no podrán modificar áreas ni localización de cesiones obligatorias, y su distribución deberá garantizar que cada etapa cumpla proporcionalmente con las cesiones establecidas en el plan parcial.



ARTÍCULO 32. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS POR PARTÍCIPE. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos determinados en este Plan Parcial, a continuación, se muestra el reparto de cargas y beneficios para la única Unidad de Gestión, cuya delimitación se encuentra en los planos No. D13 ETAPAS DE

## DESARROLLO Y UNIDAD DE GESTIÓN y D14 CARGAS DE URBANISMO.

### OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

|                                           |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ESPACIO PÚBLICO                           | Ceder y adecuar 72.895,480 m de conformidad con el artículo 15 del presente decreto.                                                                                                                                       |                                                                                                                                                            |
| EQUIPAMIENTO                              | Ceder 10.045,891 m <sup>2</sup> de conformidad con el artículo 15 del presente decreto.                                                                                                                                    |                                                                                                                                                            |
| SISTEMA VIAL                              | Transversal 131<br>(Antes Carrera 129)<br>(VIR)                                                                                                                                                                            | Ceder el área afectada y construir la calzada lateral norte y medio separador, entre el vértice ubicado en el límite oeste del Plan Parcial y la Calle 61. |
| Calle 60 (VAS)                            | Ceder y construir la sección completa entre la Transversal 131 (Antes Carrera 129) y el límite norte del Plan Parcial.                                                                                                     |                                                                                                                                                            |
| Carrera 130 (VAS)                         | Ceder y construir la calzada sur y medio separador entre la Calle 60 y la Calle 61. Incluye sobreancho de 6,60 m de sección para albergar tanto el canal de aguas lluvias internas como la red de media tensión existente. |                                                                                                                                                            |
| Calle 61 (VAS)                            | Ceder y construir la calzada occidental y medio separador entre las transversal 131 (Antes Carrera. 129) y la Carrera 130.                                                                                                 |                                                                                                                                                            |
| Calle 60B (VL)                            | Ceder y construir la sección completa entre las transversal 131 (Antes Carrera 129) y la Carrera 130.                                                                                                                      |                                                                                                                                                            |
| Calle 60C (VL)                            | Ceder y construir la sección completa entre la Transversal 131 (Antes Carrera 129) y la Carrera 130.                                                                                                                       |                                                                                                                                                            |
| Calle 60E (VL)                            | Ceder y construir la sección completa entre la Transversal 131 (Antes Carrera 129) y la Carrera 130.                                                                                                                       |                                                                                                                                                            |
| Calle 60G (VL)                            | Ceder y construir la sección completa entre las Carrera Transversal 131 (Antes Carrera 129) y la Carrera 130.                                                                                                              |                                                                                                                                                            |
| Carrera 130B (antes Carrera 127C) (VL)    | Ceder y construir la sección completa entre las Calles 60G y 61.                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                            |
| Carrera 130C (antes Carrera 127C Bis (VL) | Ceder y construir la sección completa entre las Calles 60C y 61.                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                            |
| Carrera 130 D (antes Carrera 127D (VL)    | Ceder y construir la sección completa entre las Calles 60B y 61.                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                            |
| Ciclo Infraestructura                     | Adecuar la ciclo-infraestructura por la Transversal 131 (antes Carrera 129), las Carreras 130, 130C y 130D (antes 127C Bis y 127D) y por las Calles 60 (ambos costados), 61, 60B, 60C y 60E.                               |                                                                                                                                                            |
| Semaforización                            | Instalar semáforos en la Transversal 131 (antes Carrera 129) con Calles 60, 60B y 60E y en la Carrera 130 con Calles 60B, 60E y 61.                                                                                        |                                                                                                                                                            |

### SERVICIOS PÚBLICOS

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ACUEDUCTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Participación en el Esquema Fiduciario establecido por EMCALI EICE ESP para la construcción de la infraestructura matriz de Servicios Públicos de acueducto y alcantarillado para el Área de Expansión Corredor Cali Jamundí.(1)  |
| Construcción de redes internas de acueducto.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                   |
| ALCANTARILLADO PLUVIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Participación en el Esquema Fiduciario establecido por EMCALI EICE ESP para la construcción de la infraestructura matriz de Servicios Públicos de acueducto y alcantarillado para el Área de Expansión Corredor Cali Jamundí. (1) |
| Conservación de la acequia 5-7 entre la Transversal 131 (antes Carrera 129) y la Calle 60B y su adecuación como canal de abatimiento destinado al manejo de aguas concesionadas y de filtración, entre las Calles 60B y 61, y su conexión al reservorio de aguas de riego existente en suelo rural al oriente del Plan Parcial. |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Construcción del espacio de regulación sur para el manejo de aguas lluvias internas, ubicado al oriente de la Calle 61 y su drenaje a través del canal IGEI de la Carrera 134(2)                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Construcción del espacio de regulación norte para el manejo de aguas lluvias internas, ubicado al oriente de la calle 61 y su drenaje a través del canal IGEI de la Carrera 130(2)                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Adecuación del canal de manejo de aguas lluvias internas existente, localizado en la franja sur del separador de la Carrera 130.                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Construcción de la red interna del alcantarillado pluvial. Conexión con red EMCALI.                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                   |
| ALCANTARILLADO SANITARIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Participación en el Esquema Fiduciario establecido por EMCALI EICE ESP para la construcción de la infraestructura matriz de Servicios Públicos para el Área de Expansión Corredor Cali Jamundí que incluye la EBAR. (1) y (3).    |
| Construcción de la red interna del alcantarillado sanitario.                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                   |
| ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Conexión con red EMCALI.                                                                                                                                                                                                          |
| Construcción red de alumbrado público                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Construcción red telefónica y ductos para TV por cable y banda ancha                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                   |
| GAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Construcción de la red de gas                                                                                                                                                                                                     |
| SISTEMA AMBIENTAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Conservación del tramo de la acequia 5-7 entre la Transversal 131 (antes Carrera.129) y la Calle 60B como cauce natural y su franja forestal protectora.                                                                          |
| Siembra de árboles en las zonas verdes de recreación pasiva.                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                   |
| VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | La obligación es destinar 24.306,353 para VIP, la cual se cumple en las manzanas 4 y 5                                                                                                                                            |

(1) Estas cargas generales ejecutadas por los particulares, se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí, donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta.

(2) Localizada por fuera del área del plan parcial.

(3) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.



ARTÍCULO 33. CONDICIONES GENERALES Y PREVIAS PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. Previo a la expedición de las licencias a las que haya lugar, se deberá tener en cuenta

lo siguiente:

- La licencia urbanística y los permisos ambientales requeridos para el desarrollo de los proyectos urbanísticos deberán garantizar el cumplimiento de las exigencias ambientales contenidas en el presente Decreto.

- Para la obtención de los permisos ambientales de los que trata el punto anterior, previo al licenciamiento, se deberá elaborar un estudio de modelo de flujo hidrológico del acuífero, a través de la construcción de nuevos piezómetros dentro del ámbito de planificación del Plan Parcial, con el propósito de definir el sistema de flujo de agua subterráneas en época de invierno y la evaluación de la vulnerabilidad intrínseca del acuífero a la contaminación, teniendo en cuenta los Términos de Referencia definidos en la Concertación Ambiental del Plan Parcial.

- Deberá solicitarse una única licencia de urbanización o Proyecto Urbanístico General para la Unidad de Gestión, que cubija la totalidad del predio objeto del plan parcial.

- Será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización, contar con la disponibilidad inmediata para la prestación de los servicios públicos domiciliarios, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, así como la Resolución 0462 del 13 de julio de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

- En ningún caso, en etapa de licenciamiento o aprobación de un proyecto urbanístico general, se podrán modificar las dimensiones, configuración y localización de las cesiones obligatorias derivadas y contenidas en el presente Capítulo; especialmente las disposiciones contenidas en los artículos 15 y 32 del presente Decreto.

- Para el desarrollo de cualquier proceso de urbanización o construcción arquitectónica derivada del presente Decreto, se deberá dar cumplimiento a todo lo contenido en la Resolución 0100 No. 0710-0075 de enero 24 de 2020, proferida por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, sobre la concertación de los asuntos ambientales del plan parcial.

PARÁGRAFO 1o. De conformidad con las obligaciones urbanísticas definidas en este Decreto frente a la semaforización, al momento de la expedición de licencias urbanísticas se deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Movilidad respecto del diseño geométrico cuando corresponda, y el diseño de demarcación y señalización que resulten del trazado vial que conforman el presente Plan Parcial.

PARÁGRAFO 2o. El urbanizador al momento de las licencias, deberá incorporar los requerimientos que el SITM determine en cuanto a bahías y paradas, mediante solicitud de concepto previo de Metrocali S.A, o la entidad que haga sus veces.

#### CAPÍTULO 4.

#### MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN.



ARTÍCULO 34. ESQUEMA BÁSICO. En cumplimiento del artículo 395 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, en el trámite de estudio y viabilidad del presente Plan Parcial se proyectaron todas las

vías, paramentos y aspectos generales de estructura urbana y determinantes para la localización de las zonas de cesión necesarias para el proyecto, motivo por el cual, la cartografía adoptada en este Decreto constituye el Esquema Básico que se requiere para el trámite de obtención de las licencias urbanísticas correspondientes.



**ARTÍCULO 35. ESQUEMA BÁSICO DE IMPLANTACIÓN.** Conforme al artículo 252 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, las actividades que se pretendan desarrollar en el presente Plan Parcial que sean calificadas como de impacto mayor, deberán tramitar el respectivo Esquema Básico de Implantación o el instrumento que aplique o lo sustituya, previo a la expedición de la respectiva licencia urbanística.

**PARÁGRAFO 1o.** El Esquema Básico de Implantación deberá contener todas las acciones para la mitigación de impactos dados por la implantación del uso que se pretenda desarrollar, incluyendo la señalización vial para ejes peatonales, semaforización, bahías para servicio público, puentes peatonales, carriles de acumulación y cualquier elemento que requiera el proyecto para garantizar la adecuada movilidad y tránsito en su área de influencia.

**PARÁGRAFO 2o.** El Esquema Básico de Implantación deberá definir con precisión el trazado, líneas de paramento y de demarcación, accesos vehiculares, radios de giro, ampliación de perfiles viales, ampliación de andenes y demás requerimientos técnicos establecidos por el presente Decreto.



**ARTÍCULO 36. UNIDAD DE GESTIÓN.** El Plan Parcial definió para su ejecución una única Unidad de Gestión, la cual, para su desarrollo debe obtener su correspondiente licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único Proyecto Urbanístico General, el cual deberá ser tramitado por los interesados para la totalidad del plan parcial, garantizando el reparto equitativo de las cargas y beneficios. La Licencia de Construcción se podrá tramitar de manera simultánea con la Licencia de Urbanización, cumpliendo con las previsiones contenidas en el presente Decreto y demás disposiciones que regulan la materia.

**PARÁGRAFO.** De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015, se podrá contar con un único Proyecto Urbanístico General que refleje el desarrollo progresivo del proceso de urbanización, para lo cual se definirá la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. En cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el artículo 2 de la Resolución 0462 del 13 de julio de 2017 proferida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, sobre la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos, y las obligaciones urbanísticas correspondientes. Cuando las licencias se desarrollen por etapas, la entrega de las obligaciones urbanísticas se llevará a cabo por cada etapa.



**ARTÍCULO 37. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL ENTE TERRITORIAL.** Será responsabilidad de la Administración Municipal ejecutar las obras del sistema vial correspondientes a cargas generales comprendidas en el área del presente Plan Parcial, que según el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y lo dispuesto en el presente Decreto, no correspondan al urbanizador. En caso de obras en las cuales el urbanizador deba ceder el suelo, más no su adecuación, éste podrá realizar las cesiones anticipadas respectivas, a fin de que la Administración Central de Santiago de

Cali pueda realizar las obras de ciudad proyectadas.

**ARTÍCULO 38. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** Para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 411.020.0259 de mayo 6 de 2015 “Por el cual se compilan los Acuerdo Municipales 0321 de 2011, 0338 de 2012, 0339 de 2013, 0346 de 2013, 0357 de 2013, 0380 de 2014, que conforman el Estatuto Tributario Municipal”, el Acuerdo 0434 de 2017 “Por el cual se modifica parcialmente el Estatuto Tributario Municipal y se dictan otras disposiciones”, el Decreto 411.010.20.0306 de 2019 “Por el cual se efectúa una delegación y se dictan otras disposiciones”, el Acuerdo 493 del 30 de diciembre de 2020 y lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación, remitirá a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en la plusvalía para su estimación, si a ello hubiere lugar.

## CAPÍTULO 5.

### DISPOSICIONES FINALES.



**ARTÍCULO 39. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.** En desarrollo de las funciones otorgadas en la Ley 388 de 1997 a los organismos de planificación municipales o distritales, corresponde al Departamento Administrativo de Planeación hacer el seguimiento a la ejecución del Plan Parcial y de lo dispuesto en el presente Decreto.



**ARTÍCULO 40. PLAZO DE EJECUCIÓN.** De conformidad con el escenario considerado en la simulación urbano-financiera, el presente Plan Parcial tendrá una vigencia de veinte (20) años contados a partir de la publicación del presente Decreto.

**PARÁGRAFO.** En caso de que se requiera ampliación del plazo de ejecución, esta podrá llevarse a cabo únicamente a través de un ajuste de Plan Parcial, el cual deberá solicitarse por lo menos treinta (30) días calendario previo a su vencimiento, y deberá estar debidamente motivado técnica, normativa y financieramente, para lo cual surtirá el trámite ordinario del que trata el siguiente artículo, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen.



**ARTÍCULO 41. AJUSTE DEL PLAN PARCIAL.** De acuerdo con lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 2079 de 2021, reglamentado por el Decreto Nacional 1077 de 2015, los ajustes al presente Plan Parcial deberán surtir el mismo trámite establecido para su formulación y adopción, y se efectuarán teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.



**ARTÍCULO 42. REMISIÓN A OTRAS NORMAS.** Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 (POT) y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen, además de lo establecido en la Ley 388 de

1997 y los decretos que regulan la formulación y adopción de los Planes Parciales.



ARTÍCULO 43. INTERPRETACIÓN NORMATIVA. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal ejercer la facultad de interpretación en los casos de ausencia normativa o contradicciones que surjan de la aplicación del presente Decreto, en concordancia con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.



ARTÍCULO 44. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los 8 días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

JORGE IVÁN OSPINA GÓMEZ

Alcalde de Santiago de Cali

ROY ALEJANDRO BARRERAS CORTÉS

Director

Departamento Administrativo de Planeación



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de CALI

n.d.

Última actualización: 30 de diciembre de 2025 - (Diario Oficial No. 53.335 - 15 de diciembre de 2025)



**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**