

DECRETO 4112.010.20.0365 de 2017

(mayo 24)

Boletín Oficial No. 78. Año 2017, mayo 24

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

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

Resumen de Notas de Vigencia

NOTAS DE VIGENCIA:

- Modificado por el Decreto [4112.010.20.0569](#) de 24 de agosto de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'or el cual se adopta la modificación del plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, adoptado mediante decreto 4112.010.20.0365 de 2017, y modificado mediante decreto 4112.010.20.0757 de 2019', publicado en el Boletín Oficial No. 127 de 22 de agosto de 2022.
- Modificado por el Decreto [4112.010.20.0757](#) de 30 de diciembre de 2019 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'por el cual se modifica el decreto 4112.010.20.[0365](#) de 2017, 'por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, ubicado en el área de expansión urbana corredor Cali – Jamundí', publicado en el Boletín Oficial No. 212 de 30 de diciembre de 2019.

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI

en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 069 de 2000 y el Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 de 2016,

CONSIDERANDO

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 “Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias” del 28 de septiembre de 2016, la estructura del Departamento Administrativo de Planeación Municipal es la siguiente:

“Despacho del Director

Subdirección de Planificación del Territorio

Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico

Subdirección de Desarrollo Integral Unidad de Apoyo a la Gestión”.

Que de conformidad con el artículo 5 de la Ley 388 de 1997, “el ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la

función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales”

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 Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en suelo de expansión, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley”

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, compiló los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, reglamentarios del procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, respecto a la delimitación del área de planificación del plan parcial, “La oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces delimitará el área de planificación del plan parcial de acuerdo con los lineamientos del plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y los siguientes criterios:

1. Que el área propuesta cuente con la superficie suficiente que permita conformar una parte completa de ciudad, entendiendo por esta la que asegure la dotación de los servicios públicos domiciliarios, equipamientos y espacios públicos suficientes para atender la demanda de los usos que se vayan a desarrollar en su ámbito de planificación, así como las obras de infraestructura vial que permitan garantizar su adecuada conexión con la estructura urbana existente.

En todo caso, se procurará que su ámbito de planificación sea delimitado en alguno de sus costados por lo menos por un elemento del trazado de los sistemas generales o estructurantes de infraestructura vial, de espacio público, por elementos naturales del sistema de áreas protegidas o por otros planes parciales que cuenten con concepto de viabilidad de la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces.

2. Que no se generen predios o áreas residuales adyacentes a los límites del área de planificación del plan parcial, cuyas dimensiones no permitan asegurar posteriormente el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios de la totalidad de su superficie. (...)."

Que el Acuerdo Municipal No. 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 Plan Parcial que se surte mediante el presente Decreto, 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 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 suelos de expansión, en desarrollo de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que el señor CARLOS MAURICIO POSSO, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.740.467, en calidad de gerente de la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A, mediante oficio radicado bajo No. 593 del 23 de enero de 2008, presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal una solicitud de determinantes para la formulación de un Plan Parcial en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-389166, con un área superficial de 384.794,05 metros cuadrados, localizado entre las proyectadas Calles 53 y 61 y las Carreras 109 y 118, ubicado en el Corredor Cali- Jamundí, que corresponde al suelo de expansión urbana de Santiago de Cali.

Que debe precisarse que el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-389166, para el cual se solitaron las determinantes de plan parcial, en enero 23 de 2008, correspondía al común y proindiviso entre las sociedades propietarias Buenavista Constructora y Promotora S.A., y Lukauskis Iglesias y Cía S en C., identificada con Nit. No. 8001565690.

Que el señor CARLOS MAURICIO POSSO, actuó bajo poder otorgado por el señor SIMÓN GABRIELIUS LUKAUSKIS, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.971.443, en calidad de gerente y representante legal de la sociedad LUKAUSKIS IGLESIAS CÍA S. EN C., identificada con Nit. No. 8001565690, propietaria en común y proindiviso del predio para el cual se realiza la solicitud de determinantes, en la Notaría Veintiuno del Círculo de Cali, el día 21 de enero de 2008.

Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, mediante radicado No. 002271 de febrero 27 de 2008 (radicado CVC No. 710-05-005021-2008-02), emitió las Determinantes Ambientales que se deben tener en cuenta en la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana Cachipay.

Que por medio de la Resolución No. DAP-4132.21-062 de marzo 31 de 2008, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal estableció las determinantes para la formulación del Plan Parcial de desarrollo denominado “Hacienda Cachipay”, ubicado en el Corredor Cali- Jamundí.

Que en la precitada Resolución, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el marco de sus competencias, redelimitó el área del Plan Parcial inicialmente solicitada para incluir otros predios colindantes, en consecuencia, el área objeto de las determinantes del Plan Parcial, los propietarios y los predios con sus áreas totales se presenta en el siguiente cuadro:

Composición predial en las determinantes

Propietario	Predio	No. Matrícula	Área Catastral* (M ²)	Área Certificado MI. (M ²)	
1	Comfenalco	1	370-505412	80.059	79.032,0
		2	370-322155	167.651	169.772,9
2	Lukauskis Iglesias S.A.S.	3	370-389166	374.911	468.168,0
3	Melba García Gutiérrez*	4	370-383109	167.226	150.000,0
TOTAL	789.847	866.972,9			

(*) Ver el folio de matrícula inmobiliaria emitido el 9 de febrero de 2016 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, anotación número 16 del 16 de mayo de 2013, radicación 2013-39067 - Dirección Nacional de Fiscalías - (Embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre este bien) Depositario ASESORES INMOPACÍFICO S.A, Nit No. 805.014.131-8

Que el señor CARLOS MAURICIO POSSO en calidad de gerente de la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A, mediante oficio radicado bajo No. 004210 del 11 de abril de 2008, interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación en contra de la Resolución DAPM - 4132.21.062 de marzo 31 de 2008.

Que el señor GUSTAVO ADOLFO SILVA QUINTERO, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.622.672 en calidad de Director Suplente Administrativo de la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca -COMFENALCO VALLE, mediante oficio No. 005529 del 13 de mayo de 2008, radicó documento de no conformidades frente a la Resolución DAPM - 4132.21.062 de marzo 31 de 2008, solicitando especialmente que el Plan Parcial solo se adelantara en el predio identificado de la sociedad LUKAUSKIS IGLESIAS y CÍAS. ENC.

Que la doctora OLGA LUCÍA BOTERO TORO, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.241.766 y portadora de la Tarjeta Profesional No. 21.101 del C.S de la Judicatura, en calidad de apoderada del señor CARLOS MAURICIO POSSO, gerente de la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A, mediante comunicación No. 013428 del 07 de octubre de 2008, presentó desistimiento a los recursos promovidos en contra de la Resolución DAPM 4132.21.062 de marzo 31 de 2008.

Que mediante oficio radicado bajo No. 000431 de enero 16 de 2009, el señor CARLOS MAURICIO POSSO, en calidad de gerente de la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A, y el señor GUSTAVO ADOLFO SILVA, en calidad de representante legal de Comfenalco Valle, con el fin de dar continuidad al trámite de adopción del Plan Parcial, presentaron los documentos para su formulación, en cumplimiento a la Resolución DAP 4132-21-062 de marzo 31 de 2008.

Que el 06 de febrero de 2009, mediante oficio No. 001416 y de conformidad con lo previsto en el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006 (hoy artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015), se informó al Departamento Administrativo de planeación Municipal que el día 28 de enero del 2009, se realizó en el Diario Occidente la convocatoria pública a los propietarios y vecinos colindantes para que conocieran el Plan Parcial y dado el caso, se manifestaran al respecto.

Que mediante escrito radicado bajo No. 004213 del 30 de marzo de 2009, los señores CARLOS MAURICIO POSSO, gerente de la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A, y GUSTAVO ADOLFO SILVA, representante legal de Comfenalco Valle, remitieron al Departamento Administrativo de Planeación Municipal el documento de formulación del Plan Parcial Cachipay, incorporando una modificación de la Unidad de Gestión No. 1 de conformidad con las determinantes establecidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que mediante Resolución No. 4132.0.21.164 de julio 01 de 2009, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal devolvió la propuesta de formulación del Plan Parcial Cachipay para que se llevaran a cabo los respectivos ajustes a la propuesta técnica y la simulación financiera del Plan Parcial. El mencionado acto administrativo fue notificado por medio de edicto fijado el 19 de julio de 2009 y desfijado el 30 de julio de 2009.

Que mediante los oficios con radicado No. 010129 del 13 de julio de 2009 y No. 010296 del 15 de julio de 2009, los promotores del proyecto de Plan Parcial Cachipay, la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A y COMFENALCO VALLE, presentaron Recurso de Reposición contra la Resolución No. DAP-4132.0.21 -164 del 01 de julio de 2009, en cuanto al sistema de servicios públicos, la propuesta urbana, el sistema de espacio público, el sistema de equipamiento colectivo, el sistema de patrimonio cultural, la estructura del espacio privado, las formas de ocupación, el sistema ambiental y la simulación financiera.

Que mediante los oficios Nos. 12443-2170 y COD 70A01 del 25 de agosto de 2009, respectivamente los señores CARLOS MAURICIO POSSO, gerente de Buenavista Constructora y Promotora S.A, y GUSTAVO ADOLFO SILVA QUINTERO identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.622.672, en calidad de representante legal del COMFENALCO VALLE, desistieron de los recursos de reposición y de apelación interpuestos en contra de la Resolución No. DAP-4132.0.21-164 de 1 de julio de 2009.

Que mediante oficio con radicado No. 010207 de julio 15 de 2009, EMCALI EICE ESP le informó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal que el día 30 de septiembre de 2008 se constituyó el Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí en Alianza Fiduciaria S.A, para el diseño y construcción de las obras macro de los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado sanitario y pluvial.

Que el día 25 de agosto de 2009 mediante oficio No. 2170, el señor CARLOS MAURICIO POSSO, gerente de la Buenavista Constructora y Promotora S.A, y GUSTAVO ADOLFO SILVA, representante legal de Comfenalco Valle, con el fin de dar continuidad al trámite de estudio y adopción del proyecto, radicaron ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal la formulación del Plan Parcial Cachipay.

Que mediante oficio No. 4121.0.51.06454 de octubre 13 de 2009; ratificado mediante oficio No. 4121.0.51.02156 de marzo 12 de 2010, la Dirección Jurídica emitió concepto de Viabilidad Jurídica correspondiente al Proyecto de Acuerdo “Por medio del cual se reglamentan los usos del suelo del Plan Parcial Cachipay, ubicado en el área de Expansión Corredor Cali - Jamundí”.

Que mediante radicado No. 4132.0.5.8.013472 del 26 de octubre de 2009, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal informó a los promotores del Plan Parcial acerca del la

remisión de los documentos técnicos del proyecto al Honorable Concejo Municipal de Cali, y que a su vez, la Comisión de Plan y Tierras dio apertura de estudio al mismo.

Que en cumplimiento del artículo 11 del Acuerdo Municipal 137 de 2004, la Administración Municipal presentó sendos proyectos de Acuerdo al Concejo Municipal reglamentando los usos del suelo específicos para el proyecto de Plan Parcial Cachipay en tres oportunidades: No. 119 de 2010 (28 de abril de 2010), No. 141 de 2010 (28 de junio de 2010) y No. 161 de 2010 (21 de octubre de 2010), sin que hubieran surtido trámite alguno en dicha Corporación.

Que en el párrafo 3 del artículo 120 de la Ley 1450 de 2011, mediante la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2010 - 2014, se estableció que “(...) los planes parciales en suelo urbano o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos específicos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el respectivo plan de ordenamiento territorial. En todo caso, el trámite de aprobación y adopción de los planes parciales deberá sujetarse a/ procedimiento previsto en los artículos 27 de la Ley 388 de 1997 y 80 de la ley 1151 del 2007 y, en ningún caso, requerirá adelantar ninguna aprobación adicional ante el Concejo u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital (...)”.

Que mediante oficio No. 4132.2-19905 del 13 de diciembre de 2011, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal elevó consulta al Director de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio sobre el alcance del párrafo 3 de la Ley 1450 de 2011 y su aplicación en la ciudad de Cali, teniendo en cuenta el artículo 11 del Acuerdo 137 de 2004.

Que mediante oficio 7230-2-156505 del 23 de diciembre de 2011, el Director de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio respondió al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, aclarando que es competencia de los planes parciales asignar los usos del suelo de conformidad con la clasificación general, de usos y tratamientos y especializarlos según la matriz de usos prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que mediante oficio No. 4132.0.10.20468 de diciembre 30 de 2011, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal le informó al señor CARLOS MAURICIO POSSO. Gerente de la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A; promotor del proyecto de Plan Parcial Cachipay, sobre la condición de someter los usos del suelo en el área de, expansión urbana a revisión del Concejo de Santiago de Cali “(...) fue derogada por el artículo 120 de la Ley 1450 de 2011, tal como se puede colegir de la comunicación N. 7230-2-1565505 del 23 de diciembre de 2011, suscrito por el Director de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio quien rige como máxima autoridad en la materia (...)”

Que mediante la Sentencia No. 573 del 2 de febrero de 2012, el Consejo de Estado declaró la nulidad del artículo 11 del Acuerdo 137 de 2004, ratificando lo dicho por la Dirección de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que mediante oficio con radicado No. 2012-41320-001959-2 del 15 de febrero de 2012, el señor CARLOS MAURICIO POSSO, en calidad de gerente de la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A, entregó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal el “Informe de actualización del Cálculo de caudal de aguas lluvias, alcantarillado pluvial y sistema de regulación de aguas lluvias, correspondientes al Plan Parcial Cachipay elaborado por J.M.D Consultoría y

Construcción”.

Que el artículo 9 del Decreto Nacional 2181 de 2006 (hoy artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015), establece el concepto de Viabilidad como un requisito para la adopción del Plan Parcial.

Que mediante la Resolución No. 4132.0.21.064 de marzo 12 de 2012; “Por medio de la cual se expide el concepto favorable de viabilidad del Plan Parcial Cachipay, localizado en el área de expansión Corredor Cali- Jamundí”, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se pronunció sobre la viabilidad técnica del proyecto.

Que el día 14 de marzo de 2012 la señora SANDRA PATRICIA GONZÁLEZ GIL identificada con la cédula de ciudadanía No.66.853.225, actuando como apoderada especial de Buenavista Constructora y Promotora S.A, se notificó del contenido de la Resolución 4132.0.21.064 de 2012.

Que en cumplimiento del numeral 4 del Artículo 10 del Decreto Nacional 2181 de 2006 (hoy. artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015)', el cual señala que los planes parciales que se desarrollen en suelo de expansión urbana son objeto de concertación con la autoridad ambiental, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal entregó a; la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, la documentación; pertinente para que la entidad en mención se pronunciara sobre la concertación ambiental: del proyecto de Plan Parcial Cachipay, mediante oficio con radicado No. 2012413220007501 del 13 de abril de 2012.

Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, mediante oficio No. 2012-41320-006443-2 del 04 de mayo de 2012 se manifestó de la siguiente manera, respecto a la solicitud de iniciar la concertación de la propuesta del Plan Parcial Cachipay.

“(…) Esta Corporación por intermedio de la Dirección Ambiental Regional Suroccidente le informa que a través del oficio No. 710-05-0050021-2008-02 del 20 de febrero de 2008 esta entidad expidió las determinantes ambientales para el plan parcial objeto de la solicitud: Habiendo pasado más de dos años de dicha expedición, esta Corporación se abstendrá de darle trámite a su solicitud hasta tanto se disponga una actualización y revisión de las determinantes expedidas con sus eventuales ajustes en función, entre otras, de la ola invernal agravada por el fenómeno de la Niña que ha tenido y tiene actualmente incidencias evidentes en el municipio de Santiago de Cali y particularmente en el área de expansión mencionada. Por otro lado en razón del desarrollo de los servicios públicos domiciliarios las nuevas disposiciones de Ley, tal como lo refiere, entre otros el Decreto 3930 de 2010, sobre áreas protegidas y el Decreto 2372 de 2010 (…)"

Que el día 11 de mayo de 2012 mediante escrito con radicado No. 201241320006786-2, el señor Eduardo Tafur Tenorio, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.267.720: actuando como Gerente y Representante legal del Consorcio Moreno Tafurt S.A identificado con Nit. No. 805026500-4; quien de conformidad con la anotación No. 14 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-383109 impreso el 11 de mayo de 2012, expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Cali, tiene comodato precario sobre el 50% de los derechos de cuota del predio en mención por parte de la Alianza Fiduciaria I S.A, administradora del Fideicomiso Cachipay, le informó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal que:

“(…) Mediante escrituras públicas No. 3848 del 14 de octubre de 2010 y 4897 del 23 de 1 diciembre de 2010, ambas de la Notaría Novena del Círculo de Cali, la sociedad Alianza Fiduciaria S. Fideicomiso Cachipay, entregó a nuestra empresa mediante la figura de comodato a título precario el lote con matrícula inmobiliaria No. 370-383109, No predial Z000306220000, ubicado entre las Calles 57 Y 60 con carreras 118 y 119, Fideicomiso en el cual adicionalmente ostentamos la calidad de Fideicomitentes y Beneficiarlas.

El lote en mención está definido como una Unidad de Actuación Urbanística - UAU en la propuesta del plan parcial Cachipay, localizado en el área de Expansión Corredor Cali - Jamundí, el cual fue viabilizado por ese Departamento Administrativo mediante Resolución No. 4132.0.21-064 del 12 de marzo de 2012 y se encuentra en trámite de remisión a concertación de los temas ambientales ante la CVC. Teniendo en cuenta esta última circunstancia, me permito solicitar de manera respetuosa la modificación del predio para su desarrollo, de tal manera que de UAU a una UG, debido a que el referido inmueble pertenece a un solo propietario, lo que permite en los términos del Decreto 1469 de 2010, que podamos solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación del un único proyecto urbanístico general para ejecutar las obras de urbanización del predio, por cuanto garantizamos el reparto equitativo de las cargas y los beneficios asignados a la UGU del plan parcial.

Así mismo, solicitamos nos informen los estudios complementarios que debemos realizar para presentar ante la CVC, para efectos de adelantar la concertación ambiental simultáneamente de todas las unidades en que se ha dividido el plan

Que mediante oficio con radicado No. 2012-41320-007057-2 del 18 de mayo de 2012, el señor Diego Alfonso Caballero Loaiza, actuando como Representante legal suplente de la Alianza Fiduciaria S.A (Vocera y administradora del Fideicomiso Cachipay), informó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal acerca de la autorización que se le otorgó al Consorcio Moreno Tafurt S.A para tramitar ante ese Despacho, la modificación de la clasificación de la Unidad de Actuación Urbanística como Unidad de Gestión Urbanística del predio No. 4 con matrícula inmobiliaria No. 370-383109 del Plan Parcial Cachipay.

Que el día 24 de mayo de 2012 mediante oficio con radicado No. 2012413220012141, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal le informó al señor Eduardo Tafur Tenorio, Gerente y Representante legal del Consorcio Moreno Tafur S.A, lo siguiente:

“(…) Este Departamento Administrativo considera que es viable modificarla clasificación solicitada de una Unidad de Actuación Urbanística a una Unidad de Gestión siempre y cuando se garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios generados por la actuación urbanística.

Estudios complementarios: Se requiere la presentación de los siguientes estudios, indispensables para adelantar concertación ambiental con la CVC: levantamiento topográfico, estudio geológico y geomorfológico e hidrológico, valoración ambiental de la zona boscosa y de las corrientes de agua, plan de manejo ambiental, diseño de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios. La prestación de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado (sanitario y pluvial) por parte de EMCALI EICE ESP, estará sujeta a la participación de la UGU en el Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí, constituido para este propósito.

Concertación ambiental: Con respecto a esta solicitud, este Departamento Administrativo considera

que no es viable adelantar dicha concertación simultáneamente con las otras Unidades, por cuanto ya fue radicado el plan ante la CVC. No obstante tan pronto sean entregados los estudios solicitados, la Subdirección del POT y Servicios Públicos los revisará y posteriormente los enviará a la CVC para concertación (...).”.

Que mediante solicitud radicada bajo No. 2012-41110-017452-2 del 13 de junio de 2012, el señor CARLOS MAURICIO POSSO en calidad de Gerente de Buenavista Constructora y Promotora S.A, radicó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal un Derecho de Petición sobre el debido proceso en el trámite de Concertación Ambiental del Plan Parcial Cachipay.

Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, mediante oficio con radicado No. 2012-41320-008064-2 del 13 de junio de 2012 (radicado CVC No. 0711- 025269-2012-04), actualizó y complementó las determinantes ambientales otorgadas mediante oficio No. 710-05-00521-2008-02 de febrero 20 de 2008 para el Plan Parcial Cachipay.

Que el 01 de agosto de 2012, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, en el marco de la concertación ambiental del Plan Parcial de desarrollo en suelo de expansión denominado Piedrachiquita, emitió la Resolución No. 0100-0710-0564 de 2012, por medio de la cual adoptó las conclusiones y recomendaciones consignadas en el acta No. 03 del 27 de junio de 2012, en el sentido de “NO CONCERTAR LOS ASPECTOS GENERALES AMBIENTALES DEL PLAN PARCIAL”PIEDRACHIQUITA”, aspecto fundamental para todos los proyectos de planes parciales del Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí, los cuales debían ajustarse a las situaciones expuestas por la cvc, en cuanto a las soluciones de servicios públicos y alcantarillado pluvial; condición sin la cual no se recibirían otros planes parciales para el proceso de concertación ambiental.

Que mediante oficio No. 2012413220026431 del 24 de agosto de 2012, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal respondió las solicitudes realizadas por Buenavista Constructora y Promotora S.A y Comfenalco Valle, acerca de los derechos de petición referentes al proceso de Concertación Ambiental del Plan Parcial Cachipay, en los siguientes términos:

“(…) este Despacho remitió a la CVC la documentación correspondiente a la formulación del plan parcial Piedrachiquita para realizar el proceso de concertación de los aspectos ambientales, el cual no fue concertado, ya que la entidad ambiental determinó que el componente de alcantarillado pluvial debe considerar las aguas de escorrentía que bajan de la parte occidental de la vía Cali- Jamundí, las cuales actualmente llegan a la zona de expansión principalmente a través de las acequias que la atraviesan, y que en el estudio realizado por EMCALI en 2006, que es soporte para la constitución del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí, no son tenidas en cuenta.

En consecuencia, la autoridad ambiental solicitó que se tengan en cuenta en los diseños de redes de alcantarillado pluvial los volúmenes de agua antes mencionados, ya que el colector que se tenía previsto para captar dichas aguas en el costado oriental de la vía Cali - Jamundí no serán ejecutadas en el corto plazo por la Empresa Prestadora de Servicios Públicos. Dichos diseños debe considerar la pasada ola invernal que modificó los registros históricos de pluviosidad. Igualmente la entidad ambiental solicita que los estudios soportes del diagnóstico y formulación del plan parcial sean actualizados a la fecha. Además solicita que se presente la “factibilidad” de extender las redes de servicios públicos en los términos expresados en el Decreto 2181, pues no es aceptada la “disponibilidad” de servicios que se presentó en la documentación remitida.

Teniendo en cuenta que la respuesta a dichos requerimientos debe darse de manera integral para el área de expansión, trascendiendo el ámbito de cada plan parcial, se deberá llevar a cabo todos los ajustes y estudios complementarios, en el entendido que es Emcali la entidad competente y encargada de aprobar los diseños, en el marco del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí.

Para su conocimiento y el ajuste del plan parcial, en lo que sea del caso, se anexan copias del oficio remitido por la CVC con el No. 0711-025269-2012-04 (enviado al consultor del plan parcial mediante correo electrónico el 7 de junio), y del acta de No concertación del plan parcial Piedrachiquita.

Hasta tanto no sean subsanados los requerimientos presentados por la autoridad ambiental, no podrán ser remitidos a concertación otros planes parciales, ya que no serán concertados por dicha entidad (...)"

Que el día 21 de septiembre de 2012 mediante comunicación con radicado No. 201241320011546-2, el señor Eduardo Tafur Tenorio, gerente y representante legal del Consorcio Moreno Tafur S.A, remitió al Departamento Administrativo de Planeación Municipal el levantamiento topográfico, estudio geológico, geomorfológico e hidrológico, la valoración ambiental de la zona boscosa y de las corrientes de agua y el diseño de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios del predio con matrícula inmobiliaria 370-383109 y número predial Z-000306220000, ubicado entre las Calles 57 y 60 con Carreras 118 y 119 definido como Unidad de Actuación Urbanística - UAU en el proyecto del Plan Parcial Cachipay.

Que el día 02 de noviembre de 2012 mediante oficio No. 2012413220039631, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal le comunicó al señor Eduardo Tafur Tenorio, gerente y representante legal del Consorcio Moreno Tafur S.A, sobre las observaciones que surgieron respecto de la documentación entregada en torno al lote No. 4 que hace parte del proyecto del Plan Parcial Cachipay. Dichas observaciones se dieron en torno a los siguientes aspectos: cartografía y urbanismo, sistema estructurante ambiental, valoración de las corrientes de agua e hidrología, aspectos geológicos, geomorfológicos y de amenazas naturales.

Que ante las observaciones del 2 de noviembre de 2012 anteriormente citadas; emitidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, no se recibió ninguna comunicación o respuesta a los requerimientos realizados.

Que con el fin de atender el requerimiento realizado por la Autoridad Ambiental - CVC en la Resolución No. 0100-0710-0564 de 2012, los propietarios e interesados en el desarrollo del Área de Expansión, a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí, contrataron en el año 2013 a la firma consultora IGEI para elaborar el estudio denominado "Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial en la Zona de Expansión del Sur de Cali, denominada Corredor Cali - Jamundí", el cual consideró el manejo tanto 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 respecto predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-383109, debe aclararse que en la Anotación No. 16 del respectivo folio, se reporta afectación al dominio por parte de la DIRECCIÓN NACIONAL DE FISCALÍAS DE BOGOTÁ D.C., en cabeza de la Unidad Nacional para la Extinción del Derecho de Dominio y Contra el Lavado de Activos Fiscalía 12

Especializada, del 16 de mayo de 2013 con radicación No. 2013-39067, y especificación: "0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALÍA- EMBARGO, SECUESTRO Y SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO DE ESTE Y OTROS BIENES(...)".

Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC mediante oficio No. 0600-11146-2013 del 28 de agosto de 2013 (remitido a la firma Alianza Fiduciaria el 02 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 oficio con radicado No. 2013411100968552 del 9 de diciembre de 2013, la señora SANDRA PATRICIA GONZÁLEZ GIL, Jefe jurídica de Buenavista Constructora y Promotora s.a, solicitó autorización para la división material del predio identificado en su momento con matrícula Inmobiliaria 370-389166 de propiedad de la Sociedad Lukauskis Iglesias, dado que parte de su área se localiza en suelo rural; lo anterior, con el objeto de, identificar el área que se desarrollará mediante el Plan Parcial y que corresponde a suelo de expansión urbana.

Que la Subdirección del POT y Servicios Públicos, mediante oficio No. 2014413220016251 del 07 de marzo de 2014, le informó a Buenavista Constructora y Promotora S.A "(...) que de acuerdo con la Resolución 4132.21-062 de 31 de marzo de 2008, "por medio de la cual se definen las determinantes para la formulación del plan parcial Hacienda Cachipay" en especial, el numeral 1 y el parágrafo del artículo 1, correspondientes a la delimitación y el plano del área de planificación del plan parcial esta Subdirección considera VIABLE, la propuesta de subdivisión predial presentada y planteada en los planos Nos. 1/2 y 2/2 y en el cuadro de Subdivisión Predial, que hacen parte del presente oficio (...)".

Que con base en lo anterior, la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A obtuvo Licencia Urbanística de Subdivisión Rural No 760011140414 de junio 12 de 2014 expedida por la Curaduría No 1 de Cali, la cual fue formalizada mediante Escritura Pública 2419 de Octubre 24 de 2014 de la Notaría 2 de Cali, dando origen a los predios de propiedad del Partícipes 2 (predios No 3 y 5 A) y del Partícipe 3 (predios 1, 2, 4 y 5B).

Que en relación con lo anterior, el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-389166 emitido por la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cali, el 09 de febrero de 2016, en estado "CERRADO"- Finca Cahipay, reporta en su Anotación No. 12 de 09 de noviembre de 2012, "DIVISION MATERIAL, en seis (06) lotes de acuerdo con la licencia urbanística No. 760011140414 de junio 12 de 2014 expedida por la Curaduría No. 1 de Cali, generando los folios: 912287, 912288, 912289; 912290, 912291 y 912292.

Que los predios identificados con las Matrículas 370-505412 y 370-322155 (predio No. 6) de propiedad de Comfenalco, fueron englobados mediante Escritura Pública 1658 del 20 de marzo de 2003 de la Notaría 7ª de Cali, dando origen al predio con matrícula inmobiliaria No. 370-699187.

Que como consecuencia de lo anterior, el área incluida dentro del Área de Expansión Urbana objeto del Plan Parcial es de 776.100,7 metros cuadrados.

Que mediante oficio radicado bajo No. 201541110057113-2 del 05 de junio de 2015, los señores Fernando Lukauskis Iglesias, representante legal de Lukauskis Iglesias SAS, Álvaro José Salazar

Romero, representante legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A y Gustavo Adolfo Silva Quintero, representante legal de Comfenalco Valle, radicaron ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal la formulación del proyecto de Plan Parcial Cachipay, actualizando las determinantes ambientales solicitadas por la CVC mediante oficio No. 2012-41320-008063-2 del 04 de mayo de 2012 y la incorporación del Estudio de Drenaje Pluvial elaborado por la firma IGEI en septiembre de 2013; lo anterior, con el fin de continuar el trámite de adopción del Plan Parcial Cachipay.

Que para el momento de la radicación de la formulación del proyecto de plan parcial Cahipay, el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-699187, reporta como propietaria a la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca COMFENALCO VALLÉ. Identificada con Nit. No. 8903030935. (Anotación No. 3 con radicación 2003-36743 folio de matrícula emitido el 09 de febrero de 2016- Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali).

Que a su vez, los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-912289 y 370-912291, reportan como titular de derechos reales a Acción Sociedad Fiduciaria S.A., Vocera y Administradora del Fideicomiso FG-303 “Cachipay”, identificado con Nit. No. 805012921-0. (Acápites de la Complementación folios de matrícula inmobiliaria emitidos el 9 de febrero de 2016).

Que el referido contrato fiduciario fue constituido a título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración entre Acción Fiduciaria y la Sociedad Buenavista constructora y Promotora S.A y la sociedad Lakauskis Iglesias S.A.S., (antes LAKAUSKIS IGLESIS & Cía S. en C), aportando las sociedades el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-389166. (Contrato de Fiducia Irrevocable de Administración FA-1097 Cachipay de 17 de mayo de 2011).

Que el Contrato de Fiducia Irrevocable de Administración FA-1097 Cachipay, fue modificado mediante OTRO SI del 12 de marzo de 2012, a CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, denominado FG-303 Cachipay, identificado con Nit. No. 805012921-0, cuyo objeto fue constituir el patrimonio autónomo integrado con los bienes que se transfieran a este.

Que los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-912287, 370- 912288, 370-912290 y 912292, de acuerdo con lo contenido en la anotación No. 4 con radicación 2014-124281, reportan como propietaria a la Sociedad Lakauskis Iglesias S.A.S., identificada con Nit. No. 800156569-0.

Que mediante oficio con radicado No. 2015413220012454 del 3 de julio de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal solicitó a la Subdirección de Catastro Municipal, información de la estructura predial y base de datos catastral del área de planificación del proyecto de Plan Parcial Cachipay.

Que mediante oficio con radicado No. 2015413220049371 del 3 de julio de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal solicitó a la Gerencia de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE - ESP, en el marco del Decreto Nacional 3050 de 2013⁽¹⁾; compilado hoy en el Decreto Nacional 1077 de 2015, que de acuerdo a su competencia, actualice la Factibilidad del Servicio de Acueducto y Alcantarillado para el proyecto de Plan Parcial Cachipay

Que mediante oficio con radicado No. 2015413220051471 del 13 de julio de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal le solicitó a los promotores del Plan Parcial Cachipay; en el marco de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la publicación y citación a propietarios y vecinos colindantes de los predios que componen el área de planificación del proyecto de Plan Parcial Cachipay en un periódico de amplia circulación.

Que mediante el oficio con radicado No. 2015413220079861 del 30 de septiembre de 2015, el Departamento informó a la firma ASESORES INMOPACÍFICO S.A, Nit No. 805.014.131- 8 como Depositario del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No 370-383109, acerca del trámite y formulación del plan parcial.

Que mediante oficio con radicado No. 2015413220054591 del 21 de julio de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en los términos del artículo 2.2.4.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, le informó a los promotores del proyecto de Plan Parcial Cachipay la procedencia de la ampliación de plazo para la revisión del señalado Plan Parcial, hasta tanto se contara con el pronunciamiento de la Subdirección de Impuestos Rentas y Catastro Municipal del Departamento de Hacienda, respecto a la estructura predial y la base de datos catastral del área planificación del proyecto de Plan Parcial, así como de v, la factibilidad actualizada del Servicio de Acueducto y Alcantarillado por parte de EMCALI m - EICE ESP.

Que mediante oficio con radicado No. 2015-41110-074929-2 del 27 de julio de 2015, los promotores del Plan Parcial adjuntaron ejemplar original del Diario de Occidente del 23 de julio de 2015; Página 10 “ÁREA LEGAL”, en donde se realizó la convocatoria pública del trámite del proyecto de Plan Parcial Cachipay.

Que mediante oficio No. 2015-41110-083320-2 del 19 de agosto de 2015 (radicado EMCALI No. 310-DT-309/2015), EMCALI - EICE ESP emitió la Factibilidad para la prestación de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado para el proyecto de Plan Parcial Cachipay con vigencia de 5 años.

Que mediante oficio No. 2015413150015984 del 20 de agosto de 2015, la Subdirección de Catastro Municipal aportó información digital en formato DWG; coordenadas Magna Oeste, de la conformación del área de planificación del proyecto de Plan Parcial Cachipay.

Que mediante oficio No. 2015413220070001 del 4 de septiembre de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal realizó las observaciones a la formulación del proyecto de Plan Parcial Cachipay.

Que mediante oficio 2015411101111862 del 26 de octubre de 2015, el señor Fernando Lukauskis Iglesias; representante legal de Lukauskis Iglesias SAS, solicitó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal prórroga para la radicación de los ajustes a la Formulación del proyecto del Plan Parcial Cachipay, a partir de las observaciones relativas al componente de Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado Pluvial y Sanitario, las cuales requerían una revisión de fondo que conlleva a un proceso de coordinación interinstitucional que incluye al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, al Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí y a EMCALI - EICE ESP.

Que mediante oficio con radicado No. 2015413220107561 del 04 de noviembre de 2015, el

Departamento Administrativo de Planeación Municipal se pronunció respecto de la solicitud de prórroga para la radicación de ajustes de la Formulación del señalado Plan Parcial en los siguientes términos: “(...) dada la complejidad de la solución para subsanar las observaciones emitidas por este Despacho, y que dichas soluciones son fundamentales para la prestación efectiva de los servicios públicos domiciliarios del proyecto, los cuales deben estar debidamente planteadas para el proceso de concertación ante la CVC (...) La Subdirección del POTy Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, encuentra procedente suspender los términos del trámite de estudio y aprobación del proyecto de plan parcial Cachipay, hasta tanto los promotores realicen los ajustes necesarios que permitan subsanar las observaciones realizadas por este Despacho, en especial las soluciones de Servicios Públicos Domiciliarios (...)”.

Que mediante oficio con radicado No. 201641110011339-2 del 10 de febrero de 2016, los señores Fernando Lukauskis Iglesias; representante legal de Lukauskis Iglesias SAS, Álvaro José Salazar Romero; representante legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A, y Gustavo Adolfo Silva Quintero; primer suplente - representante legal de Comfenalco Valle, radicaron ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal los ajustes a la formulación del proyecto de Plan Parcial Cachipay.

Que mediante oficio con radicado No. 2016413220016691 del 03 de marzo de 2016, la Subdirección del POT y Servicios Públicos de Planeación Municipal les informó a los promotores del Plan Parcial Cachipay que, en el marco de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, a más tardar el día 30 de marzo de 2016 se pronunciaría respecto de los ajustes de la formulación del señalado Plan Parcial.

Que mediante oficio con radicado No. 2016413220021761 del 29 de marzo de 2016, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se pronunció respecto a la formulación del proyecto de Plan Parcial Cachipay, solicitando a los formuladores del mismo llevar a cabo los ajustes correspondientes a las observaciones emitidas mediante oficio con radicado No. 2015413220070001 del 4 de septiembre de 2015.

Que mediante escrito radicado bajo No. 201641110043910-2 del 4 de mayo de 2016, los promotores del proyecto Plan Parcial Cachipay radicaron ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, los ajustes a la formulación del mencionado Plan.

Que al recibo de la nueva formulación, mediante oficio con radicado No. 2016413220030791 del 10 de mayo de 2016, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal les informó a los promotores del proyecto de Plan Parcial Cachipay que, a más tardar el día 20 de junio de 2016 se pronunciaría respecto de los ajustes a la formulación del señalado Plan Parcial, en concordancia con el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que el 17.de junio de 2016 mediante la Resolución No. 4132.2.21-003; “Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 4132.021-064 de marzo 12 de 2012”, la Subdirección del pot y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal emitió concepto favorable de viabilidad al proyecto de Plan Parcial de desarrollo Cachipay, ubicado al Norte con la proyección de la Carrera 118 y la proyección de la Calle 55, por el oriente con la proyección de la Calle 61, por el sur con la proyección de la Carrera 120, por el occidente con la proyección de la Calle 55 entre la proyección de las Carreras 120 y 118.

Que el 24 de junio de 2016, el señor FERNANDO LUKAUSKIS IGLESIAS, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.642.815 expedida en Cali (Valle), en calidad de representante legal de Lukauskis Iglesias SAS, se notificó del contenido de la Resolución No. 4132.2.21-003 “Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 4132.021-064 de marzo 12 de 2012”

Que el 24 de junio de 2016 la señora SANDRA PATRICIA GUAJARDO IRAGORRI, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.901.157 expedida en Cali (Valle), en calidad de apoderada de la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca - Comfenalco Valle, se notificó del contenido de la Resolución No. 4132.2.21-003 “Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 4132.021-064 de marzo 12 de 2012”.

Que el 24 de junio de 2016 el señor JORGE ALBEIRO MORENO, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.144.167.557 expedida en Cali (Valle), en calidad de apoderado de la Acción Sociedad Fiduciaria S.A, se notificó del contenido de la Resolución No. 4132.2.21-003 “Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 4132.021-064 de marzo 12 de 2012”

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en cumplimiento de las disposiciones del artículo 11 del Decreto Nacional 2181 de 2006; modificado por el artículo 2.2.4.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, remitió la documentación pertinente a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, para que se adelantara el proceso de Concertación de los aspectos ambientales del Plan Parcial, mediante oficio con radicado No. 2016413220045981 del 11 de julio de 2016, para que se adelantara el proceso de Concertación de los aspectos ambientales del Plan Parcial.

Que mediante oficio con radicado No. 2016411100877992 del 25 de julio de 2016, la CVC emitió Auto de Inicio de Trámite de Concertación del proyecto de Plan Parcial Cachipay, localizado en la Zona de Expansión Urbana Corredor Cali Jamundí.

Que mediante oficio con radicado No. 2016413220049971 del 27 de julio 2016, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal le informó a la CVC respecto del listado de asistencia para el proceso de concertación del proyecto de Plan Parcial Cachipay.

Que el trámite de concertación del Plan Parcial se realizó en tres reuniones celebradas los días 28 de julio, 19 de agosto y 9 de noviembre de 2016.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, concertaron los asuntos ambientales del proyecto del Plan Parcial, en concordancia a las disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015, cuyos acuerdos quedaron consignados en las Actas de concertación No. 1, 2 y 3, el concepto técnico No. 484 del 06 de octubre de 2016 y la Resolución CVC 0100 No. 0710- 0789 del 16 de noviembre de 2016, la cual fue notificada mediante aviso el 19 de Diciembre de 2016, según el oficio emitido por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC 0712-870532016.

Que los aspectos ambientales concertados con la Autoridad Ambiental, fueron incorporados a la formulación del Plan Parcial Cahipay por medio del documento denominado “Adenda al Documento Técnico Soporte del Plan Parcial “Cachipay” radicado por el promotor mediante la comunicación No. 201741730100037792 del 18 de enero de 2017, el que a su vez, fue complementado mediante el oficio No. 201741730200211992 del 03 de marzo de 2017.

Que por lo anteriormente expuesto, teniendo en cuenta que se cumplió con las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el Acuerdo 069 de 2000, el Municipio de Santiago de Cali considera que es procedente la adopción del Plan Parcial de desarrollo Cachipay.

En virtud de lo anterior,

DECRETA:

CAPÍTULO I.

DEFINICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1o. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo “Cachipay”, de conformidad con los términos establecidos en el presente Decreto.



ARTÍCULO 2o. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. <Artículo modificado por el artículo [2](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali. El nuevo texto es el siguiente:> El área de planificación del Plan Parcial de Desarrollo “Cachipay”, se encuentra localizada en el Área de Expansión urbana Corredor Cali-Jamundí definida en el Acuerdo 069 de 2000, y su delimitación se encuentra dada de la siguiente manera:

Por el Norte: Con la proyección de la futura Carrera 118 y la proyección de la futura Calle 54 (antes Calle 55) (límite con el Plan Parcial Guayabal), continúa con la proyección de la futura Carrera 119 (antes Carrera 118B) entre la proyección de las futuras Calles 54 (antes Calle 55) y 55 (antes Calle 57) (límite con Predelimitación del Plan Parcial 3 - Andalucía según Acuerdo Municipal 373 de 2014), continuando con la proyección de la futura Carrera 118- entre la proyección de las futuras Calles 55 (antes Calle 57) y 60, luego con la proyección de la futura Carrera 109 entre la proyección de las futuras Calles 60 y 61, siendo este el límite con el Plan Parcial Guayabal;

Por el Oriente: Con la proyección de la futura Calle 61 (límite Oriental del área de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundí), entre la proyección de las futuras Carreras 109 y 120;

Por el Sur: Con la Proyección de la futura Carrera 120 entre la proyección de las futuras Calles 61 y 54 (antes Calle 55) (límite con el Plan Parcial Lituania y Dalandia).

Por el Occidente: Con la Proyección de la futura Calle 54 (antes Calle 55) entre la Proyección de las futuras Carreras 120 y 118 (límite con Predelimitación del Plan Parcial 3 - Andalucía según Acuerdo Municipal 373 de 2014).

PARÁGRAFO: La superficie de los predios que componen el Plan Parcial tiene una cabida de 866.972,8 m2 equivalente a 86.69 ha, en la cual hay una porción por fuera el Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí que corresponde a 90.872,2 m2 y, por tanto, el área de planificación del Plan Parcial corresponde 776.100,6 m2; áreas que se encuentra delimitada en el plano No. D1 Levantamiento Topográfico.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [1](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 24 de agosto de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'or el cual se adopta la modificación del plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, adoptado mediante decreto 4112.010.20.0365 de 2017, y modificado mediante decreto 4112.010.20.0757 de 2019', publicado en el Boletín Oficial No. 127 de 22 de agosto de 2022.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017:

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

Por el Norte:	Con la proyección de la futura Carrera 118 y la proyección de la futura Calle 55 (límite con el Plan Parcial Guayabal), continúa con la proyección de la futura Carrera 118B entre la proyección de las futuras Calles 55 y 57 (límite con Predelimitación del Plan Parcial 3 - Andalucía según Acuerdo Municipal 373 de 2014), continuando con la proyección de la futura Carrera 118 entre la proyección de las futuras A y Calles 57 y 60, luego con la proyección de la futura Carrera 109 entre la proyección de las futuras Calles 60 y 61, siendo este el límite con el Plan Parcial Guayabal;
Por el Oriente:	Con la proyección de la futura Calle 61 (límite Oriental del área de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundí), entre la proyección de las futuras Carreras 109 y 120;
Por el Sur:	Con la Proyección de la futura Carrera 120 entre la proyección de las futuras Calles 61 y 55 (límite con el Plan Parcial Lituania y Dalandia).
Por el Occidente:	Con la Proyección de la futura Calle 55 entre la Proyección de las futuras Carreras 120 y 118 (límite con Predelimitación del Plan Parcial 3 - Andalucía según Acuerdo Municipal 373 de 2014).

PARÁGRAFO: La superficie de los predios que componen el Plan Parcial tiene una cabida de 866.972,8 m2 equivalente a 86.69 ha, en la cual hay una porción por fuera el Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí que corresponde a 90.872,2 m2 y, por tanto, el área de planificación del Plan Parcial corresponde 776.100,6 m2; áreas que se encuentra delimitada en el plano No. D1 Levantamiento Topográfico.



ARTÍCULO 3o. COMPOSICIÓN PREDIAL. La identificación de los predios privados que componen el área de planificación, es el siguiente:

Cuadro No. 1

Propietario (Partícipe)	Predio	No. Matrícula	Área al interior del Plan Parcial	Área Fuera del Plan Parcial*	Área total (m2)	
1	Comfenalco	6	370-699187	224.514,4	24.290,5	248.804,9
2	Fideicomiso FG 303	3	370-912289	202.714,0	0	202.714,0
		5 A	370-912291	0	11.613,3	11.613,3
3	Lukauskis Iglesias S.A.S.	1	370-912287	198.040,1	0	198.040,1
		2	370-912288	832,1	0	832,1
		4	370-912290	0	43.523,4	43.523,4
		5 B	370-912292	0	11.445,0	11.445,0
4	Dirección Nacional de Fiscalías (embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre este bien)**	7	370-383109	150.000,1	0	150.000,1
TOTAL		776.100,7	90.872,2	866.972,9		

(*) Área perteneciente a los predios relacionados, localizada por fuera del Plan Parcial - Suelo Rural.

(**) Ver anotación del folio número 16 del 16 de mayo de 2013, radicación 2013-39067 - Dirección Nacional de Fiscalías - Depositario ASESORES INMOPACÍFICO S.A, Nít No. 805.014.131-8

PARÁGRAFO 1o. Dado que en el marco del proceso de formulación y concertación ambiental, no fue aportada la información técnica, urbanística, financiera ni ambiental correspondiente al predio número 7, Partícipe 4, identificado con número de matrícula inmobiliaria 370-383109; hoy con afectación al dominio por parte de la DIRECCIÓN NACIONAL DE FISCALÍAS DE BOGOTÁ D.C., - Unidad Nacional para la Extincipón del Derecho de Dominio y Contra el Lavado de Activos Fiscalía 12 Especializada, antes propiedad de la señora Melba García Gutiérrez, esta porción de territorio no se considera viabilizado técnicamente por el Municipio, ni concertado en sus aspectos ambientales por parte de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC. Por lo tanto, para su desarrollo, el propietario del citado predio, en su momento, deberá tramitar la modificación del presente Plan Parcial adoptado, y, así mismo, llevar a cabo el proceso de concertación frente a la Autoridad Ambiental, una vez este sea viabilizado por el Municipio.

PARÁGRAFO 2o. En caso de presentar diferencias en las áreas contenidas en el Cuadro No. 1, será

obligación de los propietarios de los predios 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. Las áreas que se listan en el Cuadro No. 1, corresponden a la información reportada por el promotor del Plan Parcial, de conformidad con el Levantamiento Topográfico realizado por el topógrafo Elkin I Melan Betancourt, identificado con tarjeta profesional # 00 0640.



ARTÍCULO 4o. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. <Consultar Decretos que modifican este artículo en Notas de Vigencia. El texto ORIGINAL es el siguiente:> Forman parte integral del Plan Parcial Cachipay los siguientes documentos, los cuales constituyen su soporte técnico:

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE.

Memoria técnica y justificativa del diagnóstico y de la formulación

ADENDA DE LA CONCERTACIÓN AMBIENTAL.

La Adenda de Concertación Ambiental de Enero de 2017 recoge las decisiones establecidas en la Resolución de Concertación Ambiental no 0100 N° 0710-0789 del 16 de Noviembre de 2016 y las modificaciones que de ellas se derivan y se incorporan en el presente Decreto.

CARTOGRAFÍA.

Indicada a continuación con su respectiva escala

CUADRO No. 2 CARTOGRAFÍA SOPORTE DECRETO

No.	DESCRIPCIÓN	ESCALA
D1	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y ÁREA DE PLANIFICACIÓN	1.4000
D2	PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL	1.4000
D3	ESTRUCTURA DE MANZANAS	1.4000
D4	SISTEMA VIAL	1.4000
D5	PERFILES VIALES	1.200
D6	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO, CESIONES OBLIGATORIAS	1.4000
D7	RED ALCANTARILLADO PLUVIAL Y OBRAS DE MANEJO HIDRÁULICO	1.4000
D8	RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO	1.4000.
No.	DESCRIPCIÓN	ESCALA
D9	RED DE ACUEDUCTO	1.5000
D10	RED DE ENERGIA	1.5000
D11	RED DE TELECOMUNICACIONES	1.4000
D12	ÁREAS DE ACTIVIDAD, USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS	1.4000
D13	ASIGNACIÓN DE CARGAS DE URBANISMO	1.4000
D14	DELIMITACIÓN ETAPAS DE DESARROLLO, UNIDADES DE GESTIÓN Y UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	1.4000
D15	PLUSVALÍA	1.4000

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [3](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 24 de agosto de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'or el cual se adopta la modificación del plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, adoptado mediante decreto 4112.010.20.0365 de 2017, y modificado mediante decreto 4112.010.20.0757 de 2019', publicado en el Boletín Oficial No. 127 de 22 de agosto de 2022.

- Artículo modificado por el artículo [1](#) del Decreto 4112.010.20.0757 de 30 de diciembre de 2019 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'por el cual se modifica el decreto 4112.010.20.[0365](#) de 2017, 'por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, ubicado en el área de expansión urbana corredor Cali – Jamundí', publicado en el Boletín Oficial No. 212 de 30 de diciembre de 2019.



ARTÍCULO 5o. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO. <Artículo modificado por el artículo [4](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 24 de agosto de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali. El nuevo texto es el siguiente:> Adóptense los siguientes cuadros que contienen la distribución general de áreas para el desarrollo del presente plan parcial, así como su distribución por partícipe:

CUADRO No. 3 DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	%
ÁREA BRUTA		776.100,68
AREA VIA DADA AL USO PÚBLICO (1)		3.178,24
ESTANQUES (2)		7.406,27
ÁREA GENERADORA DE CESIONES (3)	765.516,17	100,00%
ACEQUIAS	8.946,49	1,17%
FRANJAS DE MANTENIMIENTO	2.129,68	0,28%
VÍAS PRINCIPALES	91.856,24	12,00%
ÁREA NETA URBANIZABLE	662.583,77	86,55%
OBLIGACIÓN PARA ZONA VERDE (18%)	137.792,92	18,00%
ZONA VERDE LOCALIZADA (4)	112.361,59	14,68%
OBLIGACIÓN PARA EQUIPAMIENTO (3%)	22.965,49	3,00%
EQUIPAMIENTO LOCALIZADO (4)	18.723,27	2,44%
VÍAS LOCALES	90.515,77	11,82%
ÁREA DE BOSQUE (partícipe 4) (5)	37.027,30	4,84%
ÁREA DESARROLLABLE (6)	403.955,86	52,77%
COMPENSACIÓN MALLA VIAL	33.017,98	4,31%
ÁREA ÚTIL	370.937,88	48,46%

(1) Franja de la carrera 118 que limita con el costado norte del predio Identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 370-383109, identificada por la Subdirección de Catastro como un vacío catastral.(2) Incluye el espejo de agua del partícipe 4 según Resolución de Concertación de aspectos ambientales

0100 No. 0710-0789 de 2016 CVC 'Denominado humedal 1''(3) El Área Generadora de Cesiones corresponde al área bruta menos los cuerpos de agua (estanques) y el vacío catastral dado al uso público.(4) No Incluye las cesiones de la Unidad de Actuación Urbanística, éstas deberán definir su localización al momento de realizar el ajuste de plan parcial para su desarrollo. 5) Área Indicativa que debe ser verificada mediante Levantamiento Topográfico.(6) Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, cuando se desarrollen proyectos de supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en áreas para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.

CUADRO No. 4. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTICIPE 1. UNIDADES DE GESTIÓN 1 Y 2

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	%
ÁREA BRUTA (1)		225.346,49
ESTANQUES		3.013,66
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	222.332,83	100,00%
ACEQUIAS	1.790,01	0,81%
FRANJAS DE MANTENIMIENTO EN EQUIPAMIENTO	234,04	0,11%
VÍAS PRINCIPALES	18.783,44	8,45%
ÁREA NETA URBANIZABLE	201.525,34	90,64%
OBLIGACIÓN PARA ZONA VERDE (18%)	40.019,91	18,00%
ZONA VERDE LOCALIZADA	40.061,95	18,03%
OBLIGACIÓN PARA EQUIPAMIENTO (3%)	6.669,98	3,00%
EQUIPAMIENTO LOCALIZADO	6.676,09	3,00%
VÍAS LOCALES	26.997,54	12,14%
ÁREA A DESARROLLABLE (2).	127.789,76	57,48%
COMPENSACIÓN MALLA VIAL	8.318,80	3,74%
ÁREA ÚTIL	119.470,96	53,74%

(1) Incluye el área a canjear de 832.1 m2 pertenecientes al Participe 3 (ver artículo 30 del Decreto 41112.010.20.0365 de 2017).(2) Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000. cuando se desarrollen proyectos de supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en áreas para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.

CUADRO NO. 5. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTICIPE 2. UNIDAD DE GESTIÓN 3

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	%
ÁREA BRUTA		202.714,0
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	202.714,0	100,0%
ACEQUIAS '	2.434,09	1,20%
FRANJAS DE MANTENIMIENTO	999,47	0,49%
VÍAS PRINCIPALES	36.657,87	18,08%
ÁREA NETA URBANIZABLE	162.622,57	80,2%
OBLIGACIONES PARA ZONA VERDE (18%)	36.488,52	18,00%
ZONA VERDE LOCALIZADA	36.571,74	18,04%
OBLIGACIÓN PARA EQUIPAMIENTO (3%)	6.081,42	3,00%
EQUIPAMIENTO LOCALIZADO	6.081,35	3,00%
VÍAS LOCALES	22.110,05	10,91%
ÁREA DESARROLLABLE (1)	97.859,43	48,27%
COMPENSACIÓN MALLA VIAL	6.372,50	3,14%
ÁREA ÚTIL	91.486,93	45,13%

(1) Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, cuando se desarrollen proyectos de supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en áreas para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.

CUADRO No. 6. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTICIPE 3. UNIDAD DE GESTIÓN 4

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	%
VÍAS PRINCIPALES	24.107,57	12,53%
ÁREA NETA URBANIZABLE	163.650,91	85,06%
OBLIGACIÓN DE ZONA VERDE (18%)	34.631,58	18,00%
ZONA VERDE LOCALIZADA	35.727,90	18,57%
OBLIGACIÓN DE EQUIPAMIENTO (3%)	5.771,93	3,00%
EQUIPAMIENTO LOCALIZADO	5.965,83	3,10%
VÍAS LOCALES	30.370,23	15,79%
ÁREA DESARROLLARLE (1)	91.586,95	47,60%
COMPENSACIÓN MALLA VIAL	7.572,50	3,94%
ÁREA ÚTIL	84.014,45	43,67%

(1) Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, cuando se desarrollen proyectos de supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en áreas para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.

CUADRO No. 7. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 4 - UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	%
ÁREA DE PLANIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN (1)	153.178,33	
ÁREA VÍA DADA AL USO PÚBLICO	3.178,24	
ÁREA BRUTA DE LA UAU	150.000,10	
ESTANQUES	1.928,39	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	148.071,70	100,00%
ACEQUIAS	979,39	0.66%
VÍAS PRINCIPALES	12.307,36	8,31%
ÁREA NETA URBANIZADLE	134.784,95	91,03%
OBLIGACIÓN DE ZONA VERDE (2)	26.652,91	18%
OBLIGACIÓN PARA EQUIPAMIENTO (2)	4.442,15	3%
VIAS LOCALES	11.037,95	7,45%
ÁREA DE BOSQUE (3)	37.027,30	25,01%
ÁREA DESARROLLABLE (4)	86.719,72	58,57%
COMPENSACIÓN MALLA VIAL	10.754,18	7,26%
ÁREA ÚTIL	75.965,54	51,30%

(1) Incluye la franja de la carrera 118 que limita con el costado norte del predio, Identificada por la Subdirección de Catastro como vacío catastral dado al uso público. Esta franja no forma parte del predio y debe ser adecuada por el urbanizador y/o propietario al momento de su desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 337 del Acuerdo 069 de 2.000, así como efectuar cesiones adicionales en caso de ampliación de la vía.(2) Cuantificación de las Obligaciones urbanísticas correspondientes a las cesiones para Zona Verde y Equipamientos que deben ser localizadas en el proyecto de desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística.(3) Área indicativa calculada con base en la aerofotografía Google 2008. El área boscosa incluye un espejo de agua que debe ser Identificado y precisado. (4) Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, cuando se desarrollen proyectos de supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en áreas para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.

PARÁGRAFO 1. El área descrita en el Cuadro No. 3 pertenece a cuatro propietarios o partícipes, algunos de cuyos predios formaron parte de predios de mayor extensión que por efectos del trazado de la futura calle 61, quedaron con remanentes de áreas- clasificadas como suelo rural, los cuales fueron segregados mediante la Licencia. Urbanística de Subdivisión Rural No. 760011140414 de junio 12 de 2014 expedida por la Curaduría Urbana No 1 de Cali, pudiendo estos ser utilizados para la localización de espacios de regulación de picos de aguas lluvias, provenientes del área del Plan Parcial, sin que por ello pierdan su clasificación de Área Rural, o generen cesiones urbanísticas obligatorias. El remanente localizado en el área rural de propiedad del Partícipe 1, deberá ser segregado previo a la obtención de las licencias de urbanización de las Unidades de Gestión correspondientes. También, incluye una franja de la carrera 118 que no pertenece a ninguno de los

propietarios anteriores y en consecuencia se considera como “Área de Vía dada al uso Público”.

PARÁGRAFO 2. El partícipe 4 no se hizo parte de la formulación del Plan Parcial en razón a que la Dirección Nacional de Fiscalías mediante la Resolución del 3 de abril de 2013, Radicado 11028, ordenó una medida de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo al precitado predio, tal como consta en el certificado de tradición correspondiente, razón por la cual se ha planteado como una Unidad de Actuación Urbanística que debe cumplir sus obligaciones de manera autónoma e independiente, previo el lleno de los requisitos derivados de su delimitación como UAU y de acuerdo con los lineamientos generales que se le establecen en este Decreto. Actualmente el predio se encuentra bajo la administración de la Sociedad de. Activos Especiales SAE.

PARÁGRAFO 3. El área bruta que se indica en los cuadros 1, 3, 4, 5, y 6 es la información obtenida del Levantamiento Topográfico realizado por el Topógrafo Elkin Melán Betancourt, con tarjeta profesional No. 00640 del Consejo Nacional de Topografía, El área bruta reportada en el cuadro 7 para el partícipe 4 es tomada del Certificado de tradición del predio, verificada en el 2017 mediante el levantamiento ordenado por la SAE.

PARÁGRAFO 4. Para el otorgamiento de las licencias de urbanismo, el Curador Urbano deberá verificar el cumplimiento de los porcentajes correspondientes a las cesiones públicas, según lo establecido en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000 - POT.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [4](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 24 de agosto de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'or el cual se adopta la modificación del plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, adoptado mediante decreto 4112.010.20.0365 de 2017, y modificado mediante decreto 4112.010.20.0757 de 2019', publicado en el Boletín Oficial No. 127 de 22 de agosto de 2022.

- Artículo modificado por el artículo [2](#) del Decreto 4112.010.20.0757 de 30 de diciembre de 2019 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'por el cual se modifica el decreto 4112.010.20.[0365](#) de 2017, 'por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, ubicado en el área de expansión urbana corredor Cali – Jamundí', publicado en el Boletín Oficial No. 212 de 30 de diciembre de 2019.

Legislación Anterior

Texto modificado por el Decreto 4112.010.20.0757 de 2020:

ARTÍCULO 5o. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO. Adóptese los siguientes cuadros que contienen la distribución general de áreas para el desarrollo del presente plan Parcial, así como su distribución por partícipe:

CUADRO No. 3. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO

DESCRIPCION	AREA (M ²)	%
AREA BRUTA	776.100,69	
ESTANQUES*	7.406,28	
AREA GENERADORA DE CESIONES**	768.694,41	100,00%
ACEQUIAS	8.946,49	1,16%
FRANJAS DE MANTENIMIENTO	2.129,68	0,28%
vías principales	92.303,12	12,01%
AREA NETA URBANIZABLE	665.315,12	86,55%
OBLIGACIONES PARA ZONA VERDE (18%)	138.364,99	18,00%
ZONA VERDE LOCALIZADA***	112.361,59	14,62%
OBLIGACION PARA EQUIPAMIENTO (3%)	23.060,78	3,00%
EQUIPAMIENTO LOCALIZADO***	18.723,27	2,44%
VIAS LOCALES	93.247,20	12,13%
AREA DE BOSQUE (PARTICIPE 4)*****	37.027,30	4,82%
AREA DESARROLLABLE****	403.955,76	52,55%
COMPENSACION MALLA VIAL	32.949,40	4,29%
AREA UTIL	371.006,36	48,26%
Incluye el espejo de agua del Participe 4 según Resolución de Concertación de aspectos ambientales 0100 No. 0710-0789 de 2016 CVC. "Denominado Humedal 1"		
**El Área Generadora de Cesiones corresponde al área bruta menos los cuerpos de agua (estanques).		
***No incluye las cesiones que debe realizar la Unidad de Actuación Urbanística.		
****Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2.000, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.		
*****Área indicativa que debe ser verificada mediante Levantamiento Topográfico.		

CUADRO No. 4. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 1 - UNIDADES DE GESTIÓN 1 Y 2

DESCRIPCIÓN	AREA (M ²)	%
AREA BRUTA (1)	225.346,49	
ESTANQUES	3.013,66	
AREA GENERADORA DE CESIONES	222.332,83	100,00%
ACEQUIAS	1.790,01	0,81%
FRANJAS DE MANTENIMIENTO	234,04	0,11%
VIAS PRINCIPALES	18.783,44	8,45%
AREA NETA URBANIZABLE	201.525,34	90,64%
OBLIGACIONES PARA ZONA VERDE (18%)	40.019,91	18,00%
ZONA VERDE LOCALIZADA	40.061,95	18,02%
OBLIGACION PARA EQUIPAMIENTO (3%)	6.669,98	3,00%
EQUIPAMIENTO LOCALIZADO	6.676,09	3,00%
VIAS LOCALES	26.997,54	12,14%
AREA DESARROLLABLE (2)	127.789,76	57,48%
COMPENSACION MALLA VIAL	8.318,80	3,74%
AREA UTIL	119.470,96	53,74%
(1) Incluye el área a canjear de 832,1 m ² pertenecientes al Participe 3 (Ver artículo 30 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017)		
(2) Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2.000, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.		

CUADRO No. 5. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 2 - UNIDAD DE GESTIÓN 3

DESCRIPCIÓN	AREA (M ²)	%
AREA BRUTA	202.714,00	
AREA GENERADORA DE CESIONES	202.714,00	100,00%
ACEQUIAS	2.434,09	1,20%
FRANJAS DE MANTENIMIENTO	999,47	0,49%
VIAS PRINCIPALES	36.657,87	18,08%
AREA NETA URBANIZABLE	162.622,57	80,22%
OBLIGACIONES PARA ZONA VERDE (18%)	36.488,52	18,00%
ZONA VERDE LOCALIZADA	36.571,74	18,04%
OBLIGACION PARA EQUIPAMIENTO (3%)	6.081,42	3,00%
EQUIPAMIENTO LOCALIZADO	6.081,35	3,00%
VIAS LOCALES	22.110,05	10,91%
AREA DESARROLLABLE (1)	97.859,43	48,27%
COMPENSACION MALLA VIAL	6.372,50	3,14%
AREA UTIL	91.486,93	45,13%

(1) Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2.000, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.

CUADRO No. 6. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 3 - UNIDAD DE GESTIÓN 4

DESCRIPCION	AREA (M ²)	%
AREA BRUTA	198.040,10	
ESTANQUES	2.464,22	
AREA GENERADORA DE CESIONES	195.575,88	100,00%
ACEQUIAS	3.742,99	1,91%
FRANJAS DE MANTENIMIENTO	896,17	0,46%
VIAS PRINCIPALES	24.363,21	12,46%
AREA NETA URBANIZABLE	166.573,51	85,17%
OBLIGACION DE ZONA VERDE (18%)	35.203,66	18,00%
ZONA VERDE LOCALIZADA	35.727,90	18,27%
OBLIGACION DE EQUIPAMIENTO (3%)	5.867,28	3,00%
EQUIPAMIENTO LOCALIZADO	5.965,83	3,05%
VIAS LOCALES	30.623,41	15,66%
AREA DESARROLLABLE (1)	94.256,37	48,19%
COMPENSACION MALLA VIAL	7.748,10	3,96%
AREA UTIL	86.508,27	44,23%

(1) Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2.000, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.

CUADRO No. 7. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 4 - UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1

DESCRIPCION	AREA (M ²)	%
AREA BRUTA	150.000,10	
ESTANQUES	1.928,40	
AREA GENERADORA DE CESIONES	148.071,70	100,00%
ACEQUIAS	979,40	0,66%
VIAS PRINCIPALES	12.498,60	8,44%
AREA NETA URBANIZABLE	134.593,70	90,90%
OBLIGACION DE ZONA VERDE (18%) 26.652,90 M2(2)	Por localizar	
OBLIGACION PARA EQUIPAMIENTO (3%) 4.442,10 M2 (2)	Por localizar	
VIAS LOCALES	13.516,20	9,13%
AREA DE BOSQUE (1)	37.027,30	25,01%
AREA DESARROLLABLE (3)	84.050,20	56,76%
COMPENSACION MALLA VIAL	10.510,00	7,10%
AREA UTIL	73.540,20	49,67%
(1) Áreas indicativas calculadas con base en la información que aparece en el certificado de Tradición y en la aerofotografía Google 2008. El área boscosa incluye un espejo de agua que debe ser identificado y precisado.		
(2) No localizadon		
(3) Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2.000, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.		

PARÁGRAFO 1. El área descrita en el Cuadro No. 3 pertenece a cuatro propietarios o partícipes, algunos de cuyos predios formaron parte de predios de mayor extensión que por efectos del trazado de la futura Calle 61, quedaron con remanentes de áreas clasificadas como suelo rural, los cuales fueron segregados mediante la Licencia Urbanística de Subdivisión Rural No 760011140414 de Junio 12 de 2014 expedida por la Curaduría Urbana No 1 de Cali, pudiendo estos ser utilizados para la localización de los espacios de regulación de picos de aguas lluvias provenientes del área del Plan Parcial, sin que por ello pierdan su clasificación de Área Rural, o generen cesiones urbanísticas obligatorias. El remanente localizado en el área rural de propiedad del partícipe 1, deberá ser segregado previo a la obtención de las licencias de urbanización de las Unidades de Gestión correspondientes.

PARÁGRAFO 2. El Partícipe 4 no se hizo parte en la formulación del Plan Parcial y por tanto, no se dispone de la información referida a los levantamientos topográficos y a su caracterización ambiental. Posteriormente, la Dirección Nacional de Fiscalías mediante la Resolución del 3 de abril de 2013; Radicado 11028, ordenó una medida de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo al precitado predio, tal como consta en el certificado de tradición correspondiente, razones por las cuales se ha planteado como una Unidad de Actuación Urbanística que debe cumplir sus obligaciones de manera autónoma e independiente, previo el lleno de los requisitos derivados de su delimitación como UAU y de acuerdo con los lineamientos generales que se le establecen en este Decreto.

PARÁGRAFO 3. El área bruta que se indica en los cuadros No. 1, 3, 4, 5 y 6 es la información obtenida del Levantamiento Topográfico realizado por el Topógrafo Elkin Melán Betancourt, con tarjeta profesional No.00640 del Consejo Nacional de Topografía. El área bruta reportada en el cuadro 7 para el Partícipe 4 es tomada del Certificado de Tradición del predio.

PARÁGRAFO 4. Para el otorgamiento de las licencias de urbanismo, el Curador Urbano deberá verificar el cumplimiento de los porcentajes correspondientes a las cesiones públicas, según lo establecido en el artículo 281 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 - POT.

Texto original del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017:

ARTÍCULO 5o. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO. Adóptese los siguientes cuadros que contienen la distribución general de áreas para el desarrollo del presente Plan Parcial, así como su distribución por partícipe:

CUADRO No. 3. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO

DESCRIPCION	ÁREA (M ²)	%
AREA BRUTA	776.100,6	
Estanques*	7.406,3	
AREA GENERADORA DE CESIONES**	768.694,3	100,0
Acequias	8.946,6	1,2
Franjas de Mantenimiento en Equipamiento	2.129,7	0,3
Vías Principales	92.300,2	12,0
AREA NETA URBANIZABLE	665.317,8	86,6
Obligación para Zona Verde (18%)	138.365,0	18,0
Zona Verde Localizada	112.361,3	14,6
Obligación para Equipamiento (3%)	23.060,8	3,0
Equipamiento Localizado	18.733,7	2,4
Vías Locales	94.958,1	12,4
Area Desarrollable***	402.236,2	52,3
Compensación Malla Vial	39.203,6	5,1
Area de Bosque (Participe 4)****	37.027,3	4,8
Area Util	363.032,6	47,2

*incluye el espejo de agua del Participe 4 según Resolución de Concertación de aspectos ambientales 0100 No. 0710-0789 de 2016 CVC. "Denominado Humedal"

**El Área Generadora de Cesiones corresponde al área bruta menos los cuerpos de agua (estanques).

***Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2.000, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.

****Área indicativa que debe ser verificada mediante Levantamiento Topográfico.

CUADRO No. 4. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 1
UNIDADES DE GESTIÓN 1 Y 2

DESCRIPCIÓN	AREA (M ²)	%
AREA BRUTA (1)	225.346,5	
Estanques	3.013,7	
AREA GENERADORA DE CESIONES	222.332,9	100,0
Acequias	1.790,0	0,8
Franjas de Mantenimiento en Equipamiento	234,0	0,1
Vías Principales	18.783,4	8,4
AREA NETA URBANIZABLE	201.525,4	90,6
Obligación para Zona Verde (18%)	40.019,9	18,0
Zona Verde Localizada	40.061,9	18,0
Obligación para Equipamiento (3%)	6.669,9	3,0
Equipamiento Localizado	6.686,6	3,0
Vías Locales	30.507,6	13,7
AREA A DESARROLLAR	124.268,2	55,9
Compensación Malla Vial	10.999,1	4,9
AREA ÚTIL	113.269,0	50,9
(1) incluye el área a canjear de 832,1 m ² pertenecientes al Partícipe 3 (Ver artículo 30)		

CUADRO No. 5. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 2 UNIDAD
DE GESTIÓN 3

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	%
ÁREA BRUTA	202.714,0	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	202.714,0	100,0
Acequias	2.434,1	1,2
Franjas de Mantenimiento en Equipamiento	999,4	0,5
Vías Principales	36.655,0	18,1
ÁREA NETA URBANIZABLE	162.625,4	80,2
Obligación para Zona Verde (18%)	36.488,5	18,0
Zona Verde Localizada	36.571,7	18,0
Obligación para Equipamiento (3%)	6.081,4	3,0
Equipamiento Localizado	6.081,3	3,0
Vías Locales	20.310,8	10,0
ÁREA A DESARROLLAR	99.661,5	49,2
Compensación Malla Vial	9.946,4	4,9
ÁREA ÚTIL	89.715,1	44,3

**CUADRO No. 6. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE 3
UNIDAD DE GESTIÓN 4**

DESCRIPCIÓN	AREA (M ²)	%
AREA BRUTA	198.040,1	
Estanques	2.464,2	
AREA GENERADORA DE CESIONES	195.575,8	100,0
Acequias	3.743,0	1,9
Franjas de Mantenimiento en Equipamiento	896,2	0,5
Vías Principales	24.363,2	12,5
AREA NETA URBANIZABLE	166.573,5	85,2
Obligación para Zona Verde (18%)	35.203,6	18,0
Zona Verde Localizada	35.727,8	18,3
Obligación para Equipamiento (3%)	5.867,3	3,0
Equipamiento Localizado	5.965,8	3,1
Vías Locales	30.623,6	15,7
AREA A DESARROLLAR	94.256,3	48,2
Compensación Malla Vial	7.748,1	4,0
AREA ÚTIL	86.508,2	44,2

**CUADRO No. 7. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PARTÍCIPE
4UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1**

DESCRIPCIÓN	AREA (M ²)	%
AREA BRUTA	150.000,1	
Estanques	1.928,4	
AREA GENERADORA DE CESIONES	148.071,7	100,0
Acequias	979,4	0,7
Vías Principales	12.498,6	8,4
AREA NETA URBANIZABLE	134.593,6	90,9
Obligación para Zona Verde (18%) 26.652,9 (2)	Por localizar	
Obligación para Equipamiento (3%) 4.442,1 (2)	Por localizar	
Vías Locales	13.516,2	9,1
Area de Bosque (1)	37.027,3	25,0
AREA A DESARROLLAR	84.050,2	56,8
Compensación Malla Vial	10.510,0	7,1
AREA ÚTIL	73.540,2	49,9
(1) Áreas indicativas calculadas con base en la información que aparece en el certificado de Tradición y en la aerofotografía Google 2008. El área boscosa incluye un espejo de agua que debe ser identificado y precisado.		
(2) No localizado		

PARÁGRAFO 1o. El área descrita en el Cuadro No. 3 pertenece a cuatro propietarios opartícipes, algunos de cuyos predios formaron parte de predios de mayor extensión que por efectos del trazado de la futura Calle 61, quedaron con remanentes de áreas clasificadas como suelo rural, los cuales fueron segregados mediante la Licencia Urbanística de Subdivisión Rural No 760011140414 de Junio 12 de 2014 expedida por la Curaduría Urbana No 1 de Cali, pudiendo estos ser utilizados para la localización de los espacios de regulación de picos de aguas lluvias provenientes del área del Plan Parcial, sin que por ello pierdan su clasificación de Área Rural, o generen cesiones urbanísticas obligatorias. El remanente localizado en el área rural de propiedad del partícipe 1, deberá ser segregado previo a la obtención de las licencias de urbanización de las Unidades de Gestión correspondientes.

PARAGRAFO 2o. El Partícipe 4 no se hizo parte en la formulación del Plan Parcial y por tanto,

no se dispone de la información referida a los levantamientos topográficos y a su caracterización ambiental. Posteriormente la Dirección Nacional de Fiscalías mediante la Resolución del 3 de abril de 2013; Radicado 11028, ordenó una medida de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo al precitado predio, tal como consta en el certificado de tradición correspondiente, razones por las cuales se ha planteado como una Unidad de Actuación Urbanística que debe cumplir sus obligaciones de manera autónoma e independiente, previo el lleno de los requisitos derivados de su delimitación como UAU y de acuerdo con los lineamientos generales que se le establecen en este Decreto.

PARAGRAFO 3o. El área bruta que se indica en los cuadros No. 1, 3, 4, 5 y 6 es la información obtenida del Levantamiento Topográfico realizado por el Topógrafo Elkin Melán Betancourt, con tarjeta profesional No.00640 del Consejo Nacional de Topografía. El área bruta reportada en el cuadro 7 para el Partícipe 4 es tomada del Certificado de Tradición del predio.

PARÁGRAFO 4o. Las áreas descritas en el anterior cuadro, se calcularon con base en los planos topográficos presentados en el proyecto, los cuales se incorporan a la cartografía oficial.

PARÁGRAFO 5o. Para el otorgamiento de las licencias de urbanismo, el Curador Urbano deberá verificar el cumplimiento de los porcentajes correspondientes a las cesiones públicas, según lo establecido en el artículo 281 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 - POT.



ARTÍCULO 6o. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. En concordancia con lo determinado en el Acuerdo 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 Acuerdo 069 de 2000 para la consolidación del Modelo de ocupación de la ciudad, se adoptan los siguientes objetivos para este Plan Parcial:

OBJETIVO GENERAL: Promover el desarrollo ordenado de los predios para contribuir a la consolidación del Área de Expansión a través de la continuidad de los Sistemas Estructurantes, asegurando la mitigación de todas las amenazas de carácter ambiental.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

1. 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.
2. Ampliar la oferta vial municipal urbana facilitando la construcción de dos Vías Arterias Secundarias y un conjunto de vías locales.
3. Coadyuvar a la creación de una malla ambiental que permee el Área de Expansión del Corredor Cali- Jamundí y que permita articular los distintos planes parciales que se adelanten, mediante parques longitudinales, conformando áreas verdes significativas que mejoren la calidad ambiental de la ciudad.
4. 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.

5. Producir una oferta de vivienda variada con sus usos complementarios con el fin de consolidar la zona como una porción completa de ciudad.

6. Participar proactivamente en el proceso de ampliación de la prestación de servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado por parte de la Empresa prestadora de los Servicios Públicos Domiciliarios.

CAPÍTULO II.

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL.



ARTÍCULO 7o. SISTEMA AMBIENTAL. De conformidad con lo señalado en la Concertación Ambiental emitida por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC mediante Resolución No. 0710-0789 del 16 de noviembre de 2016 “POR LA CUAL SE CONCIERTAN LOS ASPECTOS AMBIENTALES DEL PLAN PARCIAL CACHIPAY UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI Y SE TOMAN OTRAS DETERMINACIONES” (Sic), el componente ambiental del Plan Parcial está conformado por zonas cubiertas con Bosques y Matas de Guadua, Samanes y Ceibas, área de lagunas con sus franjas forestales protectoras y las áreas de acequias artificiales.



ARTÍCULO 8o. CONSIDERACIONES AMBIENTALES. De conformidad con lo contenido en la Resolución No. 0710-0789 del 16 de noviembre de 2016, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones de tipo ambiental, de cara a la ejecución del proyecto:

1. Excluir el espejo de agua localizado en la zona verde 9 y manzana 18 de cualquier intervención urbanística, así como su respectiva zona de protección ambiental.
2. Excluir de cualquier intervención urbanística las zonas con cobertura de bosques y guaduas ubicadas en el predio número 4 antes propiedad de la señora Melba García, Gutiérrez; hoy embargado por la Dirección Nacional de Fiscalías, hasta tanto se lleve a cabo el trámite de modificación del presente Plan Parcial.
3. En general, excluir de cualquier intervención urbanística en el predio número 7, Partícipe 4 - UAU, identificado con el número de Matrícula Inmobiliaria 370-383109 hasta tanto no se adelanten los procesos de modificación de los que habla el Parágrafo 1 del artículo 3 del presente Decreto Municipal.
4. Se prohíbe la intervención de árboles aislados de las especies Caobo, Samán, Ceiba y Guadua en buen estado.
5. Incluir en los diseños paisajísticos para los desarrollos urbanísticos, la conservación de los árboles presentes en el área, corredores para la conectividad y movilidad de la fauna “y la flora y otras especies de valor paisajístico propias del ecosistema.
6. Resarcir el impacto residual significativo mediante la compensación con la restauración ecológica de 39 hectáreas en el mismo ecosistema o similar. Para ello, en el momento de expedición de los permisos ambientales, previo al desarrollo urbanístico, la Corporación Autónoma Regional del Valle

del Cauca - CVC establecerá las obligaciones de compensación proporcionalmente a las áreas a intervenir por cada desarrollador.

7. Todas las obras de mitigación por desbordamiento inesperado de ríos, previo a cualquier intervención, deben ser aprobados por la Autoridad Ambiental, además de garantizar el mantenimiento de las obras de protección existentes por parte del desarrollador del proyecto.

PARÁGRAFO. 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. 0710-0789 del 16 de noviembre de 2016, así como lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en lo concerniente a licencias urbanísticas.



ARTÍCULO 9o. SISTEMA DE PATRIMONIO. En el área de influencia inmediata del Plan Parcial, no se localizan inmuebles considerados de Interés Patrimonial que generen restricciones por uso, alturas o cualquier otro concepto para este Plan Parcial.

PARAGRAFO. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 172 del Acuerdo 069 de 2000, forman parte del patrimonio paisajístico las ceibas y samanes identificados en el inventario de flora realizado dentro de la caracterización ambiental del predio, cuyo manejo se deberá realizar de conformidad con lo establecido en la Concertación Ambiental.



ARTÍCULO 10. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL PLAN PARCIAL. El sistema de Movilidad del Plan Parcial, conformado por las vías arterias principales, secundarias, colectoras y locales que tienen relación con este Plan Parcial, se encuentran contenidas en los planos Nos. D4 SISTEMA VIAL y D5 PERFILES VIALES, las cuales se describen a continuación:

<Cuadro actualizado por el artículo 5 del Decreto 4112.010.20.0569 de 24 de agosto de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali. El nuevo texto es el siguiente>

CUADRO No. 8 DESCRIPCIÓN GENERAL VÍAS PLAN PARCIAL

SISTEMA VIAL		NOMENCLATURA	SECCIÓN VIAL (metros)	TRAMO	
DESDE			HASTA		
Vías Arterias Secundarias	Carrera 109	46,30 (1)	Calle 60	Calle 61	
Carrera 120			45,80 (1)	Calle 54 (antes Calle 55)	Calle 61
Calle 60			45,00 (2)	Carrera 109	Carrera 120
Calle 61			37,00 (2)	Carrera 109	Carrera 120
Vías Locales	12,00				

(1) La sección transversal establecida en el Acuerdo 069 de 2000 se modifica para albergar los canales

o colectores para el manejo de aguas lluvias externas. (Plano No. D5 - Perfiles Viales)(2) Se mantiene la sección transversal establecida en el Acuerdo 069 de 2000 y su distribución interna se modifica para albergar las ciclovías (Plano D5- Perfiles Viales)

Notas de Vigencia

- Cuadro actualizado por el artículo 5 del Decreto 4112.010.20.0569 de 24 de agosto de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'or el cual se adopta la modificación del plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, adoptado mediante decreto 4112.010.20.0365 de 2017, y modificado mediante decreto 4112.010.20.0757 de 2019', publicado en el Boletín Oficial No. 127 de 22 de agosto de 2022.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017:

CUADRO No. 8 DESCRIPCIÓN GENERAL VÍAS PLAN PARCIAL				
SISTEMA VIAL	NOMENCLATURA	SECCIÓN VIAL (metros)	TRA	MO
			DESDE	HASTA
Vías Arterias	Carrera 109	46,30 (1)	Calle 60	Calle 61
Secundarias	Carrera 120	45,80(1)	Calle 55	Calle 61
	Calle 60	45,00 (2)	Carrera 109	Carrera 120
	Calle 61	37,00 (2)	Carrera 109	Carrera 120
Vías Locales		12,00		

(1) La sección transversal establecida en el Acuerdo 069 de 2000 se modifica para albergar los canales o colectores para el manejo de aguas lluvias externas. (Piano No. D5 - Perfiles Viales)

(2) Se mantiene la sección transversal establecida en el Acuerdo 069 de 2000 y su distribución interna se modifica para albergar las ciclovías (Plano D5- Perfiles Viales)

PARÁGRAFO 1o. Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas, deberán ser construidas por el urbanizador de la Unidad de Actuación Urbanística y de cada una de las Unidades de Gestión, de acuerdo con lo establecido en el artículo 334 y demás disposiciones que para tal efecto se establecen en el Acuerdo 069 de 2000.

PARÁGRAFO 2o. Para la Calle 61; límite del área de expansión, el urbanizador cederá y adecuará la calzada occidental que se encuentra dentro del área de planificación del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 3o. El tramo de la Calle 55 entre Carreras 118 y 118 B, corresponde al callejón que da acceso a las viviendas localizadas por fuera del Plan Parcial (Parcelación Andalucía) sobre el costado occidental del mismo. Actualmente, este es de uso público sin que se haya efectuado la cesión obligatoria, la cual corresponde al Partícipe 3. En consecuencia, la obligación urbanística que le corresponde al Plan Parcial es únicamente la cesión total del suelo.

PARÁGRAFO 4o. De la Carrera 109, la cesión de suelo correspondiente al separador vial entre las Calles 60 bis y 61 corresponde a la Unidad de Gestión 3, mientras que su adecuación corresponde a la Unidad de Gestión 1. La cesión del suelo y construcción del tramo comprendido entre las Carreras 60 y 60 Bis corresponde a la Unidad de Gestión 3. La cesión del suelo de la calzada sur de la Carrera 109 entre Calles 60 bis y 61, así como su adecuación, corresponde a la Unidad de Gestión.

PARÁGRAFO 5o. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, los proyectos que se desarrollen en supermanzanas deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Actuación que la origine. La localización de las zonas verdes para compensar las vías locales no cedidas, se definirá al momento de la licencia de urbanismo y construcción de los proyectos que se realicen en supermanzanas, cumpliendo las disposiciones del artículo 355 -Requisitos de localización, del POT.

PARÁGRAFO 6. Las obligaciones para construcción y adecuación de las vías se desarrollan en el Capítulo IV del presente Decreto.

PARÁGRAFO 7o. Previo a la solicitud de licencias urbanísticas, se deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal respecto del Diseño de Demarcación y Señalización que resulten del trazado vial que conforman el presente Plan parcial.



ARTÍCULO 11. CICLORRUTAS. De conformidad con el Plan Maestro de Ciclorrutas (PLAMACIR), al área de planificación del Plan Parcial le corresponde el desarrollo de las ciclorrutas en los siguientes tramos viales, los cuales se encuentran contenidos en los planos Nos. D4 SISTEMA VIAL y D5 PERFILES VIALES.

CUADRO No. 9 LOCALIZACIÓN DE CICLO INFRAESTRUCTURA PLAN PARCIAL CACHIPAY

NOMENCLATURA	SECCIÓN(m)	TRAMO	
DESDE		HASTA	
Carrera 109	1,20	Calle 60	Calle 61
Calle 60	1.20	Carrera 109	Carrera 120
Calle 61	1.20	Carrera 109	Carrera 120

PARÁGRAFO 1o. Las obligaciones que corresponden a cada partícipe para construcción y adecuación de las ciclorrutas, se desarrollan en capítulo IV del presente Decreto.

PARÁGRAFO 2o. El urbanizador al momento de las licencias, deberá tener en cuenta los lineamientos para la construcción de ciclorrutas que resulten de la revisión e implementación del Plan Integral de Movilidad Urbana - PIMU, a fin de garantizar la adecuada articulación de la red de ciclorrutas.



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, 102, 103 y 366 del Acuerdo 069 de 2000.



ARTÍCULO 13. SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO. Para el desarrollo de los proyectos que resulten por cada Unidad de Actuación urbanística o Unidad de Gestión, según sea el caso, se deberán tener en cuenta los requerimientos del SITM para la infraestructura de paradas de la

red de corredores troncales, pretroncales 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.

PARÁGRAFO. Los futuros proyectos que resulten de la UAU o de las UG, deberán incorporar mediante concepto previo de Metrocali S.A. o la entidad que haga sus veces, los requerimientos que el SITM determine en cuanto a bahías y paradas, una vez se detalle la estructura de paradas de la red de corredores pretroncales y complementarios, aspectos que deberán ser considerados de forma integral a través de las licencias urbanísticas en 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 definidas en el plano No. 10 Afectaciones y restricciones (Documento Técnico de Soporte), será aplicable lo dispuesto en el artículo 82 del Acuerdo 069 de 2000 que señala; “en las intersecciones entre corredores interregionales, 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 interceptan, tendrán como mínimo trescientos (300) metros.

Al interior de esta área de reserva, sólo podrá construirse edificaciones hasta de dos (2) pisos y un (1) sótano y se aplicará a zonas por desarrollar o con tratamiento de redesarrollo”.



ARTÍCULO 15. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO.
<Artículo modificado por el artículo [6](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali. El nuevo texto es el siguiente:> Las áreas de cesión a que se obliga el ejecutor del presente plan parcial corresponden a mínimo el 18% y 3% del área generadora de cesiones para zonas verdes y para equipamiento colectivo respectivamente. Adicionalmente, cuando el desarrollo se lleve a cabo a través de super manzanas, deberán realizarse las compensaciones en zonas verdes por las vías locales no cedidas. Estas áreas de cesión se identifican en el Plano No. D6 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS y se presentan en los siguientes cuadros:

CUADRO No. 10. ÁREA DE CESIONES ESPACIO PÚBLICO

DISTRIBUCIÓN DE CESIONES OBLIGATORIAS PARA ZONAS VERDES POR PARTÍCIPE

DESCRIPCIÓN	PARTICIPE	TOTAL PP				
1		2	3	4(1)		
UG1		UG2	UG3	UG4	UAU1	
Área Generadora de Cesiones	143.556,95	78.775,88	202.714,00	192.397,64	148.071,70	765.516,17
Cesión Obligatoria Zona Verde (18%)	25.840,25	14.179,66	36.488,52	34.631,58	26.652,91	137.792,92
Zona Verde localizada	25.848,72	14.213,23	36.571,74	35.727,90	26.652,91 (2)	139.014,50 (3)

(1) Estas áreas son indicativas se calcularon inicialmente sobre el área que aparece en el certificado de tradición y posteriormente ratificadas con base en el levantamiento topográfico ordenado por la SAE en noviembre de 2017. Deberán ser precisadas con base en los demás estudios requeridos para formular la propuesta de desarrollo.(2) No localizada. Se sugiere ubicaría en la zona boscosa.(3) Área total de zona verde según la cartografía del Plan Parcial. Incluye el área mínima de cesión del Participe 4 que debe definir la localización en el marco del ajuste al plan parcial para el área de la Unidad de Actuación Urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del presente artículo y en los artículos 26, 30 y 33 del decreto de adopción del plan parcial y sus modificaciones.

CUADRO No. 11. ÁREA DE CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS

DISTRIBUCIÓN CESIONES OBLIGATORIAS PARA DE EQUIPAMIENTO POR PARTÍCIPE

DESCRIPCIÓN	PARTICIPE	TOTAL PP				
1		2	3	4(1)		
UG1		UG2	UG3	UG4	UAU1	
Área Generadora de Cesiones	143.556,95	78.775,88	202.714,00	192.397,64	148.071,70	765.516,17
Cesión Obligatoria Equipamiento (3%)	4.306,71	2.363,28	6.081,42	5.771,92	4.442,10	22.865,43
Equipamiento localizado	4.306,70	2.369,39	6.081,35	5.965,83	4.442,10 (2)	23.165,37 (3)

(1) Estas áreas son Indicativas se calcularon inicialmente sobre el área que aparece en el certificado de Tradición y posteriormente ratificadas con base en el levantamiento topográfico ordenado por la SAE en noviembre de 2017. Deberán ser precisadas con base en los demás estudios requeridos para formularla propuesta de desarrollo. (2) Sin localizar. (3) 4rea total de equipamiento según la cartografía del Plan Parcial. Incluye el área mínima de cesión del Participe 4 que debe definir la localización en el marco del ajuste al plan parcial para el área de la Unidad de Actuación Urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del presente articulo y en los artículos 26, 30 y 33 del decreto de adopción del plan parcial y sus modificaciones.

PARÁGRAFO 1. Las áreas que se deben ceder por concepto de zonas verdes y equipamiento colectivo se presentan discriminadas por cada partícipe en el capítulo, IV del decreto de adopción del plan parcial y sus modificaciones.

PARÁGRAFO 2. La localización de las cesiones públicas obligatorias para zonas verdes de la Unidad de Actuación Urbanística correspondiente al Partícipe 4, se definirán en el ajuste al plan parcial para dicha área, cumpliendo con los porcentajes de cesión señalados en el cuadro anterior y sus áreas deberán ser precisadas con base en los estudios requeridos para formular la propuesta de desarrollo.

PARÁGRAFO 3. Las cesiones de espacio público definidas en el cuadro No. 10 no incluyen las áreas que deben ser compensadas por concepto de “vías locales no cedidas” en el caso en que se concreten las supermanzanas definidas en el Plan Parcial. Estas áreas compensadas deben contabilizarse de manera adicional a las cesiones obligatorias.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [6](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 24 de agosto de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'or el cual se adopta la modificación del plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, adoptado mediante decreto 4112.010.20.0365 de 2017, y modificado mediante decreto 4112.010.20.0757 de 2019', publicado en el Boletín Oficial No. 127 de 22 de agosto de 2022.

- Artículo modificado por el artículo [3](#) del Decreto 4112.010.20.0757 de 30 de diciembre de 2019 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'por el cual se modifica el decreto 4112.010.20.[0365](#) de 2017, 'por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, ubicado en el área de expansión urbana corredor Cali – Jamundí', publicado en el Boletín Oficial No. 212 de 30 de diciembre de 2019.

Legislación Anterior

Texto modificado por el Decreto 4112.010.20.0757 de 2019:

ARTÍCULO 15. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO. Las áreas de cesión a que se obliga el ejecutor del presente Plan Parcial corresponden a mínimo el 18% y 3% del área generadora de cesiones para zonas verdes y para equipamiento colectivo respectivamente. Adicionalmente, cuando el desarrollo se lleve a cabo a través de supermanzanas, deberán realizarse las compensaciones en zonas verdes por las vías locales no cedidas. Estas áreas de cesión se identifican en el PLANO No. D6 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS y se presentan en los siguientes cuadros:

CUADRO No. 10. ÁREA DE CESIONES ESPACIO PÚBLICO						
DISTRIBUCIÓN CESIONES OBLIGATORIAS PARA ZONAS VERDES POR PARTICIPE						
DESCRIPCIÓN	PARTICIPE					ÁREA TOTAL PP
	1	2	3	4(1)		
	UG1	UG2	UG3	UG4	UAU1	
Área Generadora de Cesiones	143.556,95	78.775,88	202.714,00	195.575,88	148.071,70	768.694,41
Cesión Obligatoria Zona Verde (18%)	25.840,25	14.179,66	36.488,52	35.203,66	26.652,91	138.364,99
Zona Verde localizada	25.848,72	14.213,23	36.571,74	35.727,90	26.652,91 (2)	139.014,50 (3)
(1) Las áreas del Partícipe 4 son indicativas y se calcularon a partir del área que aparece en el certificado de Tradición, deberán ser precisadas con base en el levantamiento topográfico y demás estudios requeridos para formular la propuesta de desarrollo. (2) No localizada. Se sugiere ubicarla en la zona boscosa (3) Área total de zona verde según la cartografía del Plan Parcial. Incluye el área mínima de cesión del Partícipe 4 que debe definir su localización en el marco del ajuste al plan parcial para el área de la Unidad de Actuación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del presente artículo, y en los artículos 26, 30 y 33 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017 de Adopción.						

CUADRO No. 11 ÁREA DE CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS

DISTRIBUCIÓN CESIONES OBLIGATORIAS PARA EQUIPAMIENTO POR PARTICIPE						
DESCRIPCIÓN	PARTICIPE					TOTAL PP
	1	2	3	4(1)		
	UG1	UG2	UG3	UG4	UAU1	
Área Generadora de Cesiones	143.556,95	78.775,88	202.714,00	195.575,88	148.071,70	768.694,41
Cesión Obligatoria Equipamiento (3%)	4.306,71	2.363,28	6.081,42	5.867,28	4.442,10	23.060,83
Equipamiento localizado	4.306,70	2.369,39	6.081,35	5.965,83	4.442,10 (2)	23.165,37 (3)
(1) Estas áreas son indicativas y se calcularon a partir del área que aparece en el certificado de Tradición, deberán ser precisadas con base en el levantamiento topográfico y demás estudios requeridos para formular la propuesta de desarrollo. (2) Sin localizar (3) Área total de equipamiento según la cartografía del Plan Parcial. Incluye el área mínima de cesión del Partícipe 4 que debe definir su localización en el marco del ajuste al plan parcial para el área de la Unidad de Actuación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del presente artículo, y en los artículos 26, 30 y 33 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017 de adopción.						

PARÁGRAFO 1. Las áreas a ceder por concepto de zonas verdes y equipamiento colectivo se presentan discriminadas por cada partícipe en el capítulo IV del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017.

PARÁGRAFO 2. La localización de las cesiones públicas obligatorias para zonas verdes de la Unidad de Actuación Urbanística correspondiente al Partícipe 4, se definirán en el ajuste al plan parcial para dicha área, cumpliendo con los porcentajes de cesión señalados en el cuadro anterior y sus áreas deberán ser precisadas con base en el levantamiento topográfico y demás estudios

requeridos para formular la propuesta de desarrollo.

PARÁGRAFO 3. Las cesiones de espacio público definidas en el cuadro No. 10 no incluyen las áreas que deben ser compensadas por concepto de “vías locales no cedidas” en el caso en que se concreten las supermanzanas definidas en el Plan Parcial. Estas áreas compensadas deben contabilizarse de manera independiente de las cesiones obligatorias.

Texto original del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017:

ARTÍCULO 15. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO. Las áreas de cesión a que se obliga el ejecutor del presente Plan Parcial corresponden a mínimo el 18% y 3% del área generadora de cesiones para zonas verdes y para equipamiento colectivo respectivamente. Adicionalmente, cuando el desarrollo se lleve a cabo a través de super manzanas, deberán realizarse las compensaciones en zonas verdes por las vías locales no cedidas. Estas áreas de cesión se identifican en el PLANO No. D6 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS y se presentan en los siguientes cuadros:

CUADRO No. 10 ÁREA DE CESIONES ESPACIO PÚBLICO

DISTRIBUCION CESIONES OBLIGATORIAS PARA ZONAS VERDES POR PARTICIPE

DESCRIPCIÓN	PARTICIPE				TOTAL PP
	1	2	3	4(1)	
Area Generadora de Cesiones	222.332,9	202.714,0	195.575,8	148.071,7	768.694,3
Cesión Obligatoria Zona Verde (18%)	40.019,9	36.488,5	35.203,6	26.652,9	138.365,0
Zona Verde localizada	40.061,9	36.571,7	35.727,8	26.652,9(2) 3)	139.014,3(3)

(1) Las áreas del Participe 4 son indicativas y se calcularon a partir del área que aparece en el certificado de Tradición, deberán ser precisadas con base en el levantamiento topográfico y demás estudios requeridos para formular la propuesta de desarrollo.

(2) No localizada. Se sugiere ubicarla en la zona boscosa

(3) Área total de zona verde según la cartografía del Plan Parcial. Incluye el área mínima de cesión del Participe 4 que debe definir su localización en el marco del ajuste al plan parcial para el área de la Unidad de Actuación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del presente artículo, y en los artículos 26, 30 y 33 del presente Decreto de Adopción.

CUADRO No. 11 ÁREA DE CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS

DISTRIBUCION CESIONES OBLIGATORIAS PARA EQUIPAMIENTO POR PARTICIPE

DESCRIPCION	PARTICIPE				TOTAL PP
	1	2	3	4(1)	
Area Generadora de Cesiones	222.332,9	202.714,0	195.575,8	148.071,7	768.694,3
Cesión Obligatoria Equipamiento (3%)	6.670,0	6.081,4	5.867,3	4.442,2	23.060,8
Equipamiento localizado	6.686,6	6.081,3	5.965,8	4.442,2(2) 3)	23.175,9(3)

(1) Estas áreas son indicativas y se calcularon a partir del área que aparece en el certificado de Tradición, deberán ser precisadas con base en el levantamiento topográfico y demás estudios requeridos para formular la propuesta de desarrollo.

(2) Sin localizar

(3) Área total de equipamiento según la cartografía del Plan Parcial. Incluye el área mínima de cesión del Participe 4 que debe definir su localización en el marco del ajuste al plan parcial para el área de la Unidad de Actuación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del presente artículo, y en los artículos 26, 30 y 33 del presente Decreto de adopción.

PARÁGRAFO 1o. Las áreas a ceder por concepto de zonas verdes y equipamiento colectivo se presentan discriminadas por cada partícipe en el capítulo IV del presente Decreto.

PARÁGRAFO 2o. La localización de las cesiones públicas obligatorias para zonas verdes de la Unidad de Actuación Urbanística correspondiente al Partícipe 4, se definirán en el ajuste al plan parcial para dicha área, cumpliendo con los porcentajes de cesión señalados en el cuadro anterior y sus áreas deberán ser precisadas con base en el levantamiento topográfico y demás estudios requeridos para formular la propuesta de desarrollo.

PARÁGRAFO 3o. Las cesiones de espacio público definidas en el cuadro No. 10 no incluyen las áreas que deben ser compensadas por concepto de “vías locales no cedidas” en el caso en que se concreten las supermanzanas definidas en el Plan Parcial. Estas áreas compensadas deben contabilizarse de manera independiente de las cesiones obligatorias.



ARTÍCULO 16. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. De conformidad con los estándares de equipamientos establecidos en el Acuerdo 069 de 2000 en su artículo 158, a este Plan Parcial le corresponde dejar prevista el área para la construcción de cuatro equipamientos educativos de 2.500 metros cuadrados cada uno, un centro cultural y un centro de desarrollo comunitario. Estos equipamientos serán localizados aledaños a las áreas destinadas para Vivienda de Interés Social.

La Administración Municipal definirá el resto de equipamiento colectivo Institucional público de ámbito comunitario que podrá construirse en las cesiones para equipamiento, así como de la zona que por este concepto le corresponde ceder 3 la Unidad de Actuación y Urbanística (Partícipe n° 4), donde además definirá sus aprovechamientos, de conformidad con lo establecido en los artículos 231 y 365 del Acuerdo 069 de 2000.



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 Plan de Ordenamiento Territorial de Cali (Acuerdo 069 de 2000).

PARÁGRAFO 1o. 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 del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Decreto Municipal No. 411.0.20-.0816 de diciembre 6 de 2010, y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2o. El tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales y el control ambiental, debe enmarcarse según lo establecido en los lineamientos del Manual de Silvicultura Urbana de Municipio de Santiago de Cali, en concordancia con el Acuerdo 0353 de 2013, y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.



ARTÍCULO 18. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, ALUMBRADO PÚBLICO Y TICS. De conformidad con lo manifestado por las empresas prestadoras de servicios públicos mediante oficios No. 550.4 -DP-1285 - 15 del 18 de diciembre de 2015 de la Gerencia de la Unidad Estratégica del Negocio de Energía de EMCALI EICE E.S.P, No. 421.3-DP-0031/016 del 20 de enero de 2016 de la Gerencia de Unidad Estratégica del Negocio de Telecomunicaciones de

EMCALI EICE E.S.P, No. 310-DT - 381/2015 del 6 de octubre de 2015 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P, PQR - 20553 del 21 de enero de 2016 de Gases de Occidente S.A E.S.P y el oficio de enero 30 de 2015 emitido por la empresa Limpieza y Servicios Públicos S.A. ESP para la recolección y disposición final de residuos sólidos, el área objeto de intervención del presente Plan Parcial cuenta con la factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios por parte de las mismas, conforme a los requisitos establecidos por el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Los sistemas de Servicios Públicos Domiciliarios y de TIC's 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 detallan a continuación:

Plano No D7	Red de Alcantarillado Pluvial y Obras de Manejo Hidráulico
Plano No D8	Red de Alcantarillado Sanitario
Plano No D9	Red de Acueducto
Plano No D10	Red de Energía.
Plano No D11	Red de Telecomunicaciones, el cual incluye los ductos paratelevisión por cable y para la red de banda ancha.

PARÁGRAFO 1o. Los anteriores planos corresponden a la modelación de la normativa contenida en la formulación del Plan Parcial, por lo tanto, los proyectos detallados de infraestructura deberán ser aprobados por la Empresa Prestadora del Servicio. 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.

PARAGRAFO 2o. Las obligaciones urbanísticas en lo correspondiente a servicios públicos de la Unidad de Actuación Urbanística y cada Unidad de Gestión se desarrollan en el Capítulo IV del presente Decreto.

PARÁGRAFO 3o. La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial será asumida por los propietarios de los predios mediante aportes al Fideicomiso Corredor Cali Jamundí, los cuales se liquidarán por metro cuadrado de área bruta, acorde al sistema de liquidación establecido en el Fideicomiso. Quiere decir esto que, 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 4o. La porción clasificada como Suelo Rural de los predios localizados sobre la futura Calle 61, podrá utilizarse para la localización de infraestructuras asociadas a la prestación de los servicios públicos del Plan Parcial, sin que esto modifique su clasificación de suelo rural. Estas áreas deberán ser adquiridas por la Empresa o Entidad a cuyo cargo esté la prestación del servicio correspondiente.

PARÁGRAFO 5o. Toda la infraestructura requerida por el proyecto en lo correspondiente a redes de servicios públicos de energía, telecomunicaciones y gas, deben proveerse mediante la canalización de ductos (subterranización) incluyendo reservas y cámaras, así como las acometidas al usuario final.

Deberá garantizarse la ductería suficiente para las redes de todos los operadores de telecomunicaciones.

PARÁGRAFO 6o. El diseño del sistema de alumbrado público deberá cumplir con lo establecido en el RETILAP y el RETIE, las demás normas concordantes, vigentes y aplicables en la materia, y acoger las recomendaciones técnicas sobre el tipo de iluminación que determine la Administración Municipal, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o el organismo que haga sus veces.

PARÁGRAFO 7o. El Plan Parcial deberá cumplir con las políticas establecidas por el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos - PGIRS de Cali, el cual se adoptó mediante el Decreto Municipal 1147 de 2015. 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”.

PARÁGRAFO 8o. 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 y las demás normas que los modifiquen o sustituyan.



ARTÍCULO 19. SISTEMA DE ACUEDUCTO. De conformidad con el oficio 310-DT- 381/ 2015 del 06 de octubre de 2015 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, entre otros a “(...) Derivación a partir de la TTS en diámetro 8" por la Carrera 109, desde el cruce de la Calle 42 con Carrera 109 hasta la Calle 53. A partir de este punto y hasta el Plan Parcial requiere el diseño de las obras de infraestructura del sector 3, conforme a los Términos de Referencia revisados por EMCALI y posteriormente su construcción. (...) Dada la magnitud del Plan Parcial, en las etapas de desarrollo del mismo debe quedar establecido el cierre de mallas por Unidades de Actuación Urbanística, para equilibrar presiones en la red (...)”.



ARTÍCULO 20. SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO. De conformidad con el oficio No. oficio 310-DT - 381/ 2015 del 06 de octubre de 2015 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P, la prestación del servicio de Drenaje Sanitario y Pluvial está condicionado a:

“(...) Drenaje Sanitario: se requiere de:

El diseño y construcción de Colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur (...)”

“(...) La operación sótanos y semisótanos y su conexión al sistema de alcantarillado es responsabilidad del usuario y/o propietario quien deberá disponer de los mecanismos necesarios para evitar inundaciones en estos al presentarse altos niveles en el sistema de drenaje del sector.

Para los vertimientos al alcantarillado el propietario y/o usuario debe cumplir con el Decreto No. 3930 del 25 de octubre de 2010 “usos del agua y residuos líquidos” del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, en la etapa de diseño y construcción se deben implementar las medidas necesarias que garanticen el cumplimiento de los parámetros y normatividad vigente, revisados y aprobados por la entidad competente. Durante el funcionamiento EMCALI revisará el cumplimiento de estos parámetros.

(...) Para la elaboración de los diseños mencionados debe tener en cuenta los parámetros generales de los anexos de Acueducto y Alcantarillado que se adjuntan, las Normas Técnicas de EMCALI y el RAS.

Cada plan parcial deberá presentarlos diseños de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial para su funcionamiento, integradas a las obras generales proyectadas, según cada etapa de desarrollo a ejecutar.

(...)"



ARTÍCULO 21. SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL. Con base en el Reglamento Técnico del Sector de AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO (RAS-2000), el nivel de complejidad del sistema es alto, por lo tanto, se define un periodo de retorno de 25 y años para el diseño de las obras de drenaje pluvial externas y 1 en 10 años las internas.

De conformidad con el oficio No. 310-DT-381/2015 del 06-10-2015 emitido por EMCALI EICE, la prestación del servicio de Alcantarillado pluvial está condicionado, entre otros, a:

“(...) Para el drenaje pluvial se requiere el 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 requeñda para el Plan Parcial Cachipay y la infraestructura Macro requerida para recibir las aguas lluvias del Plan Parcial hasta su entrega al Canal Sur: Construcción del Canal Carrera 109, hasta su entrega al Zanjón Cascajal

La infraestructura requerida para recibir las aguas lluvias del plan Parcial Cachipay es la siguiente:

- Canal Carrera 109 hasta la laguna de regulación
- Laguna de Regulación
- Adecuación del Zanjón Cascajal y su entrega al Canal Sur
- Construcción de la estación de bombeo de las aguas lluvias hasta entregar al Canal Sur, si el diseño de detalle así lo indica.

Los planes parciales deberán proyectar sistemas de regulación de caudales que garanticen la entrega regulada de caudales, evitando que se hagan aportes a la red de drenaje pluvial superiores a los

previstos en el Estudio de IGEL.

En todos los casos, deberán respetarse los corredores definidos en los estudios mencionados, para la instalación de los colectores principales y canales y deberá chequearse las interferencias con infraestructura existente.

Chequear los cruces con los canales para períodos de retorno de 1:100 años.

El desarrollo y ejecución del Plan Parcial, se deberá garantizar la construcción de la totalidad de las obras que estén dentro del área de planificación. Así mismo, se deberá garantizar el manejo adecuado de las aguas que vienen de la Comuna 22 y las generadas por el plan parcial, a través de las vías proyectadas por Planeación Municipal. Los interesados deberán gestionar los permisos y autorizaciones para el manejo de las aguas en predios que estén por fuera de su área de planificación y que no tengan plan parcial adoptado.

El diseño a elaborar debe armonizar en un todo con la solución de drenaje integral de los proyectos que se adelantan en el sector.

La operación de sótanos y semisótanos y su conexión al sistema de alcantarillado es responsabilidad del usuario y/o propietario quien deberá disponer de los mecanismos necesarios para evitar inundaciones en éstos al presentarse actos de niveles en el sistema de drenaje del sector.

Para los vertimientos al alcantarillado el propietario y/o usuario debe cumplir con el Decreto n° 3930 del 25 de Octubre del 2010 “Usos del Agua y Residuos Líquidos” del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo territorial en la etapa de diseño y construcción se deben implementar las medidas necesarias que garanticen el cumplimiento de los parámetros y normatividad vigente, revisados y aprobados por la Entidad Competente. Durante el funcionamiento EMCALI revisará el cumplimiento de estos parámetros.

El sistema de Alcantarillado pluvial que opera EMCALI está destinado a la recolección, transporte y evacuación de aguas lluvias. Por tal razón en aquellos proyectos en los cuales se registre presencia de aguas sub-superficiales y/o subterráneas, se debe adelantar el diseño de las obras de adecuación necesarias para el manejo de las mismas, el cual debe contar con la aprobación por parte de la entidad competente de tal forma que estas aguas continúen incorporadas al drenaje natural del área y por ningún motivo puedan ser incorporadas al sistema de alcantarillado que opera EMCALI (...)

Manejo aguas externas. Para el manejo de los caudales máximos provenientes de la cuenca superior, se dispondrá de la construcción de las siguientes obras que hacen parte de la solución general del drenaje pluvial de la comuna 22, 4.

- En el separador de la Carrera 109 un canal entre las futuras Calle 60 y 61
- En el separador de la Carrera 120 un canal entre las futuras Calles 55 y 61

Manejo aguas internas. Con el fin de no afectar los predios ubicados aguas abajo, se requiere un sistema de almacenamiento temporal de las aguas lluvias propias, que permitan almacenar el volumen de agua correspondiente a la crecida para un período de retorno de una vez en 10 años, de acuerdo a lo recomendado por las normas del RAS- 2000 Título D, cuadro D.4.2. Estos reservorios están

localizados como se muestra en el plano D7 por fuera del área de planificación del Plan Parcial pero en terrenos aledaños de los mismos propietarios.

PARÁGRAFO 1o. Las actuaciones derivadas de las anteriores disposiciones, deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cesión de la franja para la construcción de los canales de aguas lluvias localizados en el separador central de las Carreras 109 y 120.
2. Adecuación del espacio de regulación para el manejo de las aguas lluvias internas localizado en la margen este de la Calle 61 a la altura de la Carrera 119.
3. Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.

PARÁGRAFO 2o. Las áreas de terreno adicionales requeridas para la construcción de los canales para el manejo de las aguas lluvias externas en las secciones de las Carreras 109 y 120 señaladas en el Cuadro No. 8, artículo 10 del presente Decreto, serán cedidas por el Plan Parcial, y podrán ser compensadas mediante el aumento en la densidad de vivienda, de conformidad con lo establecido en el artículo 34 del presente Decreto. Las secciones viales que incluyen el área de los canales antes mencionados se encuentra en el plano D5-Perfiles Viales que forma parte integral del presente Decreto.

PARÁGRAFO 3o. Los proyectos detallados de infraestructura de servicios públicos deberán ser aprobados por la Empresa Prestadora del Servicio, quien debe precisar las especificaciones técnicas, requisitos y términos de referencia para el diseño y construcción.



ARTÍCULO 22. SERVICIOS PÚBLICOS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Para la dotación de los servicios públicos domiciliarios de la Unidad de Actuación Urbanística (Partícipe 4), se deberán adelantar los estudios necesarios para el diseño de las redes secundarias y participar en el Fideicomiso constituido para la construcción de las redes matrices de acueducto y alcantarillado. De igual manera, se deberá adecuar un área de regulación para las aguas lluvias internas.

CAPÍTULO III.

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS.



ARTÍCULO 23. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. <Artículo modificado por el artículo [7](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 24 de agosto de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali. El nuevo texto es el siguiente:> El área útil total del Plan Parcial corresponde a 371.006,36 m², después de descontar la totalidad de las obligaciones urbanísticas. La estructura de espacios privados se expresa en el plano No. D2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO y en el plano No. D14 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE GESTIÓN, tal y como se encuentra contenida en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 12 ÁREA ÚTIL DEL PLAN PARCIAL

PARTÍCIPE	UNIDADES DE GESTIÓN/ UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁREA ÚTIL (m ²)
P1	UG-1	78.924,43 .
UG-2		40.546,53
P2	UG-3	91.486,93
P3	UG-4	86.508,27
P4	UAU-1*	73.540,20
TOTAL		371.006,36

(*) El área útil de la UAU-1, de conformidad con lo establecido en el artículo [3](#) del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017, deberá definirse en el marco del ajuste del Plan Parcial que se lleve a cabo para esta porción de territorio.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [7](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 24 de agosto de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'por el cual se adopta la modificación del plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, adoptado mediante decreto 4112.010.20.0365 de 2017, y modificado mediante decreto 4112.010.20.0757 de 2019', publicado en el Boletín Oficial No. 127 de 22 de agosto de 2022.
- Artículo modificado por el artículo [4](#) del Decreto 4112.010.20.0757 de 30 de diciembre de 2019 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'por el cual se modifica el decreto 4112.010.20.[0365](#) de 2017, 'por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, ubicado en el área de expansión urbana corredor Cali – Jamundí', publicado en el Boletín Oficial No. 212 de 30 de diciembre de 2019.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0757 de 2019:

ARTÍCULO 23. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. El área útil total del Plan Parcial corresponde a 371.006,36 m2, después de descontar la totalidad de las obligaciones urbanísticas. La estructura de espacios privados se expresa en el plano No. D2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO y en el plano No. D14 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE GESTIÓN, tal y como se encuentra contenida en el siguiente cuadro:

PARTÍCIPE	UNIDADES DE GESTIÓN/ UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	AREA ÚTIL (m²)
P1	UG-1	78.924,43
	UG-2	40.546,53
P2	UG-3	91.486,93
P3	UG-4	86.508,27
P4	UAU-1*	73.540,20
	TOTAL	371.006,36

(*) El área útil de la UAU-1, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017, deberá definirse en el marco del ajuste del Plan Parcial que se lleve a cabo para esta porción de territorio.

Texto original del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017:

ARTÍCULO 23. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. El área útil total del Plan Parcial corresponde a 363.032,6 m2, después de descontar la totalidad de las obligaciones urbanísticas. La estructura de espacios privados se expresa en el plano No. D2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO y en el plano No. D14 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE GESTIÓN, tal y como se encuentra contenida en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 12 ÁREA ÚTIL DEL PLAN PARCIAL

PARTÍCIPE	UNIDADES DE GESTION / UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁREA ÚTIL (m²)
P1	UG-1	72.722,5
	UG-2	40.546,5
P2	UG-3	89.715,1
P3	UG-4	86.508,2
P4	UAU-1*	73.540,2
	TOTAL	363.032,6

(*) El área útil de la UAU-1, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del presente Decreto, deberá definirse en el marco del ajuste del Plan Parcial que se lleve a cabo para esta porción de territorio.



ARTÍCULO 24. ÁREAS DE ACTIVIDAD Y TRATAMIENTO URBANÍSTICO.

En concordancia con el Acuerdo 069 de 2000, el tratamiento urbanístico del ámbito de este Plan Parcial es el de desarrollo. Se asigna para este Plan Parcial el área de actividad Residencial Predominante. Su distribución se muestra en el Plano D12, el cual forma parte integral del presente Decreto. La definición y Normas Generales para cada una de ellas están contenidas respectivamente en los artículos 258, 259, 262 y 263 del Acuerdo 069 de 2000.



ARTÍCULO 25. MODALIDADES DE URBANIZACIÓN. En concordancia con lo establecido en el artículo 367 del Acuerdo 069 de 2000, las Unidades de Gestión y la Unidad de Actuación Urbanística 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 069 de 2000.



ARTÍCULO 26. NORMAS URBANÍSTICAS, USOS Y APROVECHAMIENTOS. 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 069 de 2000, en especial las determinadas para el Área de Actividad Residencial Predominante, así las normas contenidas en los artículos 367 a 373 relacionadas con la urbanización en áreas de actividad residencial.

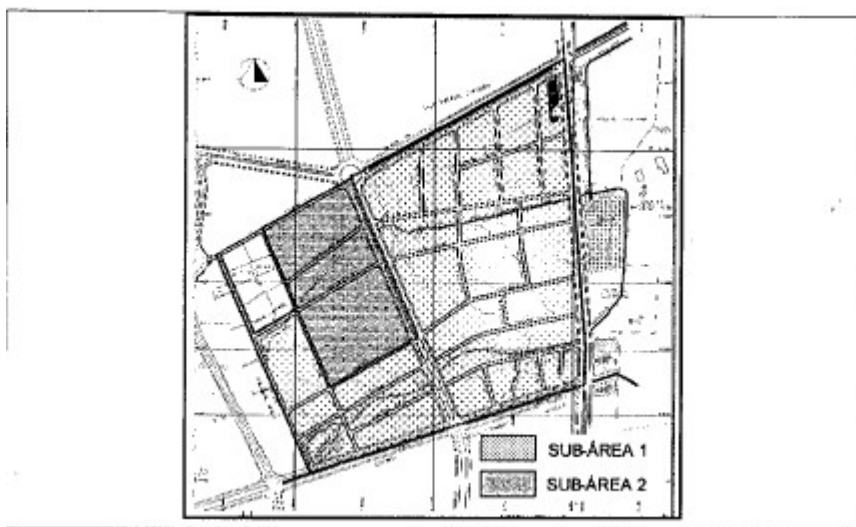
La asignación específica de los usos del suelo se registrará por la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (artículo 247 POT) y la Matriz Desagregada de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de diciembre de 2000.

PARÁGRAFO 1o. Para la asignación de usos, se aplica lo contenido en las columnas correspondientes a “Vías Arterias Secundarias y Colectoras en Residencial Predominante (Rp)” de la Matriz desagregada de Usos del suelo del Decreto Municipal 1151 de 2000, teniendo en cuenta la jerarquización vial que se determina en el Anexo 4 del Acuerdo 069 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial), para las vías principales de este Plan Parcial.

PARÁGRAFO 2o. El polígono correspondiente al área de planificación del Plan Parcial Cachipay 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 Plan de Ordenamiento Territorial de Cali (Acuerdo 069 de 2000).

CUADRO No. 13 FICHA NORMATIVA

PIEZA URBANA: CIUDAD SUR	CÓDIGO POLÍGONO NORMATIVO: PP CACHIPAY
ÁREA DEL POLÍGONO NORMATIVO: 77,6 (HA)	
ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDÍ	
SUB- ÁREAS DE MANEJO DEL PLAN PARCIAL	



I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. Area de actividad.

Área de Actividad Residencial predominante Artículos 258 y 259 del POT.

1.2. USOS

Los usos del suelo se regirán por lo dispuesto en el Acuerdo 069 de 2000 y en el presente Decreto

*Se aplicará la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (Art. 247 y 417) y la Matriz Desagregada de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de diciembre de 2000.

*La asignación de usos de los predios con frente al sistema vial principal se hará con base a la Matriz Desagregada de Usos del suelo del Decreto 1151 de 2000, en las columnas correspondientes a “Vía Arteria Principal con Corredor de Actividad” y “Vías Arterias Secundarias y Colectoras” teniendo en cuenta la jerarquización vial que se determina en el Anexo 4 del Acuerdo 069 de 2000 para las vías principales de este Plan Parcial.

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

II.DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

2.1 TRATAMIENTO Y SUBÁREAS DE MANEJO

Tratamiento de Desarrollo. Con dos Subáreas para su manejo.

La Subárea 1 está conformada por cuatro (4) Unidades de Gestión que se podrán desarrollar de manera autónomacumpliendo con las obligaciones urbanísticas que le asigna el POT y el Decreto que adopta el Plan Parcial Cachipay.La Subárea 2, corresponde a la Unidad de Actuación Urbanística para cuyo desarrollo se requiere previamente definirla localización del suelo público a través del ajuste al plan parcial, así como la delimitación de la UAU siguiendo elprocedimiento previsto en el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y posterior aprobación de un Único ProyectoUrbanístico General o una única licencia de Urbanización. Condicionada al proceso de Concertación con la AutoridadAmbiental, por lo tanto debe efectuar los estudios topográficos, de títulos, geológicos, geomorfológicos, hidrogeológicos, ambientales y de prestación de los servicios públicos.

Para la ejecución del plan parcial se deben tener en cuenta las disposiciones del Decreto Nacional 1080 de 2015sobre Programas de Arqueología Preventiva.

Cumplidos los trámites anteriores, en las Subáreas 1 y 2 se podrán desarrollar mediante los siguientes sistemas: deloteo individual (abierto o cerrado): de conjunto de vivienda en loteo individual (abierto o cerrado), de conjunto vertical

cerrado y de conjunto horizontal (abierto o cerrado).

2.2. APROVECHAMIENTOS

*Los aprovechamientos para este Plan Parcial son los definidos en el artículo 281 del POT para predios mayoresde 50 hectáreas, los cuales se aplicarán sobre Área Neta Urbanizable de conformidad con la reglamentaciónestablecida en el Decreto que adopta el correspondiente Plan Parcial.

DESCRIPCIÓN		SIN TRANSFERENCIA DE DERECHOS	CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS			
INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (I.O)			INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN (I.C)	ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (LO)	ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN.(I.C)	
NO VIS	MULTIFAMILIAR	0.24	1.40	0.24	1.80	
UNIFAMILIAR		0.65	–	0.70	–	
VIS	MULTIFAMILIAR	0.30	1.40	0.33	1.95	
UNIFAMILIAR		0.70	-	0.78	–	
COMERCIO Y SERVICIOS	0.22	0.50	0.25	1.00		
ALTURA MÁX. PERMITIDA						
NORMA VOLUMÉTRICA	Los aislamientos corresponden a los establecidos en el Acuerdo Municipal 069 del 2000					

LOS ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN SE CALCULAN SOBRE EL ÁREA NETA URBANIZABLE

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES:

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

2.4 OBSERVACIONES

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



ARTÍCULO 27. OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -VIS. <Artículo modificado por el artículo [8](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali. El nuevo texto es el siguiente:> En concordancia con lo dispuesto en el artículo 282 del Acuerdo 069 de 2000, en este Plan Parcial se destinará el 25% del área útil de los predios a la construcción de Vivienda de Interés Social. Estas áreas aparecen localizadas en el Plano D12 que forma parte integral del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017 y se discriminan en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 14 OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL POR PARTÍCIPE

PARTICIPE	UNIDADES DE GESTIÓN/UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁREA ÚTIL (m2)	OBLIGACIÓN DE VIS (m2)
P1	UG-1	78.924,43	19.731,11
	UG-2	40.546,53	10.136,63
P2	UG-3	91.486,93	22.871,73
P3	UG-4	84.014,45	21.003,61
P4	UAU-1	75.965,54	18.991,39
	TOTAL	370.937,88	92.734,47

(*) El área útil de la UAU-1, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017, deberá definirse en el marco del ajuste del Plan Parcial que se lleve a cabo para esta porción de territorio.

PARÁGRAFO 1. La localización de la Vivienda de Interés Social de la Unidad de Actuación Urbanística del Partícipe 4, se definirá en el acto administrativo que adopte la planificación de la Unidad de Actuación Urbanística.

PARÁGRAFO 2. La cuantificación de la Vivienda de Interés Social por Unidad de, Actuación y por Unidades de Gestión se detalla en el Capítulo IV del decreto de adopción del plan parcial y sus modificaciones.

PARÁGRAFO 3. Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este plan parcial para Vivienda de Interés Social se acogerán a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo 069 de 2000 y demás normas legales y vigentes previstas para este tipo de vivienda.

PARÁGRAFO 4. 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 aprobado en el decreto de adopción del plan parcial y sus modificaciones. Lo anterior, no constituye modificación del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 5. Los porcentajes determinados en el Cuadro No. 14 para Vivienda de Interés Social son mínimos, por lo cual estos podrán incrementarse sin que esto, implique la modificación del Plan Parcial

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [8](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 24 de agosto de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'or el cual se adopta la modificación del plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, adoptado mediante decreto 4112.010.20.0365 de 2017, y modificado mediante decreto 4112.010.20.0757 de 2019', publicado en el Boletín Oficial No. 127 de 22 de agosto de 2022.

- Artículo modificado por el artículo [5](#) del Decreto 4112.010.20.0757 de 30 de diciembre de 2019 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'por el cual se modifica el decreto 4112.010.20.[0365](#) de 2017, 'por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, ubicado en el área de expansión urbana corredor Cali – Jamundí', publicado en el Boletín Oficial No. 212 de 30 de diciembre de 2019.

Legislación Anterior

Texto modificado por el Decreto 4112.010.20.0757 de 2019:

ARTÍCULO 27. OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -VIS. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 282 del Acuerdo 069 de 2000, en este Plan Parcial se destinará el 25% del área útil de los predios a la construcción de Vivienda de Interés Social. Estas áreas aparecen localizadas en el Plano No D12 que forma parte integral del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017 y se discrimina en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 14 OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL POR PARTÍCIPE

PARTÍCIPE UNIDADES DE GESTIÓN/ UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA ÁREA ÚTIL (m2) OBLIGACIÓN DE VIS (m2)

P1 UG-1 78.924,43 19.731,11

UG-2 40.546,53 10.136,63

P2 UG-3 91.486,93 22.871,73

P3 UG-4 86.508,27 21.627,07

P4 UAU-1* 73.540,20 18.385,05

TOTAL 371.006,36 92.751,59

(*) El área útil de la UAU-1 así como sus respectivas obligaciones de VIS, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017, deberá definirse en el marco de la modificación del Plan Parcial que se lleve a cabo para esta porción de territorio.

PARÁGRAFO 1. La localización de la Vivienda de Interés Social de la Unidad de Actuación Urbanística del partícipe 4, se definirá en el acto administrativo que adopte la planificación de la Unidad de Actuación Urbanística.

PARÁGRAFO 2. La cuantificación de la Vivienda de Interés Social por Unidad de Actuación y por Unidades de gestión se detalla en el capítulo IV del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017.

PARÁGRAFO 3. Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este Plan Parcial para Vivienda de Interés Social se acogerán a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y demás normas legales y vigentes previstas para este tipo de Vivienda.

PARÁGRAFO 4. 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 Decreto 4112.010.20.0365 de 2017. Lo anterior, no constituye modificación del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 5. Los porcentajes determinados en el Cuadro No. 14 para Vivienda de Interés Social son mínimos, por lo cual estos podrán incrementarse sin que esto implique la modificación del Plan Parcial.

Texto original del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017:

ARTÍCULO 27. OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -VIS. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 282 del Acuerdo 069 de 2000, en este Plan Parcial se destinará el 25% del área útil de los predios a la construcción de Vivienda de Interés Social. Estas áreas aparecen localizadas en el Plano No D12 que forma parte integral del presente Decreto y se discrimina en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 14		
OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL POR PARTÍCIPE		
PARTÍCIPE	AREA ÚTIL	OBLIGACIÓN DE VIS
1	113.269,0	28.317,3
2	89.715,1	22.428,8
3	86.508,2	21.627,1
4	*73.540,2	18.385*
TOTAL	363.032,6	90.758,20
*se precisará en el acto administrativo que adopte la planificación de la UAU-1		
(*) El área útil de la UAU-1 así como sus respectivas obligaciones de VIS, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del presente Decreto, deberá definirse en el marco de la modificación del Plan Parcial que se lleve a cabo para esta porción de territorio.		

PARÁGRAFO 1o. La localización de la Vivienda de Interés Social de la Unidad de Actuación Urbanística del partícipe 4, se definirá en el acto administrativo que adopte la planificación de la Unidad de Actuación Urbanística.

PARÁGRAFO 2o. La cuantificación de la Vivienda de Interés Social por Unidad de Actuación y por Unidades de gestión se detalla en el capítulo IV del presente Decreto.

PARÁGRAFO 3o. Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este Plan Parcial para Vivienda de Interés Social se acogerán a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo 069 de 2000 y demás normas legales y vigentes previstas para este tipo de Vivienda.

PARÁGRAFO 4o. 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 presente Decreto. Lo anterior, no constituye modificación del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 5o. Los porcentajes determinados en el Cuadro No. 14 para Vivienda de Interés Social son mínimos y estos podrán incrementarse sin que esto implique la modificación del Plan Parcial.

CAPÍTULO IV.

MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.



ARTÍCULO 28. ESQUEMA BÁSICO. El trámite de las licencias de urbanización de los proyectos a ejecutar en la aplicación de este Plan Parcial, se resolverá de acuerdo con la cartografía y la normatividad señalada en el presente Decreto, por lo tanto, para tramitar las correspondientes licencias urbanísticas de los proyectos a ejecutar en desarrollo del presente plan parcial, no se requerirá de solicitud y expedición del Esquema Básico señalado en el artículo 395 del Acuerdo 069 de 2000.



ARTÍCULO 29. ESQUEMA BÁSICO DE IMPLANTACIÓN. Conforme al artículo 252 del Acuerdo 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 y Regularización, o el instrumento que aplique o lo sustituya, previo a la expedición de la respectiva licencia urbanística.

PARÁGRAFO. El Esquema Básico de Implantación y Regularización 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, y cualquier elemento que requiera el proyecto para garantizar la adecuada movilidad y tránsito en su área de influencia.

El Esquema Básico de Implantación y Regularización podrá definir con precisión el trazado, líneas de paramento y de demarcación, accesos vehiculares, radios de giro ampliaciones de perfiles viales, ampliación de andenes y demás requerimientos técnicos establecidos por el presente Decreto.



ARTÍCULO 30. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO. <Artículo modificado por el artículo [10](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali. El nuevo texto es el siguiente:> El desarrollo de este Plan Parcial se efectuará a través de la modalidad de “Cooperación entre Partícipes” en los términos definidos en la ley 388 de 1997. Este Plan está conformado para su ejecución por cuatro (4) Unidades de Gestión y una (1) Unidad de Actuación Urbanística, en concordancia con el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, conforme se expresa en el plano No. D14 DELIMITACIÓN ETAPAS DE DESARROLLO.

Con el fin de regularizar los linderos de los predios sobre la Calle 61, propiedad del Partícipe 1 y del Partícipe 3, y lograr una mejor conformación de los polígonos, como parte de la gestión del Plan

Parcial se propone el canje de la porción triangular del predio No. 6 de propiedad del Partícipe 1 que está por fuera del área de expansión, por el predio No. 2 de propiedad del Partícipe 3 (que tiene una cabida de 832.1 m2). Con el canje propuesto, el área incluida dentro del Plan Parcial perteneciente al Partícipe 1 pasa de 224.514.4 m2 a 225.346,5 m2 (capítulos 1.2 y 4.2.2 del DTS).

En el presente artículo se detallan las áreas de cada Unidad de Gestión y las obligaciones urbanísticas de cada una, acorde con el reparto equitativo de cargas y beneficios, definiendo las condiciones para el cumplimiento de las mismas a través de las correspondientes licencias de urbanización, construcción, subdivisión y demás que se requieran. Las Unidades de Gestión se deberán desarrollar considerando lo siguiente:

<Consultar tabla en el Documento original directamente en el siguiente enlace:
https://normograma.com/documentospdf/PDF/D_ALCACALI_0569_2022.pdf

PARÁGRAFO 1. El área señalada de vías locales al interior de las supermanzanas, deberá ser compensada como zona verde, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000. En el caso de concretar un desarrollo por manzanas, el área aquí dispuesta deberá ser cedida y adecuada para la conformación de la malla vial local.

PARÁGRAFO 2. La Unidad de Actuación Urbanística, que corresponde al predio identificado con el No. de Matrícula Inmobiliaria 370-383109 (Partícipe 4), previo a la obtención de la licencia de urbanización, deberá realizar ajuste al Plan Parcial, a fin de definir la localización del suelo público, para lo cual deberá elaborar y presentar para aprobación del Departamento Administrativo de Planeación los diagnósticos y propuesta urbanística, donde se incluyan los estudios topográficos, geológicos y geomorfológicos, hidrológicos, valoración ambiental de la zona boscosa y de las corrientes de agua, Plan de Manejo Ambiental y diseño de redes de servicios, públicos, los cuales serán posteriormente remitidos a la Autoridad Ambiental para realizar el trámite de Concertación Ambiental. La prestación de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado por parte de EMCALI EICE estará sujeta a la participación en el fideicomiso constituido con este propósito.

PARÁGRAFO 3. Para el desarrollo de cada una de las Unidades de Gestión, se 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 área de cada una de las Unidades de Gestión garantizando el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados para cada una de ellas. La licencia de construcción se podrá tramitar de manera simultánea con, la licencia de urbanización, cumpliendo con las previsiones contenidas en el Decreto 4112.010.20.0365 de 2017 y sus modificaciones, así como las demás disposiciones que regulan la materia.

PARÁGRAFO 4. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 28 del Decreto 1783 de 2021, se podrá contar con un único Proyecto Urbanístico General que refleje el desarrollo progresivo del proceso de urbanización, para lo cual se definirán las cargas correspondientes al porcentaje de ejecución de cada una de las etapas, con su respectiva localización y cuadro de áreas. En cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre y cuando cuente con el documento respectivo para la disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios, los accesos, así como el, cumplimiento autónomo de las obligaciones urbanísticas correspondientes.

PARÁGRAFO 5. El plan parcial deberá presentar una propuesta de adecuación integral y general para todos los espacios públicos del plan parcial, buscando, consolidar la red de espacios públicos del Distrito de Santiago de Cali que cuente con accesibilidad, sensación de seguridad y confort, conforme lo dispuesto en el Decreto 4112.010.20.0618 de 2018.

PARÁGRAFO 6. En caso de que el plan parcial de desarrolle por 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 7. Para la entrega material de las áreas de cesión de espacio público, el cedente deberá contar con la Licencia Urbanística de Intervención y Ocupación de Espacio Público proferida por el Departamento Administrativo de Planeación, así como con el concepto paisajístico proferido por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA). En caso de que alguno de estos documentos haga falta, el Distrito no podrá realizar el recibo de las obras de adecuación arquitectónica, civiles ni paisajísticas.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 24 de agosto de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'or el cual se adopta la modificación del plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, adoptado mediante decreto 4112.010.20.0365 de 2017, y modificado mediante decreto 4112.010.20.0757 de 2019', publicado en el Boletín Oficial No. 127 de 22 de agosto de 2022.

- Artículo modificado por el artículo [6](#) del Decreto 4112.010.20.0757 de 30 de diciembre de 2019 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'por el cual se modifica el decreto 4112.010.20.[0365](#) de 2017, 'por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, ubicado en el área de expansión urbana corredor Cali – Jamundí', publicado en el Boletín Oficial No. 212 de 30 de diciembre de 2019.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0365 de 2019:

ARTÍCULO 30. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO. El desarrollo de este plan se efectuará a través de la modalidad de 'Cooperación entre partícipes' en los términos definidos en la ley 388 de 1997. Este Plan está conformado para su ejecución por cuatro (4) Unidades de Gestión y una (1) Unidad de Actuación Urbanística, en concordancia con el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, conforme se expresa en el plano No. D14 DELIMITACIÓN ETAPAS DE DESARROLLO.

<Consultar tabla en el Documento original directamente en el siguiente enlace:
https://normograma.com/documentospdf/PDF/D_ALCACALI_0569_2022.pdf

Con el fin de regularizar los linderos de los predios sobre la Calle 61, propiedad del Partícipe 1 y del Partícipe 3, y lograr una mejor conformación de los polígonos, como parte de la gestión del

Plan Parcial se propone el canje de la porción triangular del predio No. 6 de propiedad del Partícipe 1 que está por fuera del área de expansión, por el predio No. 2 de propiedad del Partícipe 3 (que tiene una cabida de 832,1 m²). Con el canje propuesto, el área incluida dentro del Plan Parcial perteneciente al Partícipe 1 pasa de 224.514,4 m² a 225.346,5 m² (Capítulos 1.2 y 4.2.2 del DTS).

En el presente artículo se detallan las áreas de cada Unidad de Gestión y las obligaciones urbanísticas de cada una, acorde con el reparto equitativo de cargas y beneficios, definiendo las condiciones para el cumplimiento de las mismas a través de las correspondientes licencias de urbanización, construcción, subdivisión y demás que se requieran. Las Unidades de Gestión se deberán desarrollar considerando lo siguiente:

*Esta área corresponde a las supermanzanas presentadas en la formulación del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2.000, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas, se deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión o Unidad de Actuación que la origine.

PARÁGRAFO 1. El área señalada de vías locales al interior de las supermanzanas, deberá ser compensada como zona verde, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000. En el caso de concretar un desarrollo por manzanas, el área aquí dispuesta deberá ser cedida y adecuada para la conformación de la malla vial local.

PARÁGRAFO 2. La Unidad de Actuación Urbanística, que corresponde al predio identificado con el No. de matrícula inmobiliaria 370-383109 (Partícipe 4), previo a la obtención de la licencia de urbanización, deberá realizar ajuste al plan parcial, a fin de definir la localización del suelo público, para lo cual deberá elaborar y presentar para aprobación del Departamento Administrativo de Planeación los diagnósticos y propuesta urbanística, donde se incluyan los estudios topográficos, geológicos y geomorfológicos, hidrológicos, valoración ambiental de la zona boscosa y de las corrientes de agua, Plan de manejo Ambiental y diseño de redes de servicios públicos, los cuales serán posteriormente remitidos a la Autoridad Ambiental para realizar el trámite de Concertación Ambiental. La prestación de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado por parte de EMCALI EICE estará sujeta a la participación en el fideicomiso constituido con este propósito.

PARÁGRAFO 3. Para el desarrollo de cada una de las Unidades de Gestión, se 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 área de cada una de las Unidades de Gestión, garantizando el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados para cada una de ellas. La licencia de construcción se podrá tramitar de manera simultánea con la licencia de urbanización, cumpliendo con las previsiones contenidas en el Decreto 4112.010.20.0365D_ALCACALI_0365_2017#0*NO EXISTE EL ARCHIVO .RTF de 2017 y demás disposiciones que regulan la materia.

PARÁGRAFO 4. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2. del Decreto Único 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 definirán las cargas

correspondientes al porcentaje de ejecución de cada una de las etapas, con su respectiva localización y cuadro de áreas. En cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios, los accesos, así como el cumplimiento autónomo de las obligaciones urbanísticas correspondientes.

PARÁGRAFO 5. Cuando las licencias se desarrollen por etapas, la entrega material de las obligaciones urbanísticas de cada etapa, en concordancia con el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, deberá realizarse de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico general, entregando debidamente a cada una de las dependencias competentes: Secretaría de Infraestructura y Valorización, Departamento Administrativo de Planeación, Secretaría de Tránsito y Transporte, Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente - DAGMA, Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles o quienes hagan sus veces.

Texto original del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017:

ARTÍCULO 30. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO. El desarrollo de este plan se efectuará a través de la modalidad de "Cooperación entre partícipes" en los términos definidos en la ley 388 de 1997. Este Plan está conformado para su ejecución por cuatro (4) Unidades de Gestión y una (1) Unidad de Actuación Urbanística, en concordancia con el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, conforme se expresa en el piano No. D14 DELIMITACIÓN ETAPAS DE DESARROLLO.

Con el fin de regularizar los linderos de los predios sobre la Calle 61 propiedad del Partícipe 1 y del Partícipe 3 y lograr una mejor conformación de los polígonos, como parte de la gestión del Plan Parcial se propone el canje de la porción triangular del predio No. 6 de propiedad del Partícipe 1 que está por fuera del área de expansión, por el predio No. 2 de propiedad del Partícipe 3 (que tiene una cabida de 832,1 m²). Con el canje propuesto, el área incluida dentro del Plan Parcial perteneciente al Partícipe 1 pasa de. 224.514,4 m² a 225.346,5 m² (Capítulos 1.2 y 4.2.2 del DTS).

En el presente artículo se detallan las áreas de cada Unidad de Gestión y las obligaciones urbanísticas de cada una, acorde con el reparto equitativo de cargas y beneficios, definiendo las condiciones para el cumplimiento de las mismas a través de las correspondientes licencias de urbanización, construcción, subdivisión y demás que se requieran. Las Unidades de Gestión se deberán desarrollar considerando lo siguiente:

CUADRO No. 15. UNIDAD DE GESTIÓN No. 1

RESUMEN DE AREAS UG1				CESIONES OBLIGATORIAS		AREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
				m²	%	m²	%
ÁREA BRUTA						146.570,6	
Estanque						3.013,7	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES						143.557,0	100
AFECTACIONES	Acequia					1.790,0	1,2
	Carrera 109					7.044,5	4,9
	Calle 61					7.395,9	5,2
ÁREA NETA URBANIZABLE						127.326,5	88,7
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	Zv5A	4.247,8	25.840,3	18,0	25.848,6	18,0
		Zv6A	5.065,7				
		Zv7A	2.465,4				
		Zv8	6.075,0				
		Zv9	7.994,9				
	Equipamiento			4.306,7	3,0	4.317,2	3,0
	Vías Locales	Calle 60 Bis	1.040,4	3.443,8	2,4	20.595,1	14,3
		Calle 60 A	3.443,8				
		Calle 60 B	3.343,1				
	Vías	Calle 60 B Bis	478,3	0,3			

	Locales	Calle 60 C	3.911,5	2,7		
		Carrera 118 A	4.823,8	3,4		
		Carrera 118 Bis	3.554,3	2,5		
ÁREA DESARROLLABLE	Manzana 12		15.022,6	10,5	76.564,4	53,3
	Manzana 13		15.968,6	11,1		
	Manzana 14		13.328,8	9,3		
	Manzana 15		19.404,6	13,5		
	Manzana 16		12.839,9	8,9		
ÁREA ÚTIL	Manzana 12		13.697,8	9,5	72.722,5	50,7
	Manzana 13		14.613,0	10,2		
	Manzana 14		13.328,8	9,3		
	Manzana 15		18.243,0	12,7		
	Manzana 16		12.839,9	8,9		
ÁREA VÍAS LOCALES AL INTERIOR DE SUPERMANZANAS	Manzana 12		1.324,80		3.842,0	
	Manzana 13		1.355,60			
	Manzana 14		0,00			
	Manzana 15		1.161,60			
	Manzana 16		0,00			

CUADRO No. 16 UNIDAD DE GESTIÓN No. 2

RESUMEN DE AREAS UG2				CESIONES OBLIGATORIAS		AREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
				m²	%	m²	%
ÁREA BRUTA						78.775,9	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES						78.775,9	100
AFECTACIONES	Franja de mantenimiento de acequia en Eq3					234,0	0,3
	Calle 61					4.343,0	5,5
ÁREA NETA URBANIZABLE						74.198,9	94,2
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	Zv5B	519,4	14.179,7	18,0	14.213,2	18,0
		Zv6B	8.679,0				
		Zv7B	5.014,9				
	Equipamiento			2.363,3	3,0	2.369,4	3,0
	Vias Locales	Calle 60 A		1.914,8	2,4	9.912,5	12,6
		Calle 60 B Bis		2.681,1	3,4		
		Carrera 118 B		3.784,5	4,8		
Carrera 119		1.532,1	1,9				
ÁREA DESARROLLABLE	Manzana 2		27,0	0,03	47.703,7	60,6	
	Manzana 10		26.979,2	34,2			
	Manzana 11		20.697,6	26,3			
ÁREA ÚTIL	Manzana 2		27,0	0,03	40.546,5	51,5	
	Manzana 10		23.163,0	29,4			
	Manzana 11		17.356,6	22,0			
ÁREA VÍAS	Manzana 2		0,00		7.157,2		

	Manzana 11	17.356,6	22,0		
ÁREA VÍAS LOCALES AL INTERIOR DE SUPERMANZANAS	Manzana 2	0,00		7.157,2	
	Manzana 10	3.816,20			
	Manzana 11	3.341,00			

CUADRO No. 17 UNIDAD DE GESTIÓN No. 3

RESUMEN DE AREAS UG3				CESIONES OBLIGATORIAS		AREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
				m²	%	m²	%
ÁREA BRUTA						202.714,0	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES						202.714,0	100
AFECTACIONES	Acequia					2.434,1	1,2
	Franja de mantenimiento Eq1					999,4	0,5
	Carrera 109					12.738,6	6,3
	Carrera 120					1.659,4	0,8
	Calle 60					16.409,8	8,1
	Calle 61					5.847,2	2,9
ÁREA NETA URBANIZABLE						162.625,4	80,2
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	ZV2A	3.985,5	36.488,5	18,0	36.571,7	18,0
		Zv3	16.884,2				
		Zv5C	15.701,9				
	Equipamiento			6.081,3	3,0	6.081,3	3,0
	Vias Locales	Calle 60 Bis		1.226,9	0,6	20.310,8	10,0
		Calle 60 A		832,8	0,4		
		Calle 60 B		1.154,1	0,6		
		Calle 60 C		601,2	0,3		
		Carrera 118 A		1.636,5	0,8		
		Carrera 118 B		2.261,5	1,1		
		Carrera 119		4.128,6	2,0		
		Carrera 119 A		5.636,3	2,8		
	Carrera 119 B		2.832,7	1,4			
ÁREA DESARROLLABLE	Manzana 1		23.153,8	11,4	99.661,5	49,2	
	Manzana 2		31.984,5	15,8			
	Manzana 3		20.809,8	10,3			
	Manzana 4		19.721,0	9,7			
	Manzana 5A		3.992,4	2,0			
ÁREA ÚTIL	Manzana 1		19.580,0	9,7	89.715,1	44,3	
	Manzana 2		27.847,0	13,7			
	Manzana 3		19.748,3	9,7			
	Manzana 4		18.547,5	9,1			
	Manzana 5A		3.992,4	2,0			
ÁREA VÍAS	Manzana 1		3.573,80		9.946,30		
LOCALES AL INTERIOR DE SUPERMANZANAS	Manzana 2		4.137,50				
	Manzana 3		1.061,50				
	Manzana 4		1.173,50				
	Manzana 5A		0,00				

CUADRO No. 18 UNIDAD DE GESTIÓN No. 4

RESUMEN DE AREAS UG4				CESIONES OBLIGATORIAS		AREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
				m²	%	m²	%
ÁREA BRUTA						198.040,1	
Estanque						2.464,2	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES						195.575,8	100
AFECTACIONES	Acequia				3.743,0		1,9
	Franja de Mantenimiento				896,2		0,5
	Carrera 120				17.816,3		9,1
	Calle 60				6.546,9		3,3
ÁREA NETA URBANIZABLE						166.573,5	85,2
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	ZV1	9.462,2	35.203,6	18,0	35.727,8	18,3
		Zv2B	10.735,8				
		Zv4	15.529,7				
	Equipamiento			5.867,3	3,0	5.965,8	3,1
	Vias Locales	Calle 55	8.291,9	4,2	30.623,6	15,7	
		Calle 57	4.219,0	2,2			
		Calle 60 A	1.435,6	0,7			
		Calle 60 B	1.243,5	0,6			
		Calle 60 C	606,2	0,3			
		Carrera 118 B	1.760,4	0,9			
		Carrera 119	3.429,0	1,8			
		Carrera 119 A	4.426,8	2,3			
	Carrera 119 B	5.211,2	2,7				
ÁREA DESARROLLABLE	Manzana 5	4.842,5	2,5	94.256,3	48,2		
	Manzana 6	11.634,0	5,9				
	Manzana 7	18.283,1	9,3				
	Manzana 8	18.860,4	9,6				
	Manzana 9	31.005,0	15,9				
	Manzana 9A	9.631,3	4,9				
ÁREA ÚTIL	Manzana 5	4.842,5	2,5	86.508,2	44,2		
	Manzana 6	11.634,0	5,9				
	Manzana 7	16.583,6	8,5				
	Manzana 8	17.134,7	8,8				
	Manzana 9	26.682,1	13,6				
	Manzana 9A	9.631,3	4,9				
ÁREA VÍAS		Manzana 5	0,00			7.748,10	

LOCALES AL INTERIOR DE SUPERMANZANAS	Manzana 6	0,00			
	Manzana 7	1.699,50			
	Manzana 8	1.725,70			
	Manzana 9	4.322,90			
	Manzana 9A	0,00			

PARÁGRAFO 1o. El área señalada de vías locales al interior de las supermanzanas, deberá ser compensada como zona verde, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000. En el caso de concretar un desarrollo por manzanas, el área aquí dispuesta deberá ser cedida y adecuada para la conformación de la malla vial local.

PARAGRAFO 2o. La Unidad de Actuación Urbanística, que corresponde al predio identificado con el No. de matrícula inmobiliaria 370-383109 (Partícipe 4), previo a la obtención de la licencia de urbanización, deberá realizar ajuste al plan parcial, a fin de definir la localización del suelo público, para lo cual deberá elaborar y presentar para aprobación de Planeación Municipal los diagnósticos y propuesta urbanística, donde se incluyan los estudios topográficos, geológicos y geomorfológicos, hidrológicos, valoración ambiental de la zona boscosa y de las corrientes de agua, Plan de manejo Ambiental y diseño de redes de servicios públicos, los cuales serán posteriormente remitidos a la Autoridad Ambiental para realizar el trámite de Concertación Ambiental. La prestación de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado por parte de EMCALI EICE estará sujeta a la participación en el fideicomiso constituido con este propósito.

PARÁGRAFO 3o. Para el desarrollo de cada una de las Unidades de Gestión, se 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 área de cada una de las Unidades de Gestión, garantizando el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados para cada una de ellas. 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 4o. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2. del Decreto Único 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 definirán las cargas correspondientes al porcentaje de ejecución de cada una de las etapas, con su respectiva localización y cuadro de áreas. En cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios, los accesos, así como el cumplimiento autónomo de las obligaciones urbanísticas correspondientes.

PARÁGRAFO 5o. Cuando las licencias se desarrollen por etapas, la entrega material de las obligaciones urbanísticas de cada etapa, en concordancia con el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, deberá realizarse de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico general, entregando debidamente a cada una de las dependencias competentes: Secretaría de Infraestructura y Valorización, Departamento Administrativo de Planeación Municipal, Secretaría de Tránsito y Transporte, Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente - DAGMA, Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles o quienes hagan sus veces.



ARTÍCULO 31. CARGAS URBANÍSTICAS. <Artículo modificado por el artículo [10](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali. El nuevo texto es el siguiente:> Las cargas urbanísticas de este Plan Parcial se muestran en el Cuadro No, 19 denominado DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS. La localización de cada una de ellas se muestra en el Plano No. D13 CARGAS DE URBANISMO, las cuales se describen a continuación:

<Consultar tabla en el Documento original directamente en el siguiente enlace:
https://normograma.com/documentospdf/PDF/D_ALCACALI_0569_2022.pdf

UNIDAD DE GESTIÓN 2

Corresponde a un globo de 78.775,88 m² a cargo del Partícipe 1 que se conforma por la otra porción del predio 8 que fue propiedad de la Alianza Francesa, con cabida de 77.943,8 m² y de propiedad del partícipe 1, y por el predio 2 con cabida de 832,1 m² propiedad del partícipe 3, Como se mencionó en el artículo 30 del Decreto 4112.010,20,0365 de 2017, se propone el canje de la porción triangular del predio 6 por fuera del área de expansión por el predio 2, ambos de áreas similares, con el fin de regularizar los linderos del predio de Comfenalco sobre la calle 61 y conformar la UG 2.

<Consultar tabla en el Documento original directamente en el siguiente enlace:

https://normograma.com/documentospdf/PDF/D_ALCACALI_0569_2022.pdf

PARTICIPE 2. FIDEICOMISO FG 303

Corresponde a los predios identificados con los Folios de matrícula Inmobiliaria Nos, 370-912289 y 912291 a cargo del Fideicomiso FG 303 de Acción Fiduciaria S.A. El predio 3 corresponde al localizado al interior del área de expansión, el predio 5 A clasificado como área rural será utilizado para la localización del espacio de regulación de aguas lluvias.

<Consultar tabla en el Documento original directamente en el siguiente enlace:
https://normograma.com/documentospdf/PDF/D_ALCACALI_0569_2022.pdf

PARTÍCIPE 3. LUKAUSKIS IGLESIAS S.A.S.

Corresponde a los predios de propiedad de la Sociedad Lukauskis Iglesias S. A. S. EÍ. predio 1 con una cabida de 198.040.1 m2 está localizado al interior del área de expansión. El predio 5 B se localiza en el costado oriental de la futura calle 61 y será utilizado para el espacio de regulación de picos de aguas lluvias.

<Consultar tabla en el Documento original directamente en el siguiente enlace:
https://normograma.com/documentospdf/PDF/D_ALCACALI_0569_2022.pdf

PARÁGRAFO. Las áreas de terreno requeridas para la construcción de los canales: para el manejo de aguas lluvias externas, serán asumidas por el Plan Parcial, pero se compensarán mediante el aumento en la densidad o de las unidades construibles.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [10](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 24 de agosto de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'or el cual se adopta la modificación del plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, adoptado mediante decreto 4112.010.20.0365 de 2017, y modificado mediante decreto 4112.010.20.0757 de 2019', publicado en el Boletín Oficial No. 127 de 22 de agosto de 2022.
- Artículo modificado por el artículo [7](#) del Decreto 4112.010.20.0757 de 30 de diciembre de 2019 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'por el cual se modifica el decreto 4112.010.20.[0365](#) de 2017, 'por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, ubicado en el área de expansión urbana corredor Cali – Jamundí', publicado en el Boletín Oficial No. 212 de 30 de diciembre de 2019.

Legislación Anterior

Texto modificado por el Decreto 4112.010.20.0365 de 2017:

ARTÍCULO 31. CARGAS URBANÍSTICAS. Las cargas urbanísticas de este Plan Parcial se muestran en el Cuadro No. 19, denominado DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS. La localización de cada una de ellas se muestra en el Plano No D13 CARGAS DE URBANISMO, las cuales se describen a continuación:

SISTEMAS GENERALES		CARGAS URBANÍSTICAS,	TIPO DE CARGA				
			PARTÍCIPE				G O E TR N O ER AL
			1	2	3	4	
			U G- 1	U G- 2	U G- 3	U G- 4	U A U- 1
SISTE MA VIAL	A Carrera 109 R TE RI A L	Cesión del área afectada entre Calles 60 y 61 Construcción de la calzada sur entre Calles 60 y 60Bis, y construcción de medio separador entre Calles 60 y 61, incluida dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial Cachipay.		X			
		Cesión del área afectada y construcción de la calzada sur entre Calles 60Bis y 61.	X				
	Carrera 120	Cesión y construcción de la calzada norte y medio separador entre límite occidental del área del Plan Parcial y Calle 60C.		X			
		Cesión y construcción de la calzada norte y medio separador entre las Calles 60C y 61.		X			
	Calle 60	Cesión y construcción de la calzada occidental, y medio separador entre las Carreras 118 y 119A.			X		
		Cesión y construcción de la calzada oriental y medio separador entre las Carreras 109 y 119B,		X			
		Cesión y construcción de la calzada completa entre las Carreras 119B y 119C.		X			

Texto original del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017:

ARTÍCULO 31. CARGAS URBANÍSTICAS. Las cargas urbanísticas de este Plan Parcial se muestran en el Cuadro No. 19, denominado DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS. La localización de cada una de ellas se muestra en el Plano N° D13 CARGAS DE URBANISMO, las cuales se describen a continuación:

CUADRO No. 19 DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES			CARGAS URBANÍSTICAS	TIPO DE CARGA					
				PARTÍCIPE				GRAL	OTRO
				1	2	3	4		
SISTEMA VIAL	ARTERIAL	Carrera 109	Cesión del área afectada entre Calles 60 y 61, y construcción de la calzada sur entre Calles 60 y 60Bis, y medio separador entre Calles 60 y 61.		X				
			Cesión del área afectada y construcción de la calzada sur entre Calles 60Bis y 61.	X					
		Carrera 120	Cesión y construcción de la calzada norte y medio separador entre límite occidental del área del Plan Parcial y Calle 60C.			X			
			Cesión y construcción de la calzada norte y medio separador entre las Calles 60C y 61.		X				
		Calle 60	Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las Carreras 118 y 119.				X		
			Cesión y construcción de la calzada oriental y medio separador entre las Carreras 109 y 119A, y del perfil completo entre las Carreras 119A y 119B.		X				
			Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las Carreras 119 y 119A, y del perfil completo entre las Carreras 119B y 120.			X			
		Calle 61	Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre límite norte del área del Plan Parcial y la Carrera 119.	X					
			Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las Carreras 119 y 120.		X				
	LOCAL	Carrera 118	Cesión del área afectada y construcción de media calzada entre Calles 57 y 60.				X		
		Carrera 118Bis	Cesión y construcción entre Calles 60A y 61.	X					
		Carrera 118A	Cesión y construcción entre Calles 57 y 60.				X		
			Cesión y construcción entre Calles 60 y 60Bis.		X				
			Cesión y construcción entre Calles 60Bis y 61.	X					
		Carrera 118B	Cesión y construcción entre Calles 55 y 57.			X			
			Cesión y construcción entre Calles 57 y 60.				X		
			Cesión y construcción entre Calle 60 y límite occidental participe 1.		X				
			Cesión y construcción entre límite oriental participe 2 y Calle 61.	X					
		Carrera	Cesión y construcción entre Calles 55 y 57 y media calzada			X			

SISTEMA AMBIENTAL	119	sur entre Calles 57 y 60.							
		Cesión y construcción de media calzada norte entre Calles 57 y 60.				X			
		Cesión y construcción entre Calles 60 y 60A y de media calzada sur entre Calles 60A y 61.		X					
		Cesión y construcción de media calzada norte entre Calles 60A y 61.	X						
	Carrera 118A	Cesión y construcción entre Calle 55 y límite occidental Zv2A, y entre este punto y la Calle 60.			X				
		Cesión y construcción de media calzada sur entre límite oriental Zv2B y Calle 60, y cesión y construcción entre Calles 60 y 61.		X					
	Carrera 118B	Cesión y construcción entre Calle 57 y límite oriental Zv2B, y del tramo frente al EQ1.			X				
		Cesión y construcción de media calzada sur entre Calle 60 y límite occidental EQ1, y entre límite oriental EQ1 y Calle 60C.							
		Cesión y construcción entre límite oriental Zv2B y Calle 60, y entre Calle 60C y 61.		X					
	Calle 55	Cesión y construcción de media calzada norte entre Calle 60 y límite occidental del EQ1, y entre límite oriental del EQ1A y la Calle 60C.							
		Cesión del área entre Carreras 118 y 118B.			X				
	Calle 57	Cesión y construcción entre Carreras 118B y 120.							
		Cesión y construcción de media calzada oriental entre Carreras 118 y 119.				X			
	Calle 60Bis	Cesión y construcción entre Carreras 119 y 120 y de media calzada occidental entre Carreras 118B y 119.			X				
		Cesión y construcción de media calzada occidental entre Carreras 109 y 118A.		X					
	Calle 60A	Cesión y construcción de media calzada oriental entre Carreras 109 y 118A.	X						
		Cesión y construcción entre la Carrera 109 y aproximadamente 41 metros al sur de la Carrera 118B, y a partir de este punto media calzada oriental hasta la Carrera 119.							
		Cesión y construcción de media calzada occidental desde un punto situado a 41 mts aprox al sur de la Carrera 118B hasta la Carrera 119.		X					
	Calle 60B	Cesión y construcción entre Carreras 119B y 120.			X				
		Cesión y construcción entre Carreras 109 y 118A.	X						
		Cesión y construcción entre Carreras 119 y 119A.		X					
	Calle 60B Bis	Cesión y construcción entre Carreras 119B y 120.			X				
		Cesión y construcción entre Carreras 118A y 119.	X						
	Calle 60C	Cesión y construcción entre Carreras 109 y 118A.	X						
		Cesión y construcción de media calzada occidental entre Carreras 119B y 120.			X				
		Cesión y construcción de media calzada oriental entre Carreras 119B y 120.		X					
		Cesión y construcción de media calzada oriental entre Carreras 119B y 120.		X					
SISTEMA AMBIENTAL	Acequias y Estanques	Conservación Estanque Cachipay, modificación del extremo suroccidental y adecuación de la franja de mantenimiento con carácter forestal protector.			X				
		Modificación y recuperación de la laguna de pulimiento y adecuación de la franja de mantenimiento con carácter forestal protector.	X						
		Construcción de la tubería de alimentación de la laguna desde la acequia 5.3.8.1 y su drenaje a la acequia 5.3.5.3.							
		Conservación y rectificación de las acequias 5.3.5, 5.3.5.3 y	X	X	X	X			

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS		5.3.8.1 y adecuación de las franjas de mantenimiento de cinco (5) metros a cada lado con carácter forestal protector. Construcción de los box culvert para el paso de las acequias (incluidos en las vías)	X	X	X	X		
	Forestación	Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies acorde al Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes.	X	X	X	X		
	Zonas Verdes	Cesión y adecuación de las Zv1, Zv2B y Zv4				X		
		Cesión y adecuación de las Zv2A, Zv3 y Zv5C		X				
		Cesión y adecuación de las Zv5A, Zv5B, Zv6A, Zv6B, Zv7A, Zv7B, Zv8 y Zv9	X					
		Cesión y adecuación del 18% del área generadora de cesiones para Zv.				X		
	Equipamientos	Cesión del área para el Eq1			X			
		Cesión del área para el Eq1A.		X				
		Cesión del área para los Eq2 y Eq3.	X					
		Cesión y adecuación del 3% del área generadora de cesiones para Eq.				X		
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí.	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)	(1)	
		Construcción de la red interna de acueducto.	X	X	X	X		
	Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)	(1)	(2)
		Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.	X	X	X	X		
	Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)	(1)	(3)
		Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.	X	X	X	X		
		Participación en la construcción de la laguna de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas y su drenaje a la acequia 5.3.5.3		X	X			(4)
		Construcción de la estación de bombeo de aguas lluvias y su conducción al canal Carrera 109.	X (4)					
		Adecuación de un área de regulación de aguas lluvias internas de la UAU.				X		
	Energía y Telecomunicaciones	Retiro red aérea trifásica existente				X		
		Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión.	X	X	X	X		
		Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.	X	X	X	X		
		Construcción de la red subterránea de alumbrado público.	X	X	X	X		
	Gas	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones	X	X	X	X		
		Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio						(5)

(1) Las redes matrices 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, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.

(2) 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.

(3) La carga de la cesión y construcción del canal de aguas lluvias externas de la Carrera 109 se comparte con el Plan Parcial Guayabal y de la Carrera 120 con el Plan Parcial Lituania Dalandia.

(4) Localizada por fuera del área del Plan Parcial.

(5) Obligación de la Empresa Prestadora de Servicios Públicos.



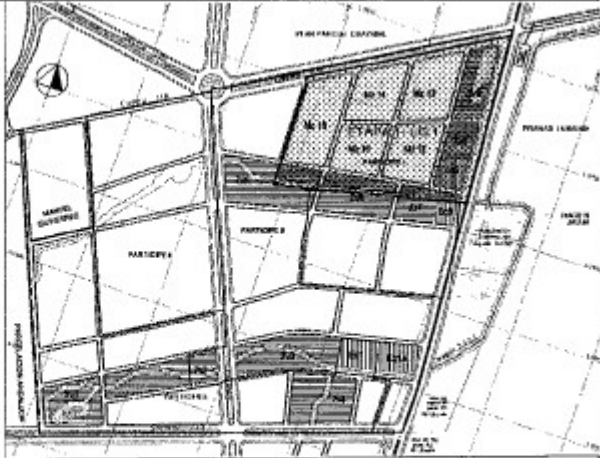
ARTÍCULO 32. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS POR UNIDAD DE GESTIÓN. <Consultar Decretos que modifican este artículo en Notas de Vigencia. El texto ORIGINAL es el siguiente:> Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos determinados en este Plan Parcial, a continuación se muestra el reparto de cargas y beneficios para cada unidad de gestión, cuya delimitación se encuentra en los planos No. D13 CARGAS DE URBANISMO y D14 DELIMITACIÓN ETAPAS DE DESARROLLO, UNIDADES

DE GESTIÓN Y UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

PARTÍCIPE 1. COMFENALCO VALLE

Corresponde a una porción del predio 6 con una cabida de 146.570,6 m² a cargo del partícipe 1, Comfenalco. Su delimitación coincide con los linderos del anterior predio del Centro Deportivo de la Caja al interior del área del plan, previo al englobe.

CUADRO No. 20

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE GESTIÓN 1	
Diagrama de Localización	
Área Bruta	146.570,6 m ²
Delimitación	Norte: Carrera 109 Sur: Acequia 5.3.8.1. Occidente: Calle 60 Bis. Oriente: Calle 61.

Obligaciones Urbanísticas	
Zona Verde	Ceder y adecuar 25.848,6 m ² correspondientes a las zonas verdes Zv5A, Zv6A, Zv7A, Zv8 y Zv9, localizadas en la misma unidad de gestión.
Equipamiento	Ceder 4.317,20 m ² correspondientes al Eq2 localizado en la misma unidad de gestión.
Sistema Vial	Arterial
	Carrera 109: Cesión del área afectada y construcción de la calzada sur entre Calles 60Bis y 61, y construcción de la porción de separador vial entre Calles 60 Bis y 61, incluida dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial Cachipay.
	Calle 61: Cesión del área y construcción de la calzada occidental y medio separador entre el límite norte del Plan Parcial y el límite sur de la UG1.
	Local
	Carrera 118Bis: Cesión y construcción entre Calles 60A y 61.
	Carrera 118A: Cesión y construcción entre Calles 60Bis y 61.
	Calle 60Bis: Cesión y construcción de media calzada oriental entre Carreras 109 y 118A.
	Calle 60A: Cesión y construcción entre Carrera 109 y límite norte de la UG2.
	Calle 60B: Cesión y construcción entre Carreras 109 y 118A.
	Calle 60B Bis: Cesión y construcción entre Carrera 118A y acequia 5.3.8.1.
Sistema Ambiental	Calle 60C: Cesión y construcción entre Carreras 109 y 118A.
	Vías locales cada 100 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)
	Modificación y recuperación del estanque, y adecuación de la franja de mantenimiento con carácter forestal protector.
	Construcción de la tubería de alimentación del estanque desde la Acequia 5.3.8.1 y su drenaje a la acequia 5.3.5.3
	Conservación de la acequia 5.3.8.1 y de sus franjas de mantenimiento de cinco (5) m a cada lado con carácter forestal protector.
Servicios Públicos	
Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí. (1)

	Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.
	Construcción de la estación de bombeo de aguas lluvias y su conducción al canal Carrera 109. (2)
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1) (3)
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Energía	Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión.
	Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.
	Construcción de la red subterránea de alumbrado público.
Telecomunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 18.180,6 m ² a localizar en la unidad de gestión 2 del mismo propietario.
Aprovechamientos	
Supermanzanas	No 12, 13, 14, 15 y 16
Área Desarrollable	76.564,4 m ²
Área Útil	72.722,5 m ²
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice de Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS establecidos por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 127.326,5 m ² .
Índice de Construcción	1,4 establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 127.326,5 m ² .
Altura	12 pisos
Otras Disposiciones	Los mayores costos de demolición que afectan la UG 1 serán identificados posteriormente con base en la evaluación de las instalaciones existentes con el fin de establecer la posibilidad de reutilización de algunas de ellas.

(1) Las redes matrices 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, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.

(2) Localizada por fuera del área del Plan Parcial.

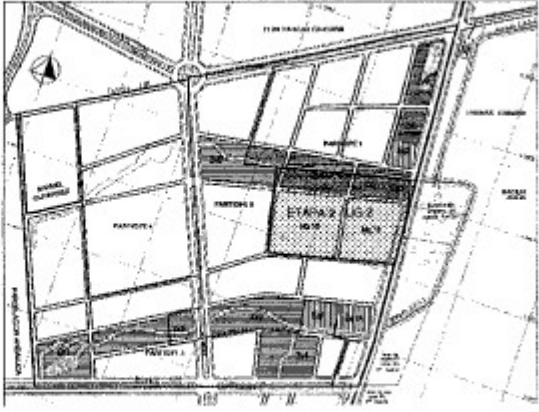
(3) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.

UNIDAD DE GESTIÓN 2

Corresponde a un globo de 78.775,9 m² a cargo del Partícipe 1 que se conforma por la otra porción del predio 6 que fue propiedad de la Alianza Francesa, con cabida de 77.943,8 m² y propiedad del Partícipe 1, y por el predio 2 con cabida de 832,1 m² propiedad del Partícipe 3. Como se mencionó en el artículo 3 del presente decreto, se propone el canje de la porción triangular del predio 6 por fuera del área de expansión por el predio 2, ambos de áreas similares, con el fin de regularizar los linderos

del predio de propiedad de Comfenalco sobre la Calle 61 y conformar la UG2.

CUADRO No. 21

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE GESTIÓN 2	
Diagrama de Localización	
Área Bruta	78.775,9 m ² (incluye área de la porción triangular objeto de canje)

Delimitación		Norte: Acequia 5.3.8.1 Sur: Carrera 119 Occidente: Calle 60A, límite con la UG3 Oriente: Calle 61
Obligaciones Urbanísticas		
Zonas Verdes		Ceder y adecuar 14.213,2 m ² , correspondientes a las zonas verdes Zv5B, Zv6B y Zv7B, localizadas al interior de la misma unidad de gestión.
Equipamiento		Ceder 2.369,4 m ² correspondientes al Eq3 localizado en la misma unidad de gestión.
Sistema Vial	Arterial	Calle 61: Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre límite sur de la UG1 y la Carrera 119.
	Local	Carrera 118B: Cesión y construcción entre límite oriental del participe 2 y Calle 61.
		Carrera 119: Cesión y construcción de media calzada norte entre Calles 60A y 61.
		Calle 60A: Cesión y construcción de la calzada completa entre límite sur de la UG1 y aproximadamente 41 metros en dirección sur desde la Carrera 118B, y a partir de ese punto media calzada oriental hasta la Carrera 119.
		Calle 60B Bis: Cesión y construcción entre acequia 5.3.8.1 y la Carrera 119.
		Vías locales cada 100 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)
Sistema Ambiental	Adecuación de la franja de mantenimiento de la acequia No. 5.3.8.1 en el área de su propiedad, entre lindero occidental de la UG2 y la Calle 61.	
	Mantenimiento de la arborización existente y siembra de especies acorde con el Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes Zv5B, Zv6B y Zv7B.	
Servicios Públicos		
Acueducto		Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor

	Cali Jamundí. (1)
	Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.
	Participación en la adecuación de la laguna de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas, y su drenaje a la acequia 5.3.5.3 (2)
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1) (3)
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Energía	Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión.
	Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.
	Construcción de la red subterránea de alumbrado público.
Telecomunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 10.136,6 m ² a localizar en la misma unidad de gestión. En esta Unidad se cumple también la obligación de VIS de la Unidad de Gestión 1 correspondiente a 18.180,6 m ² .
Usos del Suelo. Aprovechamientos	
Supermanzanas	No 10 y 11
Área Desarrollable	47.703,7 m ²
Área Útil	40.546,5 m ²
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS, establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 74.198,9 m ² .
Índice Construcción	1,4 establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 74.198,9 m ² .
Altura	12 pisos
(1) Las redes matrices 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, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.

(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.

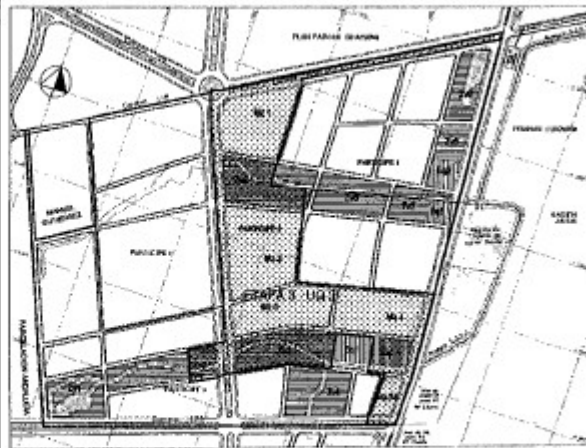
PARTÍCIPE 2. FIDEICOMISO FG 303

Corresponde a los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370- 912289 y 912291 a cargo del Fideicomiso FG 303 de Acción Fiduciaria S.A. El predio 3 corresponde al localizado al interior del área de expansión, el predio 5 A clasificado como área rural será utilizado para la localización del espacio de regulación de aguas lluvias.

CUADRO No. 22

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE GESTIÓN 3

Diagrama de Localización



Área Bruta 202.714,0 m²

Delimitación Norte: Carrera 109
Sur: en línea quebrada conformada por Carrera 119B, bordeando el EQ1, Carrera 119 B, la Calle 60 C y la Carrera

		120 Occidente: línea quebrada compuesta por el límite oeste de la Zv 2 A, Carrera 119 A y la Calle 60 Oriente: línea quebrada compuesta por la Calle 61, Carrera 119, Calle 60 A, bordeando la Zv 5 B y Zv 5 C y la Calle 60Bis.
Obligaciones Urbanísticas		
Zonas Verdes	Ceder y adecuar 36.571,7 m ² correspondientes a las zonas verdes Zv2A, Zv3 y Zv5C localizadas al interior de la misma unidad de gestión.	
Equipamiento	Ceder 6.081,3 m ² correspondiente al Eq1A localizado al interior de la misma unidad de gestión.	
Sistema Vial	Arterial	Carrera 109: Cesión del área afectada entre Calles 60 y 61, y construcción de la calzada sur entre Calles 60 y 60Bis, y construcción de la porción de separador vial entre Calles 60 y 60 Bis, incluida dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial Cachipay.
		Carrera 120: Cesión y construcción de la calzada norte y medio separador entre las Calles 60C y 61.
		Calle 60: Cesión y construcción de la calzada oriental y medio separador entre las Carreras 109 y 119A.
		Cesión y construcción del perfil completo de la vía entre las Carreras 119A y 119B.
	Local	Calle 61: Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las Carreras 119 y 120.
		Carrera 118A: Cesión y construcción entre Calles 60 y 60Bis.
		Carrera 118B: Cesión y construcción entre Calle 60 y límite occidental partícipe 1.
		Carrera 119: Cesión y construcción entre Calles 60 y 60A, y de media calzada sur entre Calles 60A y 61.
		Carrera 119A: Cesión y construcción de media calzada sur entre límite oriental Zv2B y Calle 60, y cesión y construcción entre Calles 60 y 61.
		Carrera 119B: Cesión y construcción entre límite oriental de la Zv2B y Calle 60 y entre Calles 60C y 61.
		Cesión y construcción de media calzada norte entre Calle 60 y límite occidental del EQ1, y entre límite oriental del EQ1A y la Calle 60C.
		Calle 60Bis: Cesión y construcción de media calzada occidental entre Carreras 109 y 118A.
		Calle 60 A: Cesión y construcción de media calzada occidental desde el punto situado aproximadamente a 41 metros al sur de la Carrera 118B hasta la Carrera 119.
		Calle 60B: Cesión y construcción entre Calles 119 y 119A.
		Calle 60C: Cesión y construcción de media calzada oriental.

	entre Carreras 119B y 120. Vías locales cada 100 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)
Sistema Ambiental	Conservación de las acequias 5.3.8.1 y 5.3.5.3 y adecuación de su franja de mantenimiento de cinco (5) metros a cada lado con carácter forestal protector. Construir los box culvert de pasos respectivos para las acequias. Mantenimiento de la arborización existente y siembra de especies en las zonas verdes Zv2A, Zv3 y Zv5C acorde con el Estatuto de Silvicultura Urbana.
Servicios Públicos	
Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí. (1) Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1) (2) Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial. Participar en la adecuación de la laguna de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas ubicada al oriente de la Calle 61, y en la construcción de su drenaje a la acequia 5.3.5.3 (3)
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1) (4) Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Energía	Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión. Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS. Construcción de la red subterránea de alumbrado público.
Telecomunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 22.428,8 m ² a localizar en la misma unidad de gestión.
Usos del Suelo. Aprovechamientos	
Supermanzanas	No 1, 2, 3, 4 y 5A

Área Desarrollable	99.661,5 m ²
Área Útil	89.715,1 m ²
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS, establecidos en el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 162.625,4m ² .
Índice Construcción	1,4 establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 162.625,4m ² .
Altura	12 pisos
Otras Disposiciones	La incorporación del estudio de aguas lluvias de IGEI, requiere la ampliación de los perfiles viales para incorporar los canales correspondientes, resultando una cesión adicional para la Carrera 109 de 3.716,23m ² y para la Carrera 120 de 311,88 m ² , que asume el partícipe. Para compensar esta nueva carga de tipo general se propone un aumento en la densidad de viviendas, utilizando un sistema similar al establecido en el parágrafo del artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000.

(1) Las redes matrices 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, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.

(2) La carga de la cesión y construcción del canal de aguas lluvias externas de la Carrera 109 se comparte con el Plan Parcial Guayabal y de la Carrera 120 con el Plan Parcial Lituania Dalandia.

(3) Localizada por fuera del área del Plan Parcial.

(4) 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.

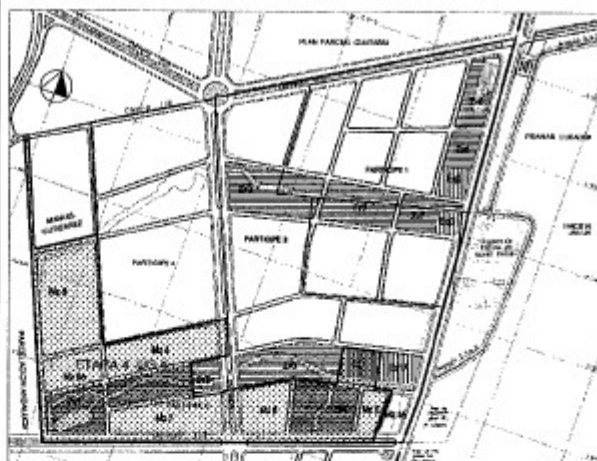
PARTÍCIPE 3. LUKAUSKIS IGLESIAS S.A.S.

Corresponde a los predios de propiedad de la Sociedad Lukauskis Iglesias S.A.S. Elpredio 1 con una cabida de 198.040,1 m² está localizado al interior del área de Expansión. El predio 5B se localiza en el costado oriental de la futura Calle 61 y será utilizado para el espacio de regulación de picos de aguas lluvias.

CUADRO No. 23

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE GESTIÓN 4

Diagrama de Localización



Área Bruta

198.040,1 m²

Delimitación

Norte: Línea quebrada compuesta por la Carrera 118, costado oriental de la Calle 55, Carrera 118B, Calle 52, Carrera 119, Calle 60. Carrera 119A, costado oeste de la Zv2 A, Carrera 119B, costado oeste del EQ1, Carrera 119 A, costado este del EQ1, Carrera 119 B.
 Sur: Carrera 120
 Occidente: Calle 55
 Oriente: Calle 60C

Obligaciones Urbanísticas

Zonas Verdes

Ceder y adecuar 35.727,8 m² correspondiente a las zonas verdes Zv1, Zv2B y Zv4 localizadas al interior de la misma unidad de gestión.

Equipamiento

Ceder 5.965,8 m² correspondientes al Eq1 localizado al interior de la misma unidad de gestión.

Sistema Vial

Arterial

Calle 60: Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las Carreras 119 y 119A.
 Cesión y construcción del perfil completo de la vía entre las Carreras 119B y 120.
 Carrera 120: Cesión y construcción de la calzada norte

		medio separador entre límite occidental del área del Plan Parcial y la Calle 60C.
	Local	Carrera 118B: Cesión y construcción entre Calles 55 y 57.
		Carrera 119: Cesión y construcción entre Calles 55 y 57 y media calzada sur entre Calles 57 y 60.
		Carrera 119A: Cesión y construcción entre Calle 55 y límite occidental de la Zv2A y de media calzada norte entre este punto y la Calle 60.
		Carrera 119B: Cesión y construcción entre Calle 57 y límite oriental de la Zv2B y del tramo frente al EQ1
		Cesión y construcción de media calzada sur entre Calle 60 y límite occidental EQ1, y entre el límite oriental EQ1 y Calle 60C.
		Calle 55: Cesión del área entre Carreras 118 y 118B (callejón existente no cedido aún).
		Cesión y construcción entre Carreras 118B y 120.
		Calle 57: Cesión y construcción entre Carreras 119 y 120 y de media calzada occidental entre Carreras 118B y 119.
		Calle 60A: Cesión y construcción entre Carreras 119B y 120.
		Calle 60B: Cesión y construcción entre Carreras 119B y 120.
		Calle 60C: Cesión y construcción de media calzada occidental entre Carreras 119B y 120.
		Vías locales cada 100 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)
Sistema Ambiental		Modificación del extremo suroccidental y conservación del estanque y adecuación de la franja de mantenimiento de cinco (5) metros a cada lado con carácter forestal protector.
		Conservación y rectificación de las acequias 5.3.5, 5.3.5.3, 5.3.8.1 y adecuación de las franjas de mantenimiento con carácter forestal protector.
		Construir los box culvert de paso respectivos para las acequias
		Mantenimiento de la arborización existente y siembra de especies acorde con el Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes Zv1, Zv2B y Zv4.
Servicios Públicos		
Acueducto		Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí. (1)
		Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial		Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso

	Corredor Cali – Jamundí. (1) (2)
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.
	Participación en la adecuación de la laguna de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas ubicada al oriente de la Calle 61, y de su drenaje a la acequia 5.3.5.3. (3)
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1) (4)
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Energía	Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión.
	Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.
	Construcción de la red subterránea de alumbrado público.
Telecomunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 21.627,1 m ² a localizar en la misma unidad de gestión.
Usos del Suelo. Aprovechamientos	
Supermanzanas	No 5, 6, 7, 8, 9 y 9A
Área Desarrollable	94.256,3 m ²
Área Útil	86.508,2 m ²
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS, establecidos por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 166.573,5 m ² .
Índice Construcción	1,4 establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 166.573,5 m ² .
Altura	12 pisos
Otras Disposiciones	La incorporación del estudio de aguas lluvias de IGEI, requiere la ampliación de los perfiles viales para incorporar los canales correspondientes, resultando una cesión adicional para la Carrera 120 de 3.428,75 m ² , que asume el participe. Para compensar esta nueva carga de tipo general se propone un aumento en la densidad de viviendas, utilizando un sistema similar al establecido en el parágrafo del artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000.

(1) Las redes matrices 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, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.

(2) La carga de la cesión y construcción del canal de aguas lluvias externas de la Carrera 120 con el Plan Parcial Lituania Dalandia.

(3) Localizada por fuera del área del Plan Parcial.

(4) 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.

PARÁGRAFO 1o. Todas las áreas anteriores están sujetas a verificación acorde al respectivo planteamiento urbanístico, en el marco de la expedición de las respectivas licencias de urbanismo.

PARÁGRAFO 2o. Las áreas de terreno requeridas para la construcción de los canales para el manejo

de aguas lluvias externas, serán asumidas por el Plan Parcial pero se compensarán mediante el aumento en la densidad o de las unidades construibles.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [8](#) del Decreto 4112.010.20.0757 de 30 de diciembre de 2019 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'por el cual se modifica el decreto 4112.010.20.[0365](#) de 2017, 'por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, ubicado en el área de expansión urbana corredor Cali – Jamundí', publicado en el Boletín Oficial No. 212 de 30 de diciembre de 2019.



ARTÍCULO 33. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA. PARTICIPE 4. <Artículo modificado por el artículo [12](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali. El nuevo texto es el siguiente:> Corresponde al predio No 7 señalado en los cuadros No. 1 y 7 del Decreto de adopción y sus modificaciones, el cual deberá cumplir sus obligaciones de forma autónoma, siguiendo las determinaciones de carácter general que se enuncian a continuación en el siguiente, cuadro, las cuales deberán ser precisadas cuando se formule su propuesta de desarrollo, en el marco de la modificación del presente Plan Parcial. Su aprobación está condicionada al proceso de concertación ambiental ante la C. V. C.

<Consultar tabla en el Documento original directamente en el siguiente enlace:
https://normograma.com/documentospdf/PDF/D_ALCACALI_0569_2022.pdf

PARÁGRAFO 1. La modificación de la Unidad de Actuación Urbanística; participe 4, se encuentra referida a la nueva nomenclatura y a la supresión de la obligación de cesión para la carrera 118, acorde con la certificación de catastro sobre el carreteable que corresponde a un vacío catastral, razón por la que se precisa el alcance de la obligación urbanística de dicho partícipe sobre la Carrera 118, tal y como se expresa, en el presente artículo. En este caso, la Unidad de Actuación Urbanística conserva} sus condiciones iniciales para la estructuración del esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

PARÁGRAFO 2. La formulación de la propuesta de desarrollo de esta UAU previa a la obtención de la licencia única de urbanización, deberá ser aprobada por Planeación Municipal a través de la modificación del plan parcial, la cual deberá ser concertada posteriormente con la Autoridad Ambiental, para lo cual se requiere efectuar los estudios topográficos, de títulos, geológicos, geomorfológicos, hidrogeológicos, ambientales y de prestación de los servicios públicos. Los lineamientos generales sobre usos del suelo, normas urbanísticas, aprovechamientos, prestación de servicios públicos son los definidos en el Plan Parcial Cachipay y en el Acuerdo 069 de 2000.

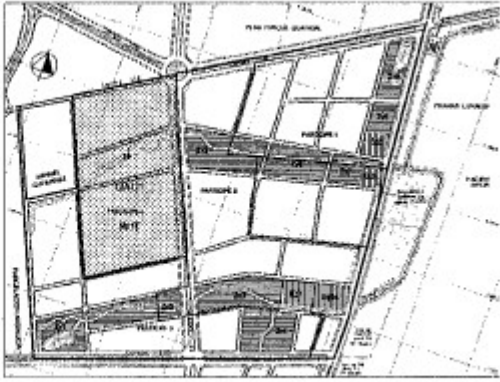
Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [12](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 24 de agosto de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'or el cual se adopta la modificación del plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, adoptado mediante decreto 4112.010.20.0365 de 2017, y modificado mediante decreto 4112.010.20.0757 de 2019', publicado en el Boletín Oficial No. 127 de 22 de agosto de 2022.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0365 de 2019:

ARTÍCULO 33. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA. PARTICIPE 4. Corresponde al predio N° 7 señalado en el cuadro No. 1 y en el artículo 5 del presente Decreto, el cual deberá cumplir sus obligaciones de forma autónoma, siguiendo las determinaciones de carácter general que se enuncian a continuación en el siguiente cuadro, las cuales deberán ser precisadas cuando se formule su propuesta de desarrollo, en el marco de la modificación del presente Plan Parcial. Su aprobación está condicionada al proceso de concertación ambiental ante la CVC.

OBLIGACIONES UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	
Diagrama de Localización	
Área Bruta	150.000,1 m ² según certificado de tradición, sujeta a verificación mediante levantamiento topográfico.

Delimitación		Norte: Carrera 118 Sur: Carrera 119 (proyectada) Occidente: Calle 57 (proyectada) Oriente: Calle 60 (proyectada)
Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística		
La delimitación de esta Unidad de Actuación Urbanística deberá efectuarse conforme al procedimiento previsto en el artículo 42 de la Ley 388 de 1997		
Estudios Previos		
La formulación de la propuesta de desarrollo de esta UAU deberá realizar el ajuste al plan parcial para la localización del suelo público y del área para Vivienda de interés Social. Debe realizar el proceso de Concertación con la Autoridad Ambiental Competente. Para lo anterior se deberán efectuar los estudios topográficos, de títulos, geológicos, geomorfológicos, hidrogeológicos, ambientales y de prestación de los servicios públicos. Los lineamientos generales sobre usos del suelo, normas urbanísticas, aprovechamientos, prestación de servicios públicos son los definidos en el Plan Parcial Cachipay y en el Acuerdo 069 de 2000.		
Obligaciones Urbanísticas		
Zonas Verdes		Ceder y adecuar el 18% del área generadora de cesiones, cuya localización se definirá cuando se formule la UAU.
Equipamiento		Ceder el 3% del área generadora de cesiones, cuya localización se definirá cuando se formule la UAU.
Sistema Vial	Arterial	Calle 60: Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las Carreras 118 y 119.
	Local	Carrera 118: Cesión del área afectada y construcción de media calzada entre Calles 57 y 60.
		Calle 57: Cesión y construcción de media calzada oriental entre las Carreras 118 y 119.
		Carrera 119: Cesión y construcción de media calzada norte entre Calles 57 y 60.
		Carrera 118B: Cesión y construcción entre Calles 57 y 60.
		Carrera 118A: Cesión y construcción entre Calles 57 y 60.
		Vías locales cada 110 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)
Ambiental		Conservación de la acequia 5.3.8.1 y adecuación franja de mantenimiento con carácter forestal protector definida en 5 mts a cada lado. Mantenimiento de la arborización existente y siembra de especies acorde con el Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes que se definan.

Servicios Públicos	
Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí. (1)
	Construcción de la red local e interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.
	Adecuación de un área de regulación de las aguas lluvias internas de la U. A. U.
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1) (2)
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Energía	Retiro red aérea trifásica existente y participar en la extensión red trifásica aérea de media tensión.
	Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.
	Construcción de la red subterránea de alumbrado público.
Telecomunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
Usos del Suelo. Aprovechamientos	
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice de Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS establecido por el Acuerdo 069 de 2000
Índice de Construcción	1,4 establecido por el Acuerdo 069 de 2000
Altura	12 pisos
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social y localizarla en la misma unidad de actuación urbanística.

(1) Las redes matrices 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, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.

(2) 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.

Nota: En la aerofotografía del año 2008 se identifica un área boscosa donde se recomendó previa valoración la localización de las cesiones obligatorias para zonas verdes.



ARTÍCULO 34. DENSIDADES MÁXIMAS DE VIVIENDA. <Artículo modificado por el artículo [13](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali. El nuevo texto es el siguiente:> Teniendo en cuenta que el presente Plan Parcial requiere aumentar las secciones viales definidas en el Acuerdo 069 de 2000, correspondientes a la carrera 120 y Carrera 109, para la incorporación de las obras para el manejo de las aguas lluvias externas definidas en el estudio "Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de expansión sur de Cali,

denominada Corredor Cali - Jamundí”, se permiten en las Unidades de Gestión 3 y 4, densidades mayores a 120 viv/ha neta urbanizable, de conformidad con lo establecido en el artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000 así:

<Consultar tabla en el Documento original directamente en el siguiente enlace:
https://normograma.com/documentospdf/PDF/D_ALCACALI_0569_2022.pdf

PARÁGRAFO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 343 del POT, cada Unidad de Gestión podrá efectuar aumento de densidades de vivienda a través de cesiones adicionales de espacio público, las cuales deberán localizarse en la misma Unidad de Gestión que las genere y, dado el caso, podrán ser trasladadas a otras Unidades de Gestión, siempre y cuando concurren los partícipes de las unidades entre las cuales se pretenda llevar a cabo dicho traslado. 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 viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, que para la finalidad establezca el prestador de servicios públicos domiciliarios.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [13](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 24 de agosto de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'or el cual se adopta la modificación del plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, adoptado mediante decreto 4112.010.20.0365 de 2017, y modificado mediante decreto 4112.010.20.0757 de 2019', publicado en el Boletín Oficial No. 127 de 22 de agosto de 2022.
- Artículo modificado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0757 de 30 de diciembre de 2019 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'por el cual se modifica el decreto 4112.010.20.[0365](#) de 2017, 'por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, ubicado en el área de expansión urbana corredor Cali – Jamundí', publicado en el Boletín Oficial No. 212 de 30 de diciembre de 2019.

Legislación Anterior

Texto modificado por el Decreto 4112.010.20.0757 de 2019:

ARTÍCULO 34. DENSIDADES MÁXIMAS DE VIVIENDA. Teniendo en cuenta que el presente Plan Parcial requiere aumentar las secciones viales definidas en el Acuerdo 069 de 2000, correspondientes a las Carreras 120 y Carreras 109, para la incorporación de las obras para el manejo de las aguas lluvias externas definidas en el estudio 'Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de expansión sur de Cali, denominada Corredor Cali- Jamundí', se permiten en las Unidades de Gestión 3 y 4, densidades mayores a 120 viv/ha neta urbanizable, de conformidad con lo establecido en el artículo 343 de Acuerdo Municipal 069 del 2000 así:

Cuadro No. 25. Densidades Máximas Vivienda

UG /UAU	ANU	Total Viviendas para 120 Viv/Ha	Area adicional cedida en infraestructura vial	Viviendas adicionales (COMP.)	TOTAL VIVIENDAS PERMITIDAS	Densidad FINAL
UG-1	127.326,51 M2	1.528 Und	0 M2	0 Und	1.528 Und	120 Vi/Ha
UG-2	74.198,83 M2	890 Und	0 M2	0 Und	890 Und	120 Vi/Ha
UG-3	162.622,56 M2	1.952 Und	3.716,23 M2	212 Und	2.164 Und	133 Vi/Ha
UG-4	166.573,51 M2	1.999 Und	3.428,75 M2	197 Und	2.196 Und	132 Vi/Ha
UAU-1	134.593,70 M2	1.615 Und	0 M2	0 Und	1.615 Und	120 Vi/Ha
TOTAL	665.315,11 M2	7.984 Und	7.144,98 M2	409 Und	8.393 Und	

PARÁGRAFO. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 343 del POT, cada Unidad de Gestión podrá efectuar aumento de densidades de vivienda a través de cesiones adicionales de espacio público, las cuales podrán ser trasladadas entre Unidades de Gestión según se requiera, siempre y cuando concurren los partícipes de las unidades entre las cuales se pretenda llevar a cabo dicho traslado. 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 viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, que para la finalidad establezca el prestador de servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 34. DENSIDADES MÁXIMAS DE VIVIENDA. Teniendo en cuenta que el presente Plan Parcial requiere aumentar las secciones viales definidas en el Acuerdo 069 de 2000, correspondientes a las Carreras 120 y Carreras 109, para la incorporación de las obras para el manejo de las aguas lluvias externas definidas en el estudio 'Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de expansión sur de Cali, denominada Corredor Cali- Jamundí', se permiten en las Unidades de Gestión 3 y 4, densidades mayores a 120 viv/ha neta urbanizable, de conformidad con lo establecido en el artículo 343 de Acuerdo Municipal 069 del 2000 así:

Texto original del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017:

ARTÍCULO 34. DENSIDADES MÁXIMAS DE VIVIENDA. Teniendo en cuenta que el presente Plan Parcial requiere aumentar las secciones viales definidas en el Acuerdo 069 de 2000, correspondientes a las Carreras 120 y Carreras 109, para la incorporación de las obras para el manejo de las aguas lluvias externas definidas en el estudio “Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de expansión sur de Cali, denominada Corredor Cali- Jamundí”, se permiten en las Unidades de Gestión 3 y 4, densidades mayores a 120 viv/ha neta urbanizable, de conformidad con lo establecido en el artículo 343 de Acuerdo Municipal 069 del 2000 así:

Cuadro No. 25. Densidades Máximas Vivienda

UG/UAU	ANU	Total Viviendas para 120 Viv/Ha	Area adicional cedida en infraestructura vial	Viviendas adicionales (COMP.)	TOTAL VIVIENDAS PERMITIDAS	Densidad FINAL
UG-1	127.326,5 M2	1.528 Und	0 M2	0 Und	1.528 Und	120 Vi/Ha
UG-2	74.198,9 M2	890 Und	0 M2	0 Und	890 Und	120 Vi/Ha
UG-3	162.625,4 M2	1.952 Und	3.716,23 M2	212 Und	2.164 Und	133 Vi/Ha
UG-4	166.573,5 M2	1.999 Und	3.428,75 M2	197 Und	2.196 Und	132 Vi/Ha
UAU-1	134.593,6 M2	1.615 Und	0 M2	0 Und	1.615 Und	120 Vi/Ha
TOTAL	665.317,8 M2	7.984 Und	7.144,98 M2	409 Und	8.393 Und	



ARTÍCULO 35. ENTREGA DE LA CESIÓN DE ZONAS PARA ESPACIO PÚBLICO. El proceso de entrega de las áreas de cesión de zonas destinadas para espacio público (zonas verdes, equipamientos y vías) se hará de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa vigente que regula la expedición de licencias urbanísticas.



ARTÍCULO 36. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. 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 lo dispuesto en este Decreto no correspondan al urbanizador.



ARTÍCULO 37. ETAPAS DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. Si bien las Unidades de Gestión y Actuación Urbanística son autónomas para su desarrollo, las etapas de ejecución del Plan Parcial deberán garantizar la accesibilidad a cada uno de los proyectos que se deriven de las mismas, y la continuidad de las redes.



ARTÍCULO 38. PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN PLUSVALÍA. <Artículo modificado por el artículo [14](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali. El nuevo texto es el siguiente:> Para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 411.2.010.20.0416 de junio 25 de 2021 “Por el cual se compilan el Decreto Extraordinario 411.0.20.0259 de 2015, los Acuerdos 0434 de 2017, 0452 de 2018, 0469 de 2019, 0473 de 2020 y el 0493 de 2020, que conforman el Estatuto Tributario de Santiago de Cali, Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de servicios”, 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 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.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [14](#) del Decreto 4112.010.20.0569 de 24 de agosto de 2022 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'or el cual se adopta la modificación del plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, adoptado mediante decreto 4112.010.20.0365 de 2017, y modificado mediante decreto 4112.010.20.0757 de 2019', publicado en el Boletín Oficial No. 127 de 22 de agosto de 2022.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0757 de 2019:

ARTÍCULO 38. PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN PLUSVALÍA. Para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0259 de mayo 6 de 2015, “Por el cual se compilan los Acuerdos 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”, y con base en lo dispuesto en el Decreto Nacional N° 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal remitirá al Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, la identificación de los hechos generadores del efecto Plusvalía para su respectiva liquidación.



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, corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal hacer el seguimiento y apoyar las labores de coordinación para la exitosa ejecución del Plan Parcial y de lo dispuesto en el presente Decreto.



ARTÍCULO 40. PLAZO DE EJECUCIÓN. El presente Plan Parcial, tendrá una vigencia de veinte (20) años contados a partir de la publicación del presente Decreto, siendo prorrogable antes de su vencimiento, por solicitud del interesado presentada en los treinta (30) días calendarios anteriores a la fecha de su vencimiento. La solicitud de prórroga deberá exponer y sustentar los motivos que la originan.



ARTÍCULO 41. AJUSTE DEL PLAN PARCIAL. De acuerdo con lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, y en el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del 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 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 del Municipio.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los veinticuatro (24) días del mes de mayo de dos mil diecisiete 2017

MAURICE ARMITAGE CADAVID

Alcalde de Santiago de Cali.

NOTAS AL FINAL:

1 Por el cual se establecen las condiciones para el trámite de las solicitudes de viabilidad y disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado"



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**