

DECRETO 4112.010.20.0569 DE 2022

(agosto 24)

Boletín Oficial No. 127. Año 2022, agosto 25

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

El Alcalde de Santiago de Cali, en ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el artículo 315 de la Carta Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994; modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el numeral 5o del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y el Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 de 2016, y

CONSIDERANDO:

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

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, compiló los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y se armonizó con el artículo 180 del Decreto Nacional 0019 de 2012; todos reglamentarios del procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la ley 2079 de 2021.

Que de conformidad con lo estipulado en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 “El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse. Se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016, la estructura del Departamento Administrativo de Planeación Municipal - DAP, es la siguiente:

“Despacho del Director

Subdirección de Planificación del Territorio

Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico

Subdirección de Desarrollo Integral

Unidad de Apoyo a la Gestión”.

Que el Departamento Administrativo de Planeación a través de la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal; de conformidad con el numeral 4 del artículo 80 del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, tiene a su cargo la función de "preparar y aprobar desde la dimensión técnica los proyectos de reglamentación, desarrollo e implementación de los instrumentos de planificación, gestión y financiación del suelo definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas nacionales que lo complementen, modifiquen o sustituyan”.

Que el Acuerdo Municipal No. 069 de 2000, “Por medio del cual se adopta el Plan del Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali”, es la norma aplicable para el ajuste del presente Plan Parcial por cuanto su adopción se efectuó al tenor de la precitada norma y conforme las voces del Decreto Nacional 1077 de 2015 los ajustes de planes parciales se sustentarán en la misma reglamentación con.que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

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

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

Que el Plan Parcial de desarrollo urbano Cachipay fue adoptado mediante Decreto Municipal No. 41112.010.20.0365 del 24 de mayo de 2017.

Que, para la fecha de adopción del plan parcial, la estructura predial es la que corresponde al área de planificación identificada en el artículo 3 – COMPOSICIÓN PREDIAL del Decreto Municipal No. 41112.010.20.0365 del 24 de mayo de 2017, así:

Cuadro 1.

Propietario (Partícipe)	Predio	No. Matrícula	Área al interior del Plan Parcial	Área fuera del Plan Parcial (1)	Área Total, (m2)	
1	Comfenalco	6	370-699187	224.514,46	24.290,50	248.804,90
2	Fideicomiso FG 303,	3	370-912289	202.714,00	0	202.714,00
		5A	370-912291	0	11.613,48	11.613,48
3	Lukauskis Iglesias S.A.S.	1	370-912287	194.861,75	0	194.861,75
		2	370-912288	832,05	0	832,05
		4	370-912290	0	43.523,36	43.523,36
	5B	370-912292	0	11.444,98	11.444,98	
4	Dirección Nacional de Fiscalías (embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre este bien) (2)	7	370-383109	150.000,05	0	150.000,05
		8	-	3.178,24	0	3.178,24
TOTAL	776.100,5	90.872,32	866.972,84			

(1) Área perteneciente a los predios relacionados, localizada por fuera del Plan Parcial- suelo rural(2) Ver anotación del folio número 16 del 16 de mayo de 2013, radicado 2013-39067 – Dirección Nacional de Fiscalías - Depositario ASESORES INMOPACIFICOS S.A, Nit No. 805.014.131- 8. Actualmente administrado por la SAE SAS.

Que mediante escrito No. 201941730100648092 del 22 de mayo de 2019, el señor GUSTAVO ADOLFO JARAMILLO MORA identificado con cédula de ciudadanía No. 16.236.705; en calidad de representante legal de la Constructora Jaramillo Mora S,A, identificada con Nit. No. 800094968-9, actuando en calidad de fideicomitente del Fideicomiso Cachipay JM (antes Fideicomiso FG-303 Cachipay), solicitó la modificación del plan parcial Cachipay, manifestando la necesidad de realizar modificaciones y/o ajustes al Plan Parcial adoptado, en lo que respecta a la determinación de Vivienda de Interés Social - VIS, a la definición precisa de las áreas contenidas en los cuadros de áreas que hacen parte integral del Plan Parcial adoptado, así-como la necesidad de ajustar la estructura vial de las Unidades de Gestión -UG Nos. 1,2 y 3, para que ésta se articule con el Plan Parcial Guayabal y la modificación de la simulación urbanística financiera con el nuevo escenario de * Vivienda de Interés Social - VIS, sobre la base que la Unidad de Gestión No. 4 no se cambiaría y

que de existir cargas adicionales, éstas serían asumidas por las, Unidades de Gestión 1, 2 y 3, y para la Unidad de Actuación Urbanística se conservarían las condiciones definidas en el Decreto Municipal No. 41112.010.20.0365 del 24 de mayo de 2017.

Que la Constructora Jaramillo Mora S.A. cumplió con los trámites establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el Acuerdo 069 de 2000, para la modificación del Plan Parcial Cachipay y, en consecuencia, la Alcaldía de Santiago de Cali emitió el Decreto No. 4112.010.20.0757 del 30 de diciembre de 2019, “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”.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de planeación Municipal realizó el ejercicio de armonización de las nomenclaturas en el área de expansión Corredor Cali-Jamundí, considerando las vías propuestas en los diferentes planes parciales formulados y adoptados, dando como resultado ajustes a la nomenclatura de algunas vías al interior de estos, incluido el plan parcial Cachipay.

Que mediante escrito No. 202141730102757672 del 05 de noviembre de 2021, el señor SILVIO VELASCO VELASCO identificado con CC 16.685.241; Gerente de la Sucursal de Cali de la Sociedad CUSEZAR S.A, identificada con Nit. No. 860000531- 1 autorizado mediante PODER ESPECIAL otorgado por JESÚS MAURICIO ROJAS ORTIZ identificado con cc 80.441.594, obrando en nombre y representación, en calidad de Suplente del presidente y, por tanto representante legal suplente de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., vocera del Fideicomiso Lukauskis, propietario fiduciario del lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 370- 912287, solicitó la modificación del plan parcial Cachipay con el fin de realizar la corrección de la localización cartográfica de los linderos norte y sur de la Unidad de Actuación Urbanística, y los ajustes de áreas y del sistema vial en la-Unidad de Gestión UG4 derivados de dicha corrección, así como la actualización de la nomenclatura y, en general, todos los trámites inherentes al plan parcial Cachipay; Unidad de Gestión 4, proyecto Bosque del Valle y sus etapas correspondientes.

Que en Escritura Pública No. 1073 del 20 de marzo de 2019, otorgada en la Notaría 4 del Círculo de Cali Obra el acto de “TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR APORTE A FIDUCIA MERCANTIL”, de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A como Vocera y Administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LUKAUSKIS Nit. 830.053.700-6 a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A como Vocera y Administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO BOSQUES DEL VALLE VIS Nit. 830.053.700-6.

Que en el antecedente Tercero de la citada Escritura Pública se indica que: "(...) Mediante documento privado suscrito el dieciocho (18) de marzo de dos mil diecinueve (2019) la sociedad CUSEZAR S.A celebró contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos, con FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A en virtud del cual constituyó el FIDEICOMISO BOSQUE DEL VALLE VIS. Según consta en el contrato de fiducia, CUSEZAR detenta el carácter de fideicomitente y beneficiario del FIDEICOMISO BOSQUE DEL VALLE VIS (...)"

Que en el antecedente Cuarto de la Escritura en mención igualmente, se indica que:

“(…) En el contrato de fiducia mercantil celebrado entre CUSEZAR S.,A y FIDUCUAIIRA DAVIVIENDA S.A., se estipuló que el FIDECIOMISO BOSQUE DEL VALLE VIS tendrá la finalidad exclusiva la construcción y comercialización de proyectos de vivienda de interés social sobre el predio POLÍGONO CON ÁREA DE 198.040.10MTS 2” y con matrícula inmobiliaria 380-912287 (SIC)(…)”...

Que a continuación se relacionan los antecedentes que se tienen como base para la presente solicitud de modificación del plan parcial Cachipay:

- La Unidad de Gestión UG4 corresponde al predio No 1 del Partícipe 3, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-912287, cuyo actual titular de derecho real es la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S. A., como Vocera y Administradora del Fideicomiso Bosque del Valle con Nit No 830.0053.700-6.

- Para el desarrollo de la Unidad de Gestión UG No. 4, la Constructora CUSEZAR mediante la RESOLUCIÓN 760011181381 14 de marzo de 2019 de la CURADURÍA URBANA 1, obtuvo la aprobación Licencia Urbanística para Desarrollar Proyecto Urbanístico General por Etapas, Licencia Urbanística de Urbanización (Desarrollo) y de Construcción Para Desarrollar un Proyecto de Obra Nueva”

- El predio correspondiente a la UG No 4, con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-912287, fue objeto de división material de conformidad con la Escritura Pública No. 2223 del 29 de mayo de 2019, otorgada en la Notaría Cuarta de Cali, generándose el “cierre” de dicho folio de matrícula y apertura de 66 nuevas matrículas que se relacionan en el cuadro siguiente:

**MATRÍCULAS DERIVADAS DEL PREDIO INICIAL DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 4
MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-912287 (HOY FOLIO CERRADO)**

MATRÍCULAS DERIVADAS	DESTINO	MATRÍCULAS DERIVADAS	DESTINO
370-1009282	Manzana 6	370-1009315	Carrera 119 tramo 3 hoy Cra 119A
370-1009283	Carrera 119b tramo 2, hoy Cra 119c	370-1009316	Calle 60 tramo 3
370-1009284	Calle 60 tramo 2	370-1009317	Carrera 119A tramo 2 hoy Cra 119B
370-1009285	Calle 60A	370-1009318	Zv2b 1
370-1009286	Zv4 A	370-1009319	Zv2b2
370-1009287	Carrera 120 tramo 3	370-1009320	zv 2 b 3
370-1009288	Eq 1 A	370-1009321	eq 1 e
370-1009289	Manzana 5	370-1009322	manzana 8 b
370-1009290	Carrera 119B tramo 3 hoy cra 119 C	370-1009323	Carrera 119 tramo 2 hoy Cra 119A
370-1009291	Zv-4F	370-1009324	zv 1 c
370-1009292	Calle 60 B	370-1009325	zv 1 d
370-1009293	Calle 60 C	370-1009326	Carrera 120 tramo 1

370-1009294	Carrera 120 tramo 4	370-1009327	eq 1 f
370-1009295	EQ. 1 B hoy equipamiento 4	370-1009328	manzana 9
370-1009296	Manzana 7	370-1009329	Carrera 118b hoy Cra 119
370-1009297	Carrera 119 B tramo 1 hoy Cra 119 C	370-1009330	Calle 55 tramo 3 hoy Calle 54
370-1009298	Calle 57 tramo 1 hoy Calle 55	370-1009331	Calle 55 tramo 2 hoy Calle 54
370-1009299	Calle 60 tramo 1	370-1009332	Calle 57 tramo 3 hoy Calle 55
370-1009300	Carrera 120 tramo 2	370-1009333	zv 1 e
370-1009301	Zv 4 C	370-1009334	zv mz7
370-1009302	Zv4D	370-1009335	zv 2 b 4
370-1009303	Zv 4 E	370-1009336	zv d mz 9
370-1009304	E q 1 C hoy equipamiento 4	370-1009337	zv c mz 9
370-1009305	Manzana 9 A	370-1009338	zv b mz 9
370-1009306	Carrera 119 tramo 1 hoy Carrera 119A	370-1009339	zv a mz 9
370-1009307	Carrera 119 A tramo 1 hoy Cra 119 B	370-1009340	Eq 1g hoy equipamiento 4
370-1009308	Zv 1 A	370-1009341	franja mant Equip 1 A hoy equipamiento 4
370-1009309	Zv 1 B	370-1009342	franja mant equip 1 B hoy equipamiento 4
370-1009310	Calle 55 tramo 1 hoy Calle 54	370-1009343	acequia 5.3.5
370-1009311	Calle 57 tramo 2 hoy Calle 55	370-1009344	acequia 5.3.5.3-c
370-1009312	Zv4B	370-1009345	acequia 5.3.5.3-b
370-1009313	Eq 1 D hoy equipamiento 4	370-1009346	acequia 5.3.5.3-a y estanque de agua
370-1009314	Manzana 8 A	370-1009347	acequia 5.3.8.1

- La Unidad de Gestión UG4 colinda en dos costados con la Unidad de Actuación Urbanística que corresponde al predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-383109, predio sobre el que recae una medida de * embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre el bien, impuesta por la Dirección nacional de Fiscalías de Bogotá DC desde el 16 de mayo de 2013 y por tanto, su administración está a cargo de la Sociedad de Activos Especiales SAE.

- La Constructora CUSEZAR solicitó a la Sociedad de Activos Especiales SAE, la verificación de áreas y linderos del inmueble con folio de matrícula Inmobiliaria No. 370-383109 correspondiente. a la Unidad de Actuación Urbanística.

- Dicha verificación fue realizada el 30 de noviembre de 2017, por el Ingeniero en Topografía Rubinel Giraldo Pérez con Matrícula Profesional 25810-101308 CND, representante legal de ITGA INGENIERÍA SAS, con sede en Bogotá. De acuerdo con las conclusiones del informe presentado por el ingeniero Giraldo, el predio 370- 383109 "(...) se encuentra perfectamente definido en terreno, cerramiento en su totalidad con cerca de alambre de púas. (...) El área de terreno corresponde al área

de títulos (difiere en menos del 1% valor que es aceptable en catastro nacional). (...) De acuerdo a la necesidad de revisar la solicitud que realiza el vecino colindante Oriente una vez revisados los polígonos de topografía y el plano general denominado "2017-06-22 CACHIPAY PARA INMOPACIFICO" me permito' hacer las siguientes apreciaciones: 4.1 se observa que los polígonos no están en el mismo sistema de coordenadas. 4.2 Se observa que si bien hay un desplazamiento en el costado sur del predio objeto de estudio, también lo es en el costado norte. 4.3 desde mi punto de vista es un error considerar que el predio presenta un desplazamiento en el costado sur como lo hace ver el vecino colindante en sus planos anexos, reitero que en el presente estudio lo que se presenta' es una diferencia en el sistema de coordenadas".

- Que la Escritura Pública No. 8100 del 16 de diciembre de 1991, define los linderos del predio administrado por la SAE de la siguiente forma: "(...) NORTE, en longitud de 295.40 Metros en toda su extensión, con callejón de por medio con la hacienda CACHIPAY. SUR, en longitud de 295.40, en toda su extensión con la HACIENDA CACHIPAY; ORIENTE, en longitud de 571.40 Metros en toda su extensión con la HACIENDA CACHIPAY; y OCCIDENTE, en longitud de 571.40 Metros, en parte con la HACIENDA CACHIPAY, y en parte con predio que es o fue del señor MANUEL GUTIERREZ" (Sublíneas fuera de texto). En consecuencia, es claro que el lindero norte está definido a partir del carreteable que se localiza en el costado norte del predio.

- Conforme a lo anterior, en congruencia con el informe de topografía presentado por la SAE, el predio en terreno no presenta desplazamientos. Sin embargo, al verificar la cartografía que acompaña la formulación del Plan Parcial Cachipay adoptado en 2017, se encuentra que si bien el predio con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 370-383109 tiene la cabida señalada en el folio de matrícula, su lindero Norte incluye el área del carreteable, lo que indica un error en la localización respecto a los demás predios del plan parcial, y, en consecuencia, debe ser modificado deslindando el área del callejón que no forma parte del inmueble, pero que continúa formando parte del área de planificación del Plan Parcial.

- La Subdirección de Planificación del Territorio solicitó a la Subdirección de Catastro Distrital información respecto a, si el trazado de la carrera 118 en el tramo que se identifica en el plano adjunto, corresponde a un predio del Municipio y, si del mismo obra ficha catastral, o si corresponde a un vacío catastral; lo anterior, para determinar la posibilidad de la adecuación de la vía en el marco del instrumento de planificación.

- La Subdirección de Catastro mediante No. 202241310500001884 del 08 de marzo de 2022 dio respuesta a la solicitud enunciada señalando que, "una vez revisada la base de datos catastral (cartográfica y alfanumérica) de acuerdo al polígono aportado, en dicha zona se encuentra un vacío catastral sin predio asignado, que corresponde a una vía de acceso del sector".

- En consecuencia, la Subdirección de Planificación del Territorio tuvo en cuenta esta información para atender la solicitud de ajuste al Plan Parcial, señalando que, "El área liberada del carreteable corresponde a la Carrera 118, existente desde hace más de 50 años, y cuya propiedad no puede ser atribuida a la Hacienda Cachipay, sustentado además en el concepto proferido por la 'Subdirección de Catastro mediante No. 202241310500001884 del 08 de marzo de 2022, en el que establece que este predio se configura como un vacante catastral sin predio asignado, que corresponde a una vía de acceso al sector, sobre la que, el particular procederá únicamente a su pavimentación, como parte de

las obligaciones urbanísticas que se establezcan en el plan parcial, conforme lo dispuesto en el artículo 337 “Vías Frente a Globos de Terreno” del Acuerdo 069 de 2000, así como efectuar cesiones adicionales, en caso de que se requieran para su ampliación” (Resolución No. 4132.2.21.003 de mayo 17 de 2022).

- El área del predio de la Unidad de Actuación Urbanística es de 150.000 m², tal como se establece en la Escritura Pública No. 8100 del 16 de diciembre de 1991, otorgada en la Notaría Segunda de Cali y ratificada mediante el levantamiento topográfico realizado por el Ing Top. Rubinel Giraldo Pérez en noviembre de 2017 y, en consecuencia, es necesario ajustar el posicionamiento geográfico del predio a nivel cartográfico en sus linderos Norte y Sur, con el fin de mantener la extensión indicada en el certificado de tradición.

- El desplazamiento cartográfico de los linderos Norte y Sur implica el recalcu de la distribución general de las áreas de la Unidad de Actuación Urbanística y la Unidad de Gestión UG4, así como el ajuste en el sistema vial.

- En particular, el desplazamiento del lindero Sur afecta los predios de la UG4 identificados con las matrículas inmobiliarias: 370-1009332 (Calle 55 (antes calle 57) Tramo 3), 370-1009328 (Manzana 9), 370-1009331 (Calle 54 (antes calle 55) Tramo 2), 370-1009310 (Calle 54 (antes calle 55) Tramo 1), 370-1009306 (Carrera 119A (antes carrera 119) Tramo 1), 370-1009305 (Manzana 9A), 370-1009311 (Calle 55 (antes calle 57) Tramo 2), 370-1009323 (Carrera 119A (antes carrera 119) Tramo 2), 370-1009322 (Manzana 8B), 370-1009315 (Carrera 119A (antes carrera 119) Tramo 3), 370-1009314 (Manzana 8A), 370-1009316 8 (Calle 60 Tramo 3), identificados en el plano denominado MODIFICACIÓN PREDIOS PUG, aportado por el formulador.

Que el Departamento Administrativo de Planeación, mediante comunicación con radicado 202141320500077061 del 26 de noviembre de 2021, remitida al correo electrónico svelasco@cusezar.com el día 2 de diciembre de 2021, informó que, en los términos del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 del 2015, se pronunciará sobre la modificación a la formulación del plan parcial a más tardar el día 21 de diciembre de 2021.

Que mediante comunicación No. 202141320500082671 del 21 de diciembre de 2021, la Subdirección de Planificación del Territorio, informó que, en aplicación del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, dado el análisis que requiere el caso, el pronunciamiento se prorrogó a más tardar hasta el 2 de febrero de 2022.

Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el 19 de diciembre de 2021 se realizó la Convocatoria Pública a vecinos y terceros interesados en la modificación del Plan Parcial Cachipay, en el Diario Occidente; página 80, Área Legal.

Que durante el tiempo de trámite de la etapa de formulación y revisión del proyecto, no se allegaron requerimientos ni observaciones por parte de los vecinos y terceros interesados, a la propuesta del plan parcial.

Que mediante oficio No. 202241320500004571 del 02 de febrero de 2022, la Subdirección de Planificación del Territorio emitió las observaciones a la modificación del plan parcial de desarrollo urbano Cachipay.

Que mediante comunicación 202241730100415032 del 15 de marzo de 2022, la Constructora Cusezar radicó la respuesta a las observaciones realizadas a la propuesta de modificación del plan parcial Cachipay.

Que el Departamento Administrativo de Planeación mediante comunicación con radicado 202241320500019051 del 29 de marzo de 2022, le informó a Constructora Cusezar S.A que en los términos del artículo 29 de la Ley 2079, se pronunciaría sobre la modificación a la formulación del plan parcial a más tardar el día 29 de abril de 2022.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio, en el marco del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, prorrogó el tiempo para pronunciarse de fondo respecto a la formulación del plan parcial Cachipay, hasta el 13 de junio de 2022, tal y como obra en oficio No. 202241320500026711 del 29 de abril de 2022.

Que la modificación solicitada no altera ninguna de las condiciones definidas en la Resolución CVC 0100 No. 0710-0789 del 16 de noviembre de 2016; por medio de la cual se concertaron los aspectos ambientales del plan parcial Cachipay; por lo que éste no requiere surtir nuevamente el proceso de concertación ambiental, conforme a lo dispuesto en el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 que indica que, “(...) el ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan (...)”.

Que igualmente, el ajuste solicitado no modifica la definición de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios adoptada en el plan parcial, que ha tenido en consideración los lineamientos de los oficios emitidos por la Jefatura del Departamento - Gerencia de la Unidad Estratégica del Negocio - EMCALI, Oficio 3600104772019 del 12 de febrero de 2019, Oficio No. 550.4-DP 1285-15 del 18 de diciembre de 2015, del Jefe de Departamento de Planeación GUENE de EMCALI, Oficio 421.3-DP-0031 del 20 de enero de 2016 del. Jefe de Departamento de Proyectos de EMCALI, PQR-20553 del 21 de enero de 2016 de la Empresa Gases de Occidente S. A. E. S: P., oficio del 30 de enero de 2015 de la Empresa LYS- Limpieza y Servicios Públicos S.A E.S.

Que en consideración a lo dispuesto en el artículo 281 del POT (Acuerdo Municipal 069 del 2000), los planes parciales adoptados en suelo de expansión bajo ese amparo normativo dentro de su régimen de aprovechamientos, no dispone de límite de alturas para los desarrollos urbanísticos en tratamiento de desarrollo, toda vez que la altura de los proyectos será la resultantes de aplicar los índices de construcción y ocupación determinados por el POT, y en consecuencia, la no limitación de alturas en ningún caso representa una modificación en esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios, pues este resulta de las diferentes formas o esquemas mediante los cuales se puede hacer uso de la edificabilidad proporcionada por el POT.

Que, en congruencia con lo anterior, con la modificación del plan parcial Cachipay adoptada mediante Decreto No. 4112.010.20-0757 de 2019, “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”, se introdujo la modificación el régimen de alturas, acogiendo las determinaciones de aprovechamientos dispuestos en el POT; condición que se considera procedente y se conserva para la presente modificación.

Que, revisada la propuesta de formulación, la respuesta a las observaciones presentadas y los ajustes realizados, la Subdirección de Planificación del Territorio considera que el proyecto de modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Cachipay, que contiene el Documento Técnico de Soporte y la Cartografía completa, se encuentra acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 069 de 2000.

Que conforme lo anterior, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación emitió el concepto de viabilidad a la modificación del plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, mediante Resolución No 4132.2.21.0003 del 17 de mayo de 2022, “POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL CACHIPAY ADOPTADO MEDIANTE DECRETO No. 4112.010.20.0365 DE 2017 Y MODIFICADO MEDIANTE DECRETO No. 4112.010.20.0757 DE 2018”. Dicho acto administrativo fue notificado el día 17 de mayo de 2022, al señor SILVIO VELASCO VELASCO, en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA CUSEZAR.

Que conforme con lo previsto en el artículo 8 numeral 8 de la Ley 1437 de 2011, el proyecto de este Decreto, se publicó en la página web de la Alcaldía de Santiago de Cali, tal como consta en el siguiente enlace: https://idesc.cali.gov.co/download/planes_parciales/decreto_pp_cachipay.pdf, sin que se recibieran observaciones al respecto.

Que acorde a lo establecido en el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, “Una vez surtidas las etapas anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal o distrital estará obligado a adoptarlo mediante decreto.”

Que, conforme a lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese la modificación del Plan Parcial de desarrollo urbano Cachipay, ubicado en el área de expansión urbana Corredor Cali - Jamundí, de conformidad con los términos establecidos en el presente Decreto



ARTÍCULO 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. Modifíquese el artículo 2 del Decreto 4112.0.10.20.0365 de 2017, en cuanto a la precisión de su delimitación, con motivo de la armonización de la nomenclatura del sistema vial en el área de expansión Corredor Cali-Jamundí, el cual quedará de la siguiente forma:

ARTÍCULO 2. 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 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 Acuerdo1 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 3. ACTUALIZACIÓN DE CARTOGRAFÍA SOPORTE DEL DECRETO 4112.010.20.0365 DE 2017. Modifíquese el artículo 4 del Decreto 4112.0.10.20.0365 de 2017 modificado mediante el artículo 1 del Decreto 4112.0.10.20.0757 de 2019, en cuanto a la actualización de la cartografía de soporte del plan parcial, ilustrados a continuación:

Plano	Contenido
D1A	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
D1B	CUADRO DE PREDIOS Y PROPIETARIOS
D2	PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL
D3	ESTRUCTURA DE MANZANAS
D4	SISTEMA VIAL
D5	PERFILES VIALES
D6	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO, CESIONES OBLIGATORIAS
D7	RED ALCANTARILLADO PLUVIAL Y OBRAS DE MANEJO HIDRÁULICO
D8	RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO
D9	RED DE ACUEDUCTO
D10	RED DE ENERGÍA
D11	RED DE TELECOMUNICACIONES
D12	ÁREAS DE ACTIVIDAD, USOS DEL SUÉLO Y APROVECHAMIENTOS
D13	ASIGNACIÓN DE CARGAS DE URBANISMO
D14	DELIMITACIÓN ETAPAS DE DESARROLLO UNIDADES DE GESTIÓN Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

D15	PLUSVALIA
-----	-----------



ARTÍCULO 4. MODIFICACIÓN CUADRO GENERAL DE ÁREAS. Modifíquese el artículo 5 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017; modificado mediante el artículo' 2 del Decreto 4112.010.20.0757 de 2019, el cual quedará de la siguiente forma:

ARTÍCULO 5. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO. 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 (participe 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 PARTÍCIPE 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 PARTÍCIPE 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 PARTÍCIPE 3.
UNIDAD DE GESTIÓN 4**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	%
VÍAS PRINCIPALES	24.107,57	12,53%
AREA 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.



ARTÍCULO 5. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL PLAN PARCIAL. Con el propósito de armonizar la nomenclatura, se actualiza el cuadro No. 8 del artículo 10 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017, el cual quedará de la siguiente forma:

CUADRO No. 8 DESCRIPCIÓN GENERAL VÍAS PLAN PARCIAL

SISTEMA VIAL		NOMENCLATURA		SECCIÓN VIAL (metros)	TRAMO	
DESDE				HASTA		
Vías Arterías 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)



ARTÍCULO 6. MODIFICACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVO. Modifíquese el artículo 15 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017; modificado mediante el artículo 3 del Decreto 4112.010.20.0757 de 2019, el cual quedará de

la siguiente forma:

ARTÍCULO 15. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS 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

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) Área 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 párrafo 2 del presente artículo 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 Participe 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.



ARTÍCULO 7. MODIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS.

Modifíquese el artículo 23 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017; modificado mediante el artículo 4 del Decreto 4112.010.20.0757 de 2019, el cual quedará de la siguiente forma:

ARTÍCULO 23. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. El área útil total del Plan Parcial corresponde a 370.937,88 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

PARTICIPE	UNIDADES DE GESTIÓN/UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁREA ÚTIL (m2)
P1	UG-1	78.924,43
UG-2		40.546.53
P2	UG-3	91.486.93
P3	UG-4	84.014,45
P4	UAU-V	75.965,54
TOTAL		370.937.88

(*) 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.



ARTÍCULO 8. MODIFICACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Modifíquese el artículo 27 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017; modificado mediante el artículo 5 del Decreto 4112.010.20.0757 de 2019, el cual quedará de la siguiente forma:

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 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.



ARTÍCULO 9. MODIFICACIÓN DE LOS MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO. Modifíquese el artículo 30 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017; modificado mediante el artículo 6 del Decreto 4112.010.20.0757 de 2019, el cual quedará de la siguiente forma:

ARTÍCULO 30. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO. 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.



ARTÍCULO 10. MODIFICACIÓN CARGAS URBANÍSTICAS. Modifíquese el artículo 31 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017; modificado mediante el artículo 7 del Decreto 4112.010.20.0757 de 2019, el cual quedará de la siguiente forma:

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:

<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. El 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.



ARTÍCULO 12. MODIFICACIÓN REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, PARTICIPE 4. Modifíquese el artículo 33 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017, el cual quedará de la siguiente forma:

ARTÍCULO 33. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS UNIDAD., DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, PARTÍCIPE 4. 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 carretable 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.



ARTÍCULO 13. MODIFICACIÓN DENSIDADES MÁXIMAS DE VIVIENDA. Modifíquese el artículo 34 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017; modificado mediante el artículo 9 del Decreto 4112.010.20.0757 de 2019, el cual quedará de la siguiente forma:

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 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.



ARTÍCULO 14. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Modifíquese el artículo 38 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017, el cual quedará de la siguiente forma:

ARTÍCULO 38. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. 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.



ARTÍCULO 15. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio y, los artículos que no se modifican de los Decretos Nos. 4112.010.20,0365 del 2017 y 4112 0757 de 2019 mediante el presente acto administrativo, continúan vigentes/y son de obligatorio cumplimiento.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los 24 días del mes de agosto de 2022.

JORGE IVÁN OSPINA GÓMEZ

Alcalde de Santiago de Cali

ROY ALEJANDRO BARRERAS CORTÉS

Director

Departamento Administrativo de Planeación Municipal



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**