

DECRETO 4112.010.20.0588 DE 2023

(julio 21)

Boletín Oficial No 116 Año 2023, julio 21

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Por el cual se modifica el decreto 411.0.20.[0555](#) del 20 de octubre de 2016, "por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo urbano Lituania y Dalandia, ubicado en el área de expansión urbana corredor Cali-Jamundí

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI,

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

CONSIDERANDO

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, 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 artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en su párrafo 4o dispone que "El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias y autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario".

Que el 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, a su vez, el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.2.1.2.1.3, en relación con los instrumentos de gestión y financiación para la implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial dispone la necesidad de definir "(...) Las directrices generales sobre los instrumentos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados (...)", de tal forma que se faciliten las acciones de gestión asociada entre particulares, que garanticen el cumplimiento de todas las cargas urbanísticas previstas en el plan parcial, así como la materialización del conjunto de beneficios que de estos se derivan.

Que el Acuerdo Municipal 069 de 2000 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali", es la norma aplicable para el estudio, trámite, aprobación, adopción y modificación del presente Plan Parcial, por cuanto éste fue radicado en legal y debida forma en vigencia del precitado POT.

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

Que el Acuerdo Municipal 069 de 2000 en sus artículos 278 al 281, establece el conjunto de normas urbanísticas generales aplicables al Tratamiento de Desarrollo mediante plan parcial, que deberán ser complementadas en desarrollo del artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que mediante Decreto No. 411.0.20.[0555](#) del 20 de octubre de 2016, se adoptó el plan parcial de desarrollo urbano denominado Lituania y Dalandia, ubicado en el, área de expansión urbana Corredor Cali-Jamundí.

Que a continuación se relacionan las actuaciones llevadas a cabo dentro del trámite de solicitud de modificación del plan parcial Lituania y Dalandia.

En comunicación No. 202141730102376962 del 08 de septiembre de 2021, la Constructora Jaramillo Mora S.A presentó la solicitud para el ajuste del plan parcial Lituania y Dalandia, indicando la necesidad de modificar el plan parcial en relación con la destinación del 20% del área útil residencial a Vivienda de Interés Prioritario-VIP.

"(...) En cumplimiento de lo dispuesto por el Decreto Nacional 075 de 2013, se destinaron 42.268,5 Metros cuadrados para Vivienda de Interés Prioritario - VIP, que equivalen al 20% del Área Útil Residencial del Plan Parcial.

De la obligación total de VIP, 24.220,9 Metros cuadrados corresponden al Participe 1o (Lituania - Manzana No. 7o) y 18.047, 6 Mts² al Participe 2o (Dalandia - Manzana No. 15). (...)

Según la normatividad contenida en el artículo 281 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial - POT, para el desarrollo de proyectos de Vivienda Multifamiliar bajo el Sistema de Agrupación o de Conjunto, los índices aplicables sobre el Área Neta Urbanizable para predios con más de 50 Has., son los siguientes.

- Vivienda de Interés Social - VIS.
- índice Máximo de Ocupación (l.o.). 0.30
- índice Máximo de Construcción (l.c.). 1.40
- Vivienda NO VIS.
- índice Máximo de Ocupación (l.o.). 0.24
- índice Máximo de Construcción (l.c.). 1.40

La altura máxima permitida por el Plan Parcial, resultante de la aplicación de los índices establecidos, es de doce (12) pisos.

3. Objeto.

Habilitar para el uso de vivienda la Manzana No. 12 correspondiente a la Unidad de Gestión No. 3o (UG - 3o), con el fin de desarrollar proyectos de Vivienda de Interés Social - VIS en el rango comprendido entre 135 y 150 SMMLV.

4. Justificación y/o Conveniencia de la Modificación del plan Parcial.

La emergencia sanitaria del COVID -19 generó efectos negativos muy fuertes sobre la dinámica sectorial en el primer semestre del año 2020.

Algunos resultados gruesos de esta coyuntura fueron. Contracción del PIB del sector edificador del - 38,7%, 2.600 proyectos de construcción cesaron actividades al inicio de la cuarentena y en el Valle del Cauca cerca de 240 proyectos, 3.500 salas de ventas cerradas a nivel nacional y en el caso regional cerca de 80 salas de ventas, reducción de más de 460.000 empleos en el sector a nivel nacional y un promedio de 30.000 empleos en la región, sin embargo, al mes de junio de 2020 el sector edificador se reactivó.

Cerca del 98% de los proyectos iniciaron construcción y el 95% de las salas de ventas entraron en operación. En materia comercial a nivel nacional las ventas de vivienda se recuperaron y en el caso regional en los últimos meses del año 2020 se registraron crecimientos históricos, especialmente en el segmento VIS.

4.1 Caracterización de suelo disponible en Cali para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social - VIS (...)

Las Manzanas Nos. 1o, 2o, 3o, 4o y 12 a las cuales el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de

Expansión Urbana LITUANIA Y DALANDIA, adoptado mediante Decreto Municipal No. [0555](#) de 2016, les asignó como Área de Actividad la denominada Económico Predominante, presentan un área desarrollable de 127.210,7 Mts².

El área desarrollable total del Plan Parcial LITUANIA Y DALANDIA es del orden de 359.474,0 Mts². Significa esto que, el Área de Actividad Económico Predominante corresponde al 35,39% del área desarrollable total del Plan Parcial, lo cual es bastante significativo para la realidad del mercado del comercio y los servicios a esta escala, en la ciudad, en la última década.

Para la asignación específica de los Usos del Suelo se aplican 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 2000, las cuales permiten la localización y desarrollo de usos del suelo comerciales y de servicios sobre corredores de actividad, dentro de los cuales se encuentran las Vías Arterias Secundarias - VAS como las Calles 60 y 61 y la Carrera 120, vías estas que enmarcan la Unidad de Gestión No. 3o (UG – 3o) del Plan Parcial LITUANIA Y DALANDIA.

En virtud de lo anteriormente expuesto, la Constructora JARAMILLO MORA S.A. requiere habilitar para el uso de vivienda la Manzana No. 12 correspondiente a la Unidad de Gestión No. 3 (UG - 3), con el fin de desarrollar proyectos de Vivienda de Interés Social - VIS en el rango comprendido entre 135 y 150 SMMLV, a partir de las siguientes consideraciones.

Al modificar el Área de Actividad Económica Predominante de la Manzana No. 12 correspondiente a la Unidad de Gestión No. 3o (UG3), para que esta pueda desarrollarse a la luz de las normas urbanísticas correspondientes al Área de Actividad Residencial Predominante, estaríamos pasando de un área desarrollable Económica Predominante del orden de 127.210,7 Mts² a un área desarrollable con la misma actividad de 105.668,3 Mts², es decir un 17% menos. Ahora, si lo comparamos con el área desarrollable total del Plan Parcial LITUANIA y DALANDIA, la cual es del orden de 359.474,0 Mts², la nueva Área de Actividad Económico Predominante corresponde al 29,4% del área desarrollable total del Plan Parcial, es decir un 6,0% menos, lo cual no es representativo. Al modificar el Área de Actividad Económica Predominante de la Manzana No. 12 correspondiente a la Unidad de Gestión No. 3o (UG3), para que esta pueda desarrollarse a la luz de las normas urbanísticas correspondientes al Área de Actividad Residencial Predominante, no se estaría eliminando ni impidiendo la posibilidad de localizar usos comerciales y de servicios en la Unidad de Gestión, toda vez que estos usos del suelo se pueden desarrollar sobre corredores de actividad, dentro de los cuales se encuentran las Vías Arterias Secundarias - VAS. Calles 60 y 61 y la Carrera 120, vías estas que enmarcan la Unidad de Gestión No. 3 (UG - 3) del Plan Parcial LITUANIA Y DALANDIA.

En este orden de ideas, la reducción del 6,0% del Área de Actividad Económico Predominante con respecto del área desarrollable total del Plan Parcial LITUANIA Y DALANDIA, es inferior, por cuanto los usos del suelo comerciales y de servicios necesarios se pueden localizar sobre los corredores de actividad. (...)"

Que mediante oficio No. 202141320500064291 del 12 de octubre de 2021, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación, de conformidad con lo establecido en los artículos 2.2.4.1.3 y 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, dio respuesta a la solicitud de ajuste del plan parcial, indicando que debía complementarse la radicación con la

documentación señalada en el numeral 4 del artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015. El promotor dio respuesta mediante comunicación No. 20214173012905772 del 29 de noviembre de 2021, radicando la complementación al soporte documental del ajuste, conforme la solicitud realizada por la Subdirección en el comunicado del 12 de octubre de 2021

Que el área del Plan Parcial corresponde a la porción incluida dentro del Área de Expansión Corredor Cali - Jamundí de 687.725.0 metros cuadrados, conformada por los predios denominados Lituania y parte del predio Dalandia, así.

Composición Predial del Plan Parcial

PREDIO	No. PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA (Mts2)
1	Z000302670000	370-2912	456.879
2	Z000302680000	370-2911	200.080
3	Z000305790000	370-318000	30.766
ÁREA DE PLANIFICACIÓN	687.725.0		

En certificación del 09 de marzo de 2021, dirigida al Departamento Administrativo de Planeación por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., sociedad que "(...) obra en este acto única y exclusivamente en calidad de Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO FA-3709 EL CANTARITO, cuyo objeto es la administración del bien inmueble y en general cualquier clase de derecho que transfiera el FIDEICOMITENTE o terceros por cuenta de éste al FIDEICOMISO", indicó que.

"(...) Que la sociedad VASYS S.A.S EN LIQUIDACIÓN con Nit. 800.038.114 ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE en el contrato de fiducia mercantil.

Que el Patrimonio Autónomo FA- 3709 CANTARITO, es propietario de los inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-002911 y 370- 318000 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Por lo anterior, por instrucción expresa, impartida porta sociedad VASYS SAS EN LIQUIDACIÓN e INTEGRANTES DEL COMITÉ A Y B del PA TRIMONIO A UTÓNOMO FA- 3709- CANTARITO será la sociedad JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A con NIT. 800.094.968-9 el RESPONSABLE Y TITULAR de los siguientes trámites.

- i. Solicitud de nomenclatura
- ii. Solicitud de estratificación
- iii. Solicitud de certificado de ocupación
- iv. Permiso de intervención y ocupación del espacio público.

Los anteriores, sobre los inmuebles con folio de Matrícula No. 370-002911 y 318000 de propiedad del Fideicomiso declarando mediante el presente escrito que Acción sociedad Fiduciaria S.A, como

vocera y administradora fiduciaria del Patrimonio Autónomo denominado FA- 3709 El Cantarito, no tiene objeción alguna relacionada con dicho trámite, el cual se adelantará por exclusiva cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE (...)"

Que el globo de terreno con un área de 230.846,0 Mts², correspondiente a la Unidad de Gestión UG – 3o del Plan Parcial LITUANIA Y DALANDIA, para el desarrollo de proyectos de vivienda, lo ejecutará JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A. y dicho globo lo conforman los predios identificados con los números de Matrículas Inmobiliarias 370-2911 y 370-318000 y Números Prediales Z000302680000 y Z000305790000, respectivamente.

Que en ejecución del plan parcial adoptado mediante el Decreto Municipal 411.0.20.0555 de 2016, fue emitida por la Curaduría Urbana No. 3o la Resolución CU3-0800 del 01-12-2020, mediante la cual se concedió Licencia de Subdivisión Rural.

Que el presente ajuste del plan parcial Lituania y Dalandia, no modifica las áreas ni los componentes estructurantes, ni de norma urbanística del Partícipe de la Hacienda Lituania, por cuanto dicha área no hace parte del ajuste solicitado.

Que JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A, es el titular de la Resolución emitida por la Curaduría No. 3o de Cali con número 760013210583 del 09 de agosto de 2021, "Por medio de la cual se resuelve una solicitud de Proyecto Urbanístico General por Etapas , Licencia de Construcción y Urbanización en la Modalidad de Desarrollo, Obra Nueva", en la que se aprueba "el PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL POR ETAPAS de la Unidad de Gestión 3o del Plan Parcial LITUANIA Y DALANDIA conformada por 5 etapas y conceder LICENCIA DE URBANIZACIÓN en la modalidad de DESARROLLO a la ETAPA 1o DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 3o del P.U.G.E denominado "PARTÍCIPE 2o DALANDIA", Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA denominado SAUKO CONJUNTO RESIDENCIAL VIS (...)", que incluye los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-2911, 370-318000 y 370-2912, todos ellos hacen parte del plan parcial Lituania y Dalandia.

Que en oficio con radicación No. 202141320500077011 del 26 de noviembre de 2021, la Subdirección de Planificación del Territorio emitió las observaciones al ajuste a la formulación propuesta del plan parcial Lituania y Dalandia, en donde se recomienda, "conservar las condiciones del planteamiento de la simulación para el Plan Parcial vigente, claramente con los ajustes de indexación de valores a 2020 y los cambios inherentes al cambio de uso de la supermanzana 12. En este orden, mantener y presentar el valor del suelo como el resultado entre el área bruta (antes de preexistencias) y el valor por metro cuadrado indexado a 2020. Mantener la obligación de VIP como actualmente se encuentra modelado, con los ajustes del cambio de uso de la supermanzana 12 (comercial a residencial), que efectivamente se verán reflejados tanto en el balance del Plan Parcial, como en el Flujo de Fondos de los partícipes Lituania y Dalandia".

Que Jaramillo Mora Constructora S.A, por medio de escrito con radicación No. 202141730103063802 del 30 de diciembre de 2021, solicitó prórroga hasta el 31 de enero de 2022, para dar respuestas a las observaciones al ajuste del plan parcial.

Que la Constructora en escrito No. 202241730100069342 del 19 de enero de 2022, remitió a este

Despacho la publicación de convocatoria a vecinos e interesados en el trámite realizada el día 18 de enero de 2022 en el Diario El País Cali. (Pág. A5-18),

Que realizada la convocatoria pública a vecinos y terceros interesados de la que trata el inciso anterior, no se recibieron comunicaciones ni manifestaciones sobre los contenidos y alcances de la modificación del plan parcial publicado, por lo que se da por cumplido el mandato del que trata el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y se continuó con el estudio del ajuste del plan parcial de Lituania y Dalandia frente a su, proceso de viabilidad y adopción.

Que Jaramillo Mora Constructora S.A en comunicación No. 202241730100162662 del 03 de febrero de 2022, solicitó nueva prórroga de 30 días para responder a las observaciones, solicitud que fue debidamente atendida por la Subdirección de Planificación del Territorio en oficio No. 202241320500005231 del 07 de febrero de 2022, indicando que. "(...) con base en el los dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, es dado que el interesado , para responder a los requerimientos u observaciones del plan parcial Lituania y Dalandia emitidas en oficio No. 202141320500077011 recibido por la Constructora el día 03 de diciembre de 2021, es dado, a solicitud de parte otorgar el término de un (1o) mes del artículo 17 de la Ley 1437 de 2021, en este sentido debe aclarase que el término inicial es hasta el 03 de enero de 2021.

Ahora bien, debido a que no se hizo la precisión con anterioridad, y atendiendo al debido proceso, y a la revisión de la nueva solicitud se otorga el término del artículo 17 ibidem, a partir del recibo de la presente, para que sean respondidos los requerimientos del oficio No. 202141320500077011(...)".

Que la Constructora, en soporte documental No. 202241730100330952 del 02 de marzo de 2022, allegó la respuesta a observaciones del plan parcial, donde presentó la propuesta de ajuste sobre el cambio de destinación de la supermanzana 12 y el incremento en la destinación de suelo para VIP, las justificaciones, sobre la compensación, así como el ajuste al reparto de cargas y beneficios, esto para responder a las observaciones realizadas en oficio No. 202141320500077011 del 26 de noviembre de 2021, para cuyo cumplimiento el Departamento Administrativo de Planeación otorgó una prórroga en comunicación oficial No. 202241320500005231 del 07 de febrero de 2022, entregando un Documento Técnico de Soporte, Adenda 1 que contiene el objeto de la modificación y ajuste solicitado con su respectiva justificación, la Modelación Urbano Financiera, el Planteamiento Urbanístico, los Usos del suelo, Aprovechamientos y la Estructura de Manzanas.

En oficio 202241320500021961 del 08 de abril de 2022, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación, informó que de conformidad con lo expuesto en el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 que modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, se pronunciaría de fondo el día 21 de abril de 2022.

En oficio No. 202241320500023651 del 20 de abril de 2022, la Subdirección de Planificación del Territorio en los términos del artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 que modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, informó que prorrogaba el término legal de respuesta hasta el 03 de junio de 2022.

Mediante oficio No. 202241320500025441 del 26 de abril de 2022, la Subdirección de planificación del Territorio realizó requerimiento a los formuladores, en el sentido de solicitar unos ajustes así.

"(...) se requiere al formulador para que ajuste los planos D2- Planteamiento Urbanístico y D4- Estructura de Manzanas, así como los datos y figuras presentados en el capítulo 9 de la Adenda, específicamente en las páginas 29 y 30, en el sentido de no fragmentar el suelo con destinación a proyectos VIP, tal como se señaló en el oficio No. 202141320500077011 del 26 de noviembre de 2021, mediante el cual se emitieron observaciones a la modificación del plan parcial, específicamente en los literales c) y d) presentes en las páginas 3y4del mencionado oficio.

Como parte del ajuste a la documentación presentada, debe mantenerse la destinación de la VIP en un solo polígono, tal como fue adoptado en el Decreto [0555](#) de 2016, y debe considerarse que el área de la vía no cedida en la supermanzana M-15 será compensada a través de alguno de los mecanismos dispuestos porta normativa para ese fin.

Adicionalmente, debe ajustarse en la Adenda el numeral 10.1 "Reparto de Cargas y Beneficios" de tal forma que exista coherencia entre los valores soportados en el archivo de Excel presentado como parte de la propuesta (simulación urbano-financiera), específicamente lo siguiente.

Costo total del terreno (página 37). ajustar texto

Obras totales de urbanización (página 38). ajustar texto

Costo del metro cuadrado urbanizado de área útil (página 38). ajustar o eliminar comentario toda vez que se toma el costo de urbanizar el suelo debido al área útil pero solo para el partícipe Dalandía y se le suma el costo del terreno, pero debido al área bruta, lo cual genera confusión.

Indicadores financieros del partícipe Dalandia (TRM y VAN) (página 40). ajustar texto

Flujo de Fondos Partícipe 2o - Dalandia (página 42). ajustar tablas 10.14 y 10.15 (...)

Mediante e-mail del día 06 de mayo de 2022, la Constructora manifestó que "(...) En atención al radicado del asunto, el cual fue recibido vía e - mail el viernes 29 de abril de 2022 y con el fin de atender integralmente las observaciones realizadas a la propuesta de modificación del Plan Parcial "LITUANIA Y DALANDIA", de común acuerdo con el DAP, de manera atenta solicitamos se nos conceda una prórroga en los términos establecidos en el artículo 17 de la Ley 1437de 2011 (...)"

Que mediante oficio No. 202241320500028631 del día 06 de mayo de 2022, la Subdirección de Planificación del Territorio respondió indicando que "(...)recibió la solicitud realizada mediante correo electrónico en la que refiere que. "(...) En atención al radicado del asunto, el cual fue recibido vía e - mail el día viernes 29 de abril de 2022 y con el fin de atender integralmente las observaciones realizadas a la propuesta de modificación del Plan Parcial "LITUANIA Y DALANDIA", de común acuerdo con el DAP, de manera atenta solicitamos se nos conceda una prórroga en los términos establecidos en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011(...)", en razón a lo anterior y, dadas las circunstancias que deben considerarse en relación con el cumplimiento de la carga local de VIP en el plan parcial, este despacho considera por una parte que, es oportuno realizar una mesa de trabajo con la Secretaría de Vivienda, cuya fecha será comunicada a la Constructora y, además, en los términos del artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 conceder el término solicitado de un(1) mes a partir del recibo de la presente comunicación (...)"

El día 21 de junio de 2022, mediante oficio No. 202241320500040811 la Subdirección del

Planificación del Territorio, respondió lo siguiente a la solicitud del formulador enviada por correo electrónico ese mismo día, de la siguiente manera. "(...) El 21 de junio de 2022, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación recibió la solicitud realizada mediante correo electrónico en la que refiere que. "(...) A través del presente correo y dado que seguimos estudiando las alternativas para el cumplimiento del porcentaje de vivienda de interés prioritario del plan parcial y poder dar respuesta sus requerimientos, solicitamos amablemente se nos conceda la segunda prórroga en los términos del artículo 17 de la Ley 1437 de 2011", en razón a lo anterior, y dadas las circunstancias que deben considerarse en relación con el cumplimiento de la carga local de VIP en el plan parcial, este despacho considera en los términos del artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 conceder el término solicitado de un(1o) mes a partir del recibo de la presente comunicación(...)".

Que en comunicación No. 202241730101531802 del 22 de septiembre de 2022, la sociedad Jaramillo Mora Constructora S.A. radicó la solicitud de modificación del plan parcial Lituania y Dalandia, ajustada. El promotor radicó nuevamente la solicitud de modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano con el escrito No. 202241730101759812 del 31 de octubre de 2022, a partir de la reunión realizada el 27 de octubre de 2022 entre el equipo formulador y los profesionales de la Subdirección de Planificación del Territorio del DAP, el formulador allegó. Un (1o) Documento Técnico de Soporte - DTS - Adenda No. 1o, el cual contiene el Objeto de la Modificación y/o Ajuste solicitado, con su respectiva Justificación y/o Conveniencia y la modificación a realizar con sus respectivos alcances y soportes, Un (1o) archivo en Excel con la Modelación de la Simulación Urbanístico - Financiera, el planteamiento urbanístico y lo referente a Usos del suelo y aprovechamientos, en la cual se expuso por parte del equipo formulador la propuesta de ajuste a la simulación urbano-financiera.

En oficio No. 202241320500080511 del 17 de noviembre de 2022, la Subdirección de Planificación del Territorio informó al formulador que, "(...) En atención a su comunicación No. 202241730101531802 del 22 de septiembre de 2022 y conforme a la reunión realizada el día 27 de octubre de 2022 con el equipo técnico de esta subdirección y los formuladores del plan parcial, a partir de la cual, mediante la radicación No. 202241730101759812 del 31 de octubre de 2022, se dio un alcance a la primera radicación, esta subdirección le informa que se pronunciará de fondo sobre la formulación del plan parcial a más tardar el 15 de diciembre de 2022(...)".

Que, en comunicación de ALIANZA FIDUCIARIA del 27 de febrero de 2023, en calidad de Vocera y Administradora del Fideicomiso Kachipay Sector 2o, identificado con Nit. 830.053.812, certificó que. "(...) Que para todos los efectos a los que haya lugar, la sociedad JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A. con NIT 800.094.968-9, ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE PROMOTOR DEL PROYECTO dentro del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO KACHIPAY SECTOR 2o, constituido mediante documento privado de fecha 21 de abril de 2021.

El patrimonio autónomo en mención se encuentra conformado por el inmueble identificado con el folio de matrículas inmobiliarias No. 370-318000, 370-2911 y 370-1068104 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, derivado de la división material contenida en la escritura pública No. 4344 de fecha 16 de diciembre de 2021 sobre los inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias No. 370-318000, 370-2911 y 370-1068104 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el cual fue transferido a favor del mencionado fideicomiso a título de

adición en fiducia mercantil por medio de la escritura pública No. 4344 de fecha 16 de diciembre de 2021 otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Cali.

El FIDEICOMITENTE PROMOTOR DEL PROYECTO está autorizado para adelantar ante la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC), el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA), Catastro Municipal, la Secretaría de Infraestructura y Valorización, las Curadurías Urbanas, el municipio de Jamundí, el municipio de Santiago de Cali, Planeación Municipal, Hacienda Municipal, las entidades prestadoras de servicios públicos, el Instituto Nacional de Vías (INVIAS) y demás entidades competentes, los siguientes trámites.

Los trámites necesarios y requeridos para el desarrollo del proyecto de urbanización y construcción a desarrollar en los lotes de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-1068285 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Lo anterior con el fin de que radique, tramite, se notifique y reciba, licencias de subdivisión, parcelación, urbanización, intervención, ocupación y construcción del proyecto urbanístico en general y/o sala de ventas; licencias, permisos y trámites ambientales, declaraciones de propiedad horizontal, trámite de conexión de servicios públicos y en general para que se notifique de todos los actos administrativos que se profieran durante todos los trámites.

De igual forma cuenta con autorización para que interponga recursos, solicite certificación sobre la configuración del silencio administrativo positivo, solicite copias, las retire y en general para que ejerza todos los actos necesarios hasta obtener debidamente ejecutoriados todos los actos administrativos que tengan relación con la ejecución del proyecto sobre dicho inmueble, propiedad de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO KACHIPAY SECTOR 2o.

En este sentido el FIDEICOMITENTE PROMOTOR DEL PROYECTO se encuentra plenamente facultado para ser titular de las respectivas licencias, de conformidad con lo establecido en el artículo 3o del Decreto 1197 de 2016 a través del cual se modificó el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, en los siguientes términos.

"Artículo 2.2.6.1.2.1.5 Titulares de las licencias de urbanización, parcelación subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcciones los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud [...]" (subrayado y negrilla fuera del texto)

Alianza Fiduciaria S.A. no es constructor de unidades inmobiliarias, ni de su promoción, ni el gerenciamiento o desarrollo de proyectos inmobiliarios, ni se dedica de forma habitual directa o indirectamente a dichas actividades. Tampoco es responsable de las obligaciones de enajenador que establece la Ley 1796 de 2016.

Finalmente, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR DEL PROYECTO se encuentra plenamente facultado para delegar un tercero con el fin de gestionar los trámites y solicitudes anteriormente mencionados. En ningún caso el titular de la licencia podrá ser el FIDEICOMISO KACHIPAY SECTOR 2o ni Alianza Fiduciaria S.A. (...)"

Que, en comunicación de ALIANZA FIDUCIARIA del 14 de abril de 2023, en calidad de Vocera y administradora del Fideicomiso Kachipay Sector 2o, indicó que la. "(...) Sociedad que actúa como Vocera y administradora del FIDEICOMISO KACHIPAY SECTOR 2o, identificado con NIT 830.053.812-2, titular jurídica del inmueble donde se desarrollará el proyecto PLAN PARCIAL LITUANIA DALANDIA, identificado con Folio de Matrícula 370-1068285 (englobe Dalandia), 370-318000, 370-2911, 370-1068104'por lo tanto con garantía y con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma, COADYUVA la solicitud presentada ante ese despacho por la Sociedad Jaramillo MORA CONSTRUCTORA S.A identificada con Nit 800.094.968-9 con el fin de tramitar la modificación del Plan Parcial Lituania Dalandia".

Que tal y como lo establecen los Decretos Nacionales 075 de 2013 y 1077 de 2015, los suelos de expansión y renovación urbana, deberán habilitar áreas con destinación a proyectos de Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social respectivamente, en los porcentajes mínimos señalados en estas normas y en espacios claves de la ciudad, los cuales han sido considerados y tenidos en cuenta en Santiago de Cali, pero su cumplimiento en la mayoría de los casos ha sido previsto a través de la figura de la compensación excepcional en dinero de la que trata el precitado Decreto Nacional 1077 de 2015, siendo esto un importante mecanismo de captura de valor para impulsar este tipo de proyectos, pero, al mismo tiempo, confirmando una responsabilidad creciente a la Administración para la ejecución de proyectos VIP con la dificultad de gestionar suelo y armonizar las acciones administrativas necesarias para la concurrencia de diferentes actores.

Si bien este es un canal de inversión para la reducción del déficit habitacional muy importante para el Distrito, es menester establecer las condiciones administrativas y normativas que posibilite que este tipo de desarrollos también sean apalancados y ejecutados por el sector privado, que conforme a la estructura del ordenamiento territorial colombiano hacen las veces de actor activo en la intervención y transformación de los territorios.

Que, conforme lo anterior, es de interés del Distrito la materialización de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, siendo esta la tipología de vivienda que mayor déficit presenta en la ciudad, teniendo la mayor dificultad en la disponibilidad de suelo para concretar proyectos que atiendan este segmento inmobiliario, por lo cual el área de expansión urbana se configura como el sector de la ciudad con mejores posibilidades para la habilitación de suelo con las condiciones suficientes para desarrollar VIP, en el marco de la formulación y desarrollo de los planes parciales con tratamiento de desarrollo.

Que el Decreto Nacional 075 de 2013, reglamentó el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, estableciendo tres alternativas para el cumplimiento de los porcentajes del suelo destinados al desarrollo de programas VIP en los predios con. tratamiento de desarrollo y renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, indicando que se puede optar por las siguientes opciones. 1o) En el mismo proyecto, 2o) Mediante el traslado a otros proyectos de este urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito y 3o) Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

Que, en concordancia con lo anterior, mediante la Resolución F.E.V. No. 4244.0.10.129-16 del Fondo Especial de Vivienda del municipio de Santiago de Cali, fue reglamentado el pago excepcional en dinero como una forma de compensar la obligación de destinación de suelo, al establecer que el pago en dinero de la obligación del porcentaje mínimo de suelo destinado a VIP y VIS aplicará únicamente cuando una vez efectuado el cálculo del área con destinación a Vivienda de Interés Prioritario, ésta sea menor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

Que el Acuerdo 069 de 2000, contempló norma diferencial para vivienda de interés social - VIS en proyectos en loteo individual y en agrupación, manteniendo la misma densidad para todas las tipologías de vivienda, entendiendo que el momento en que fue adoptado dicho instrumento la figura de la Vivienda de Interés Prioritario - VIP no se consideraba como derrotero diferencial posible para contribuir en la concreción de esta modalidad a través del tratamiento de desarrollo urbano, dado que la vivienda de interés prioritaria - VIP solo se consideró su ejecución por medio del tratamiento de reordenamiento y mejoramiento integral (artículos 306 a 309).

En la revisión del POT realizada en el año 2014, como estrategia para equilibrar el peso del suelo en la construcción de proyectos VIP, en el artículo 328 se estableció para el tratamiento de desarrollo el incremento de la densidad posible para ésta tipología de vivienda a 150 viviendas por hectárea neta urbanizable, comprendiendo la necesidad de contar con condiciones urbanísticas diferenciadas para la materialización de este tipo de proyectos en el territorio, en consideración a sus dimensiones, densidades, estructura de cargas y relaciones funcionales con otras tipologías de vivienda.

Que la formulación del plan parcial objeto del presente ajuste expone que, para llegar al equilibrio en el reparto de cargas y beneficios y lograr ejecutar proyectos de Vivienda de Interés Prioritario - VIP in situ, se requiere que las áreas que cuentan con esta destinación localizados en la Supermanzana No. 15 puedan tener una mayor densidad, incrementando el rango de 120 a 150 viviendas por hectáreas netas en dicha supermanzana, tomando como referencia el citado artículo 328 del Acuerdo 0373 de 2014.

Que en consideración a lo anterior, la Subdirección de Planificación del Territorio analizada la información técnica aportada, así como las condiciones normativas, técnicas y jurídicas del caso, encuentra conveniente incentivar el desarrollo in situ de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario - VIP, buscando reducir el déficit habitacional que actualmente tiene el Distrito frente a este segmento inmobiliario y poblacional, evitando de manera simultánea los posibles procesos de desplazamiento y gentrificación que se puedan llevar a cabo con motivo de la ausencia de una tipología de vivienda para las poblaciones de menos recursos.

Que el plan parcial fue viabilizado y adoptado en 2016 con la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones, se formuló con base en el oficio 550.4-DP-0544-14 de 26 de mayo de 2014 emitido por EMCALI EICE ESP para energía eléctrica; los oficios 300-GAA-908 de 12 de agosto de 2013 y 300-GAA-1021 de 30 de agosto de 2013, posteriormente actualizados mediante oficio 300-GAA-00294-15 de abril 13 de 2015 emitidos por EMCALI EICE ESP para acueducto y alcantarillado; el oficio 421.3-DP-0393-14 de 5o de junio de 2014 emitido por EMCALI EICE ESP para telecomunicaciones; el oficio PQR- 61125 de 28 de mayo de 2014 para redes y abastecimiento de gas natural domiciliario emitido por Gases de Occidente; y el oficio del 27 de mayo de 2014 emitido por la empresa Limpieza y Servicios Públicos

S.A. ESP para la recolección y disposición final de residuos sólidos.

Que, así mismo, el plan parcial cuenta con la factibilidad actualizada para los servicios públicos de acueducto y alcantarillado No. de Consecutivo 30069332020 del 18 de diciembre de 2020, emitida por la Gerencia de la Unidad Estratégica de Negocio de EMCALI S.A ESP.

Que además, se cuenta con la aprobación de diseños de Acueducto y Alcantarillado Pluvial y Sanitario del Plan Parcial Lituania - Dalandia Área de Expansión Corredor Cali- Jamundí, Diseño Red de Acueducto Planta General, por parte de la GERENCIA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO UNIDAD DE INGENIERÍA DE EMCALI, de acuerdo con oficio No. 311 - 1448-2022 del 10 de octubre de 2022, suscrito por el señor ORLANDO FIGUEROA en calidad de ingeniero consultor de EMCALI y por el señor HERNÁN DAVID GALVIS en calidad de Jefe de la Unidad de Ingeniería de EMCALI y plano de fecha 10 de octubre de 2022, Ingenieros responsables GUSTAVO BARRIENTOS 25205-25141 CND y DIANA S. SÁNCHEZ 76236-281633 VLL.

Que conforme con lo previsto en el artículo 8o numeral 8o de la Ley 1437 de 2011, el proyecto de Decreto se publicó el día 03 de marzo de 2023, 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_lituania_y_dalandia.pdf, sin que, a la fecha, se recibieran observaciones al respecto.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación, una vez revisada la propuesta de formulación, la respuesta a las observaciones presentadas y los ajustes realizados, consideró que fueron atendidas las observaciones en sus diferentes aspectos y, que el proyecto de modificación al Plan Parcial de Desarrollo Urbano en la zona de expansión urbana corredor Cali- Jamundí, "Lituania y Dalandia" adoptado mediante Decreto No. 411.0.20.555 del 20 de octubre de 2016", 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, con base en lo anterior, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación expidió la Resolución No. 4132.2.21.009 del 15 de diciembre de 2022, "POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ.

LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO UBICADO EN LA ZONA DE EXPASION URBANA CORREDOR CALI- JAMUNDÍ, "LITUANIA Y DALÁNDIA"ADOPTADO MEDIANTE DECRETO NO. 411.0.20.0555 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2016"- acto administrativo debidamente notificado el día 19 de diciembre de 2022, al señor PEDRO ALEJANDRO MARTÍNEZ, en calidad de representante legal de Jaramillo Mora Constructora S.A.

Que teniendo en cuenta que para la adopción del Plan Parcial mediante Decreto 411.0.20.0555 de octubre 20 de 2016, se llevó a cabo la concertación con la autoridad, ambiental de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015, y que el presente ajuste de plan parcial no modifica los aspectos concertados con la autoridad ambiental,

referentes a la estructura ecológica principal, manejo de los servicios públicos, la gestión del riesgo, así como la compensación de especies arbóreas, intervención de samanes y ceibas, área de lagunas y sus franjas forestales protectoras, áreas de acequias artificiales, restricciones en la manzana 8o, polígono de restauración ecológica, compensación durante el proceso de ejecución, diseños paisajísticos, autorización, permisos de vertimientos, responsabilidad de estudios de amenazas y obras de drenaje pluvial, contenidos en la Resolución 0100 No. 0710-0865 del 17 de diciembre de 2015 "POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCERTA EN SUS ASPECTOS AMBIENTALES EL PLAN PARCIAL LITUANIA Y DALÁNDIA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDÍ DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI Y SE TOMAN OTRAS DETERMINACIONES", y la Resolución 0100 No. 0710-0150 del 08 de marzo de 2016 "POR LA CUAL SE ACLARA LA RESOLUCIÓN No. 0100 No. 0710-0865 DE DICIEMBRE 17 DE 2015, EN RELACIÓN A LA CONCERTACIÓN EN SUS ASPECTOS AMBIENTALES DEL PLAN PARCIAL LITUANIA Y DALANDIA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDÍ DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI", por lo tanto, la autoridad de Planeación Distrital considera que el presente ajuste no requiere de un nuevo trámite de concertación ante la autoridad ambiental.

Que en el numeral 5o del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, se establece que. "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 Lituania y Dalandia, de conformidad con los términos establecidos en el presente Decreto



ARTÍCULO 2. Subróguese el Artículo [4o](#) del Decreto Municipal 4112.010.20.0555 del 20 de octubre de 2016, el cual quedará así.

DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial está integrado por los siguientes documentos, los cuales constituyen su soporte técnico.

1.DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE.

Memoria técnica y justificativa del diagnóstico y de la formulación, que consta documento escrito y cartografía de diagnóstico y de formulación.

2. DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE - ADENDA No. 1º

Memoria técnica y justificativa de la modificación del plan parcial, que consta de un documento escrito, con los siguientes planos modificados

D2 - Planteamiento urbanístico

D4 - Estructura de manzanas

D12 - Usos del suelo y aprovechamientos

CUADRO 3o. CARTOGRAFÍA SOPORTE DECRETO

No	DESCRIPCIÓN	ESCALA
D1	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN	1.5000
D2	PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO	1.5000
D3	ESPACIO PÚBLICO Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS	1.5000
D4	ESTRUCTURA DE MANZANAS	1.5000
D5	SISTEMA VIAL	1.5000
D6	PERFILES VIALES	1.250
D7	SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y OBRAS DE MANEJO HIDRÁULICO	1.5000
D8	RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO	1.5000
D9	RED DE ACUEDUCTO	1.5000
D10	RED DE ENERGIA	1.5000
D11	RED DE TELÉFONOS	1.5000
D12	USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS	1.5000
D13	ASIGNACIÓN DE CARGAS DE URBANISMO	1.5000
D14A	DELIMITACIÓN UNIDADES DE GESTIÓN Y ETAPAS DE DESARROLLO	1.5000
D15	PLUSVALÍA	1.5000



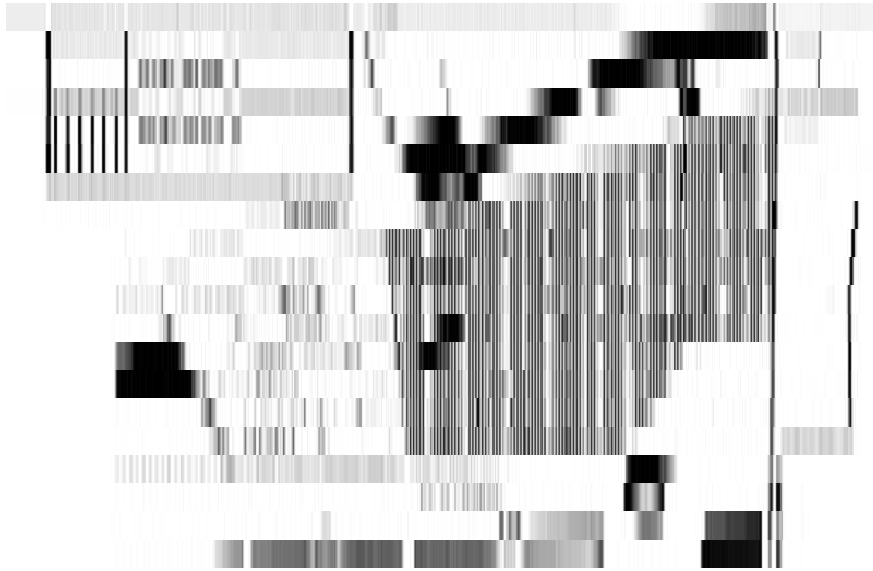
ARTÍCULO 3o. Subróguese el Parágrafo 2o del Artículo [23](#) del Decreto Municipal 4112.010.20.0555 del 20 de octubre de 2016, el cual quedará así.

PARÁGRAFO 2O. El polígono correspondiente al área de planificación del plan parcial Lituania y Dalandia, 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 1o del artículo 248 del Plan de Ordenamiento Territorial de Cali (Acuerdo 069 de 2000, marco normativo para el estudio, trámite y adopción de este plan parcial).

CUADRO 9o. FICHA NORMATIVA

Pieza Urbana. Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo. PP Lituania-Dalandia
Comuna (s).	Área del Polígono Normativo. 68,77 (ha)
Barrio (s). Área de Expansión Corredor Cali-Jamundí	Hoja 1/5

SUB- ÁREAS DE MANEJO DEL PLAN PARCIAL



Áreas de Actividad. Residencial Predominante, Económica Predominante.	Tratamiento. Desarrollo
--	-------------------------

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Acuerdo 069 de 2000 - POT)

I.I SISTEMA AMBIENTAL

Sistema de Áreas Protegidas (art.36 del POT)

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

* Las franjas de mantenimiento de las acequias y del estanque artificial corresponden a un aislamiento de cinco (50) metros a ambos lados de las estructuras ambientales.

Se deberá dar cumplimiento a todo lo contenido en la Resolución 0100 No. 0710-0865 del 17 de diciembre de 2015, y en la Resolución 0100 No. 0710-0150 del 8 de marzo de 2016 emitidas por la CVC.

1o.2o SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

* A construir en el Plan Parcial de conformidad con las especificaciones determinadas por la Empresa prestadora del Servicio
SERVICIO DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO

* A construir en el Plan Parcial de conformidad con las especificaciones determinadas por la

Empresa prestadora del Servicio.

* Para el manejo de las aguas externas y los caudales máximos provenientes de la cuenca superior se dispondrá al interior del plan parcial un colector sobre el separador de la Carrera 120 en el tramo comprendido entre las futuras Calles 50 y 53 y un canal a partir de la Calle 53. Sobre la Carrera 122 se dispondrá de un canal entre las futuras Calles 50 y 60. Estas obras hacen parte de la solución general del drenaje pluvial de la comuna 22.

* Para el manejo de las aguas internas y con el fin de no afectar los predios localizados aguas abajo, se construirá un espacio de almacenamiento temporal de las aguas lluvias propias, localizado por fuera del área; de planificación del plan parcial, pero en terrenos aledaños de los mismos propietarios.

SERVICIO DE ASEO

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

SERVICIO DE ENERGÍA

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

SERVICIO DE GAS

* A construir en el Plan Parcial por la Empresa prestadora del Servicio.

SERVICIO TELEFÓNICO

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

La canalización telefónica primaria se ha proyectado sobre las Carreras 121 y 122, sobre las Calles 53 y 60, y ramales subterráneos de canalización por toda la extensión del polígono.

NORMAS APLICABLES (POT).

* Generales. Artículos 53, 54, 56, 59.

* Aislamientos. Artículo 60.

* Urbanísticas. Artículos 61, 62, 63, 64, 377, 378 y 379.

* Esquema Básico de Implantación. Artículo 252.

* Ocupación de Espacio Público. Artículos 408, 410, 412, 413.

Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan Parcial

1o 3o SISTEMA VÍAL Y DE TRANSPORTE

- Subsistema vial

Vías Vehiculares

Vías Arterias Principales. Carrera 122 (entre Calle 50 y Calle 60)

Vías Arterias Secundarias. Carrera 120 (entre Calle 50 y Calle 61), Calle 60 (entre Carreras 120 y 122) y Calle 61 (entre Carreras 120 y 121).

Vías Colectoras. Calle 53 (entre Carrera 120 y Carrera 122)

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

Dimensionamiento del Sistema Vial. (Art. 75 y 76. Anexo 4o del POT) El diseño de las obras de infraestructura vial, de tránsito y transporte seguirán las recomendaciones de diseño que se indican en el Anexo 4. I Área de Reserva de Intersecciones. (Art. 81 y 82)

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

Acceso a predios. (Art. 85.) Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores sobre predios con frente a corredores interregionales, vías arterias o colectoras, el acceso debe realizarse de acuerdo con las especificaciones consignadas en el artículo.

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

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

Cruces Peatonales

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

Construcción y entrega de las vías. Artículos 104 y 105.

- Sistema de Transporte de Pasajeros

Corredores y Estaciones del Sistema Integrado de Transporte Masivo. (Art. 112) Los corredores y estaciones que conforman el SITM de Cali, se localizarán, definirán, dimensionarán y jerarquizarán según los resultados del Estudio de la estructuración técnica, legal y financiera contratada por el gobierno nacional y municipal.

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

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

1o.4o SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

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

Parque Longitudinal Central conformado por las zonas verdes 1o, 2o, 4o, 6o, 7o, 8o y 10, que se articulan a la estructura de espacio público del Plan Parcial Piedra chiquita. Acoge el lago central, la acequia rectificadora 5o-3o-5o-3o y la masa de vegetación más notable.

Tres extensiones laterales de zonas verdes de menor tamaño en dirección norte y sur que se articulan a las estructuras de espacio público de los predios vecinos. Identificadas como zonas 3o, 5o y 9o la primera y la última acogen la rectificación de la acequia 5o-3o-5o-3o.

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

Espacios Peatonales

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

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

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

1o.5o SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

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

Se han destinado tres globos para la localización de la cesión obligatoria de equipamientos colectivos. La Administración Distrital definirá el Equipamiento Colectivo Institucional de ámbito comunitario que podrá construirse en las cesiones efectuadas para este efecto, conforme a los estándares de equipamientos contenidos en el art. 158. De igual manera definirá sus aprovechamientos de conformidad con lo establecido en los artículos 231 y 365 del Acuerdo 069 de 2000.

1o.6o SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

Especies arbóreas (art 172 del POT) en especial las ceibas y samanes identificados en el inventario de flora realizado para la formulación del Plan Parcial y cuyo manejo se hará de conformidad con las recomendaciones incluidas en el Plan de Gestión Ambiental.

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2o.1o ÁREAS DE ACTIVIDAD

*Área de Actividad Residencial Predominante. Arts. 258 y 259 del POT

*Área de Actividad Económica Predominante. Artículos 262 y 263 del POT

2o.2o USOS

Los usos del suelo de este Plan Parcial para cada Sub-área se regirán por lo dispuesto en el POT y en este Plan Parcial para cada Área de Actividad.

* 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.

* Para la Sub-área 1o aplica los usos de la columna Económica Predominante.

* Para la Sub-área 2o aplica los usos de la columna Residencial Predominante.

* Para la Carrera 122 los usos correspondientes a la columna "Vía Arteria Principal con Corredor de Actividad".

* Para las Vías Arterias Secundarias o Colectoras la columna "Residencial Predominante frente a Vías Arterias Secundarias o Colectoras" teniendo en cuenta la jerarquización vial que se determina en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Anexo 4o del POT.

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

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

3.1 TRATAMIENTO Y SUBÁREAS DE MANEJO

* Tratamiento. Desarrollo - D - (Art. 278, 279, 280, 281 (POT)). Este tratamiento regula las actuaciones sobre predios urbanizables no urbanizados, para urbanizarlos mediante la dotación de vías y el espacio público requerido para asegurar su accesibilidad y la disponibilidad de equipamientos, parques y zonas verdes para el ejercicio sostenible de las actividades urbanas, en especial para el Área de Expansión Urbana Corredor Cali- Jamundí.

3.2 APROVECHAMIENTOS

Los aprovechamientos para este Plan Parcial son los definidos en el artículo 281 del POT para predios mayores de 50 hectáreas, los cuales se aplicarán de conformidad con la reglamentación establecida en el presente Decreto.

DESCRIPCIÓN		SIN TRANSFERENCIA DE DERECHOS		CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS	
		Índice Máximo Ocupación	Índice Máximo Construcción	Índice Máximo Ocupación	Índice Máximo Construcción
No Vivienda de Interés Social	Multifamiliar	0.24	1.40	0.24	1.80
	Unifamiliar	0.65	-	0.70	-
Vivienda de Interés Social	Multifamiliar	0.30	1.40	0.33	1.95
	Unifamiliar	0.70	-	0.78	-
Proyectos Comerciales y de Servicios Escala Metropolitana o Urbana		0.22	0.50	0.25	1.00

Los Índices de Ocupación y Construcción se calculan sobre el Área Neta Urbanizable.

3.3 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 y 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.

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El polígono no genera compensaciones por derechos de construcción o de transferencia.

*Acorde con el literal C del numeral 3o del artículo 281 del POT, las áreas sometidas al Tratamiento de Desarrollo son receptoras de derechos de construcción y desarrollo.

3.5. CESIONES OBLIGATORIAS

Las áreas de cesión para espacio público a que se obliga el ejecutor del presente plan parcial están

conformadas por las correspondientes al sistema vial y las zonas destinadas a zonas verdes y equipamiento comunitario, estas últimas distribuidas como se muestran en los cuadros siguientes.

Descripción	Área m²
Zona Verde 1	14.838,3
Zona Verde 2	19.070,9
Zona Verde 3	2.567,1
Zona Verde 4	32.014,4
Zona Verde 5	2.888,0
Zona Verde 6	10.213,9
Zona Verde 7	5.266,5
Zona Verde 8	17.688,5
Zona Verde 9	8.111,0
Zona Verde 10	9.703,0
Total	124.170,0

Descripción	Área m²
Eq 1	6000,0
Eq 2	7460,0
Eq 3	7.000,0
Total	20.460,0

*En concordancia con el artículo 343 del POT, la cesión mínima del 18% para zonas verdes rige para densidades igual o inferior a 120 viviendas por hectárea neta urbanizable. Para densidades mayores debe aplicarse los rangos de incremento de cesiones de zonas verdes dispuestos en el citado artículo 343.

*Los excedentes de área con respecto a la obligación urbanística que se detallan en el artículo [14](#) del Decreto 411.0.20.0555 de 2016, serán cedidos de manera adicional pudiéndose aplicar para compensar el área de vías locales que se dejen de hacer cuando se opte por un desarrollo en supermanzanas o aplicar para obtener una mayor densidad en usos residenciales, en los términos del párrafo del artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000.

3.6. REQUISITOS PARA URBANIZAR

* Cumplir con lo dispuesto en los artículos 329, 330, 331, 378 y 379 (POT)

3.7. SISTEMAS DE URBANIZACIÓN

*Las urbanizaciones residenciales podrán adelantarse por los sistemas. de loteo 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), 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. (Art 367 POT) (Art. 367 a 380)

*Las urbanizaciones comerciales, de conformidad con lo establecido en el artículo 374 del Acuerdo 069 de 2000, podrán desarrollarse por el sistema de conjunto en loteo individual, por el sistema de conjunto horizontal y vertical o por el sistema de loteo individual, sujetas a 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.

* Los proyectos sometidos a procesos de urbanización se podrán agrupar en manzanas de 110 ml. de lado o en supermanzanas de 220 ml. de lado como máximo, siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla vial colectora y local, donde el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques. Los proyectos bajo sistema de Agrupación se adelantarán con un área útil máxima de dos (20) Has. rodeadas por espacio público. (Art.281)

3o.8o NORMAS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

"Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este Plan Parcial para Vivienda de Interés Social, se acogerán a las normas previstas para este tipo de Vivienda en el Plan de Ordenamiento Territorial y las demás disposiciones que las complementen. No obstante, las normas mínimas establecidas en el POT, los proyectos de Vivienda de Interés Social podrán acogerse a los tamaños prediales establecidos en las Normas Nacionales que las regulan, siempre y cuando cedan las zonas verdes de la forma prevista en las mismas normas y conserven el sistema vial que se aprueba en el Plan Parcial. Lo anterior no constituye modificación del Plan Parcial.

IV. NORMAS GENERALES

4.1. ALTURAS

* La altura máxima para los proyectos que se ejecuten dentro del área del Plan será de doce (12) pisos. Las alturas de las edificaciones se contarán desde el punto más bajo del terreno.

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

4.2. DENSIDADES E INDICES DE OCUPACIÓN

La densidad e índices de ocupación y construcción son resultantes del cumplimiento de las siguientes condiciones volumétricas.

Iluminación y Ventilación. Todos los espacios habitables se deben ventilar e iluminar naturalmente o por medio de patios, los cuales tendrán un área mínima de 6.00nr y un lado de 2.00m.

*Para densidades mayores a 120 viviendas por hectárea neta urbanizable, será aplicable lo dispuesto en el artículo 343 de POT.

*Con el fin de viabilizar el desarrollo y construcción en sitio de los proyectos de vivienda de interés prioritario VIP, la densidad será de 150 viviendas por hectárea neta urbanizable. Para densidades mayores será aplicable lo dispuesto en el artículo 343 del POT.

4.3 INDICES DE HABITABILIDAD

*Todas las soluciones habitacionales deberán cumplir con los índices definidos en el Art. 400 del POT. Para VIS y No VIS.

4.4 ALTURA DEL ENTREPISO

*La altura libre mínima, entre piso fino y cielo raso será de dos con cuarenta (2,40) metros. En los

sótanos y semisótanos de parqueaderos la altura libre será de dos con veinte (2,20) metros.

OBSERVACIONES

* Las normas específicas del Plan Parcial Lituania-Dalandia están contenidas en el presente Decreto.

'Los artículos mencionados en la presente Ficha Normativa pertenecen al Acuerdo Municipal 069 de 2000 - POT.

* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha Normativa se remitirá a lo dispuesto en el Acuerdo 069 de 2000 - POT.



ARTÍCULO 4o. Subróguese el Artículo [24](#) del Decreto Municipal 4112.010.20.0555 del 20 de octubre de 2016, el cual quedará así.

ARTÍCULO [24](#). OBLIGACIONES DE VIP. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en este Plan Parcial se dispondrá para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario, un área de 46.267,72 m2, correspondiente al 20% del área útil destinada a usos residenciales.

La destinación de suelo para desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario se realiza de la siguiente forma. 24.220,9 m2 le corresponden al Partícipe 1o Lituania; localizada en parte de la supermanzana 7o, y 22.046,82 m2 le corresponden al Partícipe 2 Dalandia, distribuidos de la siguiente manera. 19.313,78 m2 en la supermanzana 15 y 2.733,04 m2, serán compensados según la reglamentación adoptada mediante Resolución F.E.V. No. 4244.0.10.129-16, directamente al Fondo Especial de Vivienda.

Esta asignación se muestra en el Plano No D2. Planteamiento Urbanístico y se discrimina en el siguiente cuadro.

CUADRO 10. DISTRIBUCIÓN DE VIP POR PARTÍCIPE

PARTÍCIPE	MANZANA	ÁREA m2
Partícipe 1 Lituania	Parte de la supermanzana No 7	24.220,9
Partícipe 2 Dalandia	Supermanzana No 15	19.313,78
Compensación FEV		2.733,04
TOTAL		46.267,72

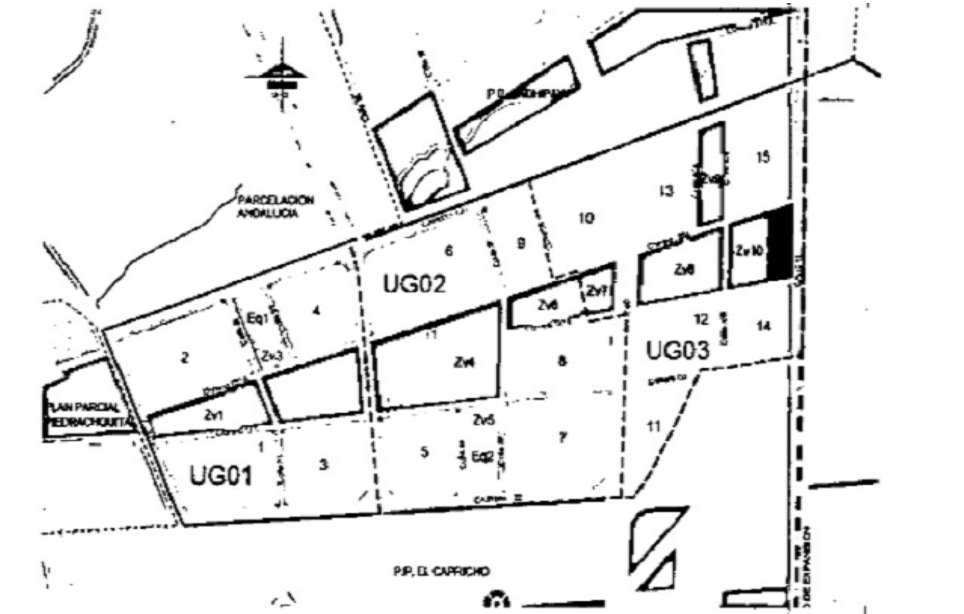
PARÁGRAFO. En caso de que los proyectos que se ejecuten en las manzanas destinadas al Área de Actividad Económica Predominante incluyan áreas que' sean destinadas al uso residencial, se deberá calcular el área adicional de Vivienda de Interés Prioritario, que se sumará a la identificada en el presente artículo, sin que ello implique modificación del plan parcial.



ARTÍCULO 5o. Subróguese el CUADRO 17 OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UG 3 del

Artículo [29](#) del Decreto Municipal 4112.010.20.0555 del 20 de octubre de 2016, el cual quedará así.

CUADRO 17 OBLIGACIONES URBANISTICAS UG 3

Diagrama de Localización	
Área Generadora de Cesiones	230.846.0m2
Delimitación	Norte. Eje de la futura Carrera 120, limite con el plan parcial Cachipay, entre las futuras Calles 58 y 61. Oriente. Eje futuro 61 entre las futuras Carreras 120 y 121 Sur. límite con proyecto de el Plan Parcial El Capricho. Carrera 121 entre la Calle .61 y el límite del proyecto de Plan Parcial El Capricho. Occidente. En línea quebrada, desde la intersección de la Carrera 120 con Calle 58, Carrera 120 A, límite occidental de la Zv7, Carrera 120B, y el eje de la Calle 60. Eje de la futura Calle 60 hasta la intersección con la Carrera 122.

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Zona Verde	Ceder y adecuar las Zv7, Zv8, Zv9 y Zv10 localizadas en la misma unidad de gestión
Equipamiento	Ceder el área de 7.000,6 m2 para Eq. 3o en la misma unidad de gestión
Sistema Vial	Carrera 120. ceder y construir la calzada sur entre las Calles 58 y 61
Calle 60. ceder y construir la calzada oriental entre las Carreras 120 B y 122, y ceder y construir la totalidad de la vía entre las Carreras 120 y 120 B	
Calle 61. ceder y construir la calzada occidental entre las Carreras 120 y 121	

Carrera 122. Ceder y construir el área que se encuentra dentro de la UG3, entre el eje de la Calle 60 y el límite del plan parcial El Capricho	
Carrera 120 A. ceder y construir media calzada entre la calle 58 y el límite occidental de la Zv7o y ceder y construir la totalidad de la vía entre el límite occidental de la Zv7 y la Calle 61.	
Carrera 120 B. ceder y construir la totalidad de la vía entre el límite occidental de la Zv7o y la calle 61	
Carrera 121. ceder y construir la totalidad de la vía entre la Calle 60 hasta el límite con el proyecto de Plan Parcial El Capricho y adecuar media calzada entre el límite del Plan Parcial El Capricho y la Calle 61	
Calle 58. ceder y construir media calzada entre las Carreras 120 y 120 A	
Calle 60 A. ceder y construir la totalidad de la vía entre las Carreras 120 y 120 A	
Calle 60 B. ceder y construir la totalidad de la vía entre las Carreras 120 y 121.	
SERVICIOS PÚBLICOS	
Acueducto	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí
Construcción de la red interna de acueducto.	
Alcantarillado Pluvial	Ceder el área correspondiente a la mitad de la franja y participar en la construcción del canal de aguas lluvias externas en el separador de la Carrera 120 entre Calles 58 y 61
Participar en la construcción del espacio de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas ubicada al oriente de la Calle 61 y en la conducción hacia la misma.	
Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí	
Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial	
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí
Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario	
Energía Eléctrica y Telecomunicaciones	Construcción de redes eléctricas generales subterráneas de media tensión y extensión de redes aéreas
Construcción de red de alumbrado público	
Canalización de telecomunicaciones.	
Gas	Construcción de la red de gas
Sistema Ambiental	Rectificación de la acequia 5-3-5-3 sobre el costado sur de la Carrera 120 A y el costado oriental de la Calle 60 A
Siembra de árboles en las Zv7o, Zv8o, Zv9o y Zv10	
VIP	Se destinarán 19.313,78 m2 localizados en la Supermanzana 15, y 2,733,04 m2 serán compensados al Fondo Especial de Vivienda.

USOS DEL SUELO. APROVECHAMIENTOS

Supermanzanas Manzana	Manzana 10. 24.114,6 m2 Manzana 11. 13.173,5 m2 Manzana 12. 21.542,4 m2 Manzana 13. 18.674,7 m2 Manzana 14. 16.654,4 m2 Manzana 15. 23.299,7 m2
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Área útil	Área desarrollable. 117.459,3 m2 Compensación Malla Vial no cedida. 7.225,4 m2 Área Útil. 110.233,9 m2
Índice de Ocupación	El establecido por el POT con base a un Área Neta Urbanizable
índice Construcción	El establecido por el POT para predios mayores a 50 hectáreas aplicables sobre área neta urbanizable
Altura	12 pisos



ARTÍCULO 6o. Subróguese el Artículo [32](#) del Decreto Municipal 4112.010.20.0555 del 20 de octubre de 2016, el cual quedará así.

ARTÍCULO [32](#). PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, y 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 y 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.

PARÁGRAFO. Una vez recibido el informe técnico normativo elaborado por la oficina de Planeación, el Departamento Administrativo de Hacienda procederá de acuerdo con sus competencias, a realizar las acciones tendientes a la determinación del efecto plusvalía y la liquidación correspondiente, teniendo en cuenta el Decreto 411.0.20.[0555](#) de 2016, y las posibles diferencias que se pudieren presentar frente a los cambios introducidos por esta decisión administrativa.



ARTÍCULO 7o. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Distrito de Santiago de Cali. Los artículos del Decreto 4112.010.20.[0555](#) de 2016 que no se modifican mediante el presente acto administrativo, continúan vigentes y son de obligatorio cumplimiento.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, al veintiuno días del mes de julio de dos mil veintitrés

JORGE IVÁN OSPINA GÓMEZ

Alcalde de Santiago de Cali



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**