

Que el artículo 493 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley 388 de 1997, consagra que, "(...) el planeamiento de todas las áreas del suelo de expansión que vayan desarrolladas o incorporadas a los usos urbanos, la de las porciones de suelo urbano que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, Macroproyectos u Operaciones Urbanas Especiales y aquellas que se encuentren ya planificadas para ser incorporadas al territorio urbano, serán sometidas a un estudio de factibilidad técnica, económica y social, previo a su ejecución."

las cuales así se disponga expresamente en este Plan de Ordenamiento Territorial, deberá definirse de manera obligatoria a través de Planes Parciales, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley. Los Planes Parciales en suelo urbano de renovación o rehabilitación podrán ser de iniciativa pública, mixta o privada.

Que el Acuerdo Municipal 069 de 2000 en sus artículos 278 al 282, establece el conjunto de normas urbanísticas generales aplicables al Tratamiento de Desarrollo en suelo urbano y suelos de expansión, en desarrollo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, las cuales constituyen el conjunto de disposiciones urbanísticas de área de planificación objeto del presente Plan Parcial que se encuentra localizada en tratamiento urbano de Desarrollo y, por lo tanto, le aplica el conjunto de normas urbanísticas anteriormente enunciadas.

Que la sociedad LUKAUSKIS BUZENAS & CÍA S.C.A., identificada con Nit. No. 800038114-8, y representada por el señor VITAUSTAS STANISLOVA LUKAUSKIS LAPINSKAS, conforme al contenido del certificado de existencia y representación legal con código PRI 20100402563, es propietaria del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-40405, acorde con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-40405 de 2010.

Que mediante escrito No. 008926 del 11 de junio de 2010, el señor CARLOS MAURICIO POSSO OSPINA, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.740.467; gerente de la sociedad BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A, identificada con Nit. 805.029.384-1, en calidad de apoderado de la sociedad LUKAUSKIS BUZENAS Y CÍA S EN C., identificada con Nit No. 800.038.114-8, propietarias del predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 370-40405, conforme al poder del 03 de junio de 2010 otorgado en la Veintiuna del Círculo de Cali, solicitó la expedición de las determinantes para la formulación del plan de desarrollo denominado Guayabal.

Que el señor MAURICIO POSSO OSPINA, en calidad de gerente de la sociedad BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A., autorizó a la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA, en solicitud de determinantes del 11 de junio de 2010, para adelantar los trámites del Plan Parcial ante la Administración Municipal.

Que el día 29 de junio de 2010 mediante oficio No. 4132.2.3.15-008316, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal llevó a cabo la coordinación interinstitucional, solicitando a Metrocali S.A., la Secretaría de Infraestructura y Valorización, la Secretaría de Tránsito y Transporte, la Corporación Autónoma Regional del Cauca y la Unidad Estratégica de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI, sus conceptos para la expedición de las determinantes del plan parcial de desarrollo urbano Guayabal.

Que el día 04 de agosto de 2010 mediante oficio No. 4132.0.5.8-9928, la Subdirección del POT y Servicios Públicos reiteró a la Secretaría de Infraestructura y Valorización, a la Secretaría de Tránsito y Transporte, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC y a la Unidad Estratégica de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI, la solicitud para que se pronunciaran acerca de las determinantes del plan de desarrollo urbano Guayabal.

Que el día 06 de agosto de 2010 mediante oficio No. 12068, la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA, en el proceso de expedición de determinantes, el certificado de tradición actualizado del predio No. 370-40405, certificado de paz y salvo del cumplimiento de contribución por valorización del mismo predio, y certificado de pago de impuesto predial.

Que mediante oficios Nos. 11593 del 26 de julio de 2010, 711-047499-2010-01 del 03 de agosto de 2010,

del 12 de agosto de 2010, 12504 del 10 de agosto de 2010, 13934 del 31 de agosto de 2010 y 4151.0.10 del 17 de agosto de 2010, Metrocali S.A., la Unidad Estratégica de Acueducto y Alcantarillado de EMU, la Secretaría de Tránsito y Transporte, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca y la Secretaría de Infraestructura y Valorización, se pronunciaron sobre las determinantes del plan parcial de desarrollo urbano Guayabal, respectivamente.

Que la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en el marco de sus competencias, el día 25 de octubre de 2010 expidió la Resolución No. 4 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA HACIENDA GUAYABAL", la cual se notificó al promotor del plan parcial Guayabal.

Que en oficio No. 6319 del 26 de abril de 2011, el señor VITAUSTAS LUKAUSKIS, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.994.033 de Cali, en calidad de propietario del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370- 40405, autorizó al señor MAURICIO AFANADOR, para que en calidad de gerente de la Constructora Bolívar, realizara los trámites de formulación y adopción del plan parcial de desarrollo urbano Guayabal.

Que mediante oficio radicado bajo No. 2012413200087562 del 05 de julio de 2012, el señor MAURICIO AFANADOR, en calidad de gerente de la Constructora Bolívar, radicó la formulación del plan parcial urbano Guayabal.

Que las observaciones a la formulación del plan parcial de desarrollo urbano Guayabal, fueron emitidas por la Subdirección del POT y Servicios Públicos, por medio de oficio No. 2012413220025601 del 21 de agosto de 2012.

Que mediante oficio radicado bajo No. 2012413200128132 del 26 de octubre de 2012, la señora MARCEDES LLANOS GONZÁLEZ, en calidad de representante legal suplente de la Constructora Bolívar, identificada con Nit. No. 860.037.900-4, solicitó la ampliación de plazo para presentar los ajustes del plan parcial de desarrollo urbano Guayabal, sobre la base de la reunión sostenida el día 05 de septiembre de 2012, en la cual el Municipio le informó a los promotores de planes parciales que "(...) a partir del nuevo requerimiento de la C.V.C. para concertar ambientalmente los Planes Parciales en Suelo de Expansión (caso Plan Parcial de Expansión PIEDRACHIQUITA), tanto dicha Entidad, como Planeación Municipal, el DAGMA y EMCALI, debían determinar de común acuerdo, las condiciones para que estos proyectos de Planes Parciales puedan continuar con el trámite de viabilidad, concertación y adopción (...)"(Oficio No. 2012413200128132 del 26 de octubre de 2012).

Que en relación con lo anterior, mediante oficio de respuesta No. 2012413220039191 del 31 de octubre de 2012, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del DAPM, respondió al formulador respecto al trámite del plan parcial de desarrollo urbano Guayabal, que se había realizado reunión con representantes de la CVU, EMCALI ESP EICE, DAGMA y Fideicomiso corredor Cali- Jamundí, el día 26 de septiembre de 2012, el resultado fue la elaboración de términos de referencia para dar solución a la problemática de aguas lluvias de Expansión de Cali.

Que la Subdirección del POT y Servicios Públicos, mediante el oficio No. 2012413220039191 del 31 de octubre de 2012, suspendió el trámite de Plan Parcial, "hasta contar con una propuesta concreta que resolviera de manera integral la problemática de aguas lluvias del sur de la ciudad".

Que respecto al tema de inundabilidad, EMCALI EICE-ESP a través de la Gerencia de la Unidad Estratégica de Acueducto y Alcantarillado, emitió el oficio No. 2012413220039191 del 31 de octubre de 2012, en el cual se suspendió el trámite de Plan Parcial, "hasta contar con una propuesta concreta que resolviera de manera integral la problemática de aguas lluvias del sur de la ciudad".

Negocio de Acueducto y Alcantarillado, contrató con la firma Hidro Occidente el estudio "Estudio de : de dotación de los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado complementario en la zona de expa ciudad de Cali, denominado: Corredor Cali - Jamundí", mediante contrato 300 - GAA- CC-154-2005.

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

Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca -CVC mediante oficio C242431 del 02 de de 2013, conceptuó favorablemente en relación con el planeamiento y criterios de prediseño del proyec "Diagnóstico y Prediseño de Obras de Drenaje Pluvial de la zona de Expansión Sur de Cali, denominao Cali - Jamundí"

Que respecto al concepto de Factibilidad de Servicios Públicos, el Departamento Administrativo de Pl mediante radicado 2013413220062731 del 01 de agosto de 2013, solicitó a EMCALI -ESP el concept factibilidad de servicios públicos para el área de expansión corredor Cali - Jamundí, con el objetivo de empresas prestadoras de servicios públicos de Santiago de Cali - EMCALI ESP, certificaran el plantea integral de los servicios públicos en dicha área (1652 hectáreas), garantizando con ellos el adecuado de habilitación de suelo para ser urbanizado.

Que en respuesta al oficio señalado, EMCALI -ESP se pronunció al respecto mediante radicado No. 20134111005776842 del 13 de agosto de 2013, en los siguientes términos:

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

El estudio se encuentra el planteamiento integral de la prestación de los servicios de Acueducto y Alca parte de EMCALI en el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, el cual ha servido y servirá de base dotación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado en los planes parciales aprobados, previa apro diseños por parte de EMCALI en cada uno de los sectores".

Que el día 30 de diciembre de 2014 mediante oficio No. 2014411101166362, la señora MARÍA MER LLANOS GONZÁLEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.204.629, en calidad de represent suplente de la Constructora Bolívar, identificada con Nit. No. 860.037.900-4, radicó con los ajustes so formulación del plan parcial de desarrollo urbano Guayabal.

Que mediante oficio No. 2015413220000891 del 09 de enero de 2015, la Subdirección del POT y Serv Públicos, en el marco del artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, solicitó al formulador realizar convocatoria pública a propietarios y a vecinos colindantes del Plan Parcial.

Que mediante oficio No. 2015413220006151 del 04 de febrero de 2015, la Subdirección del POT y Se

Públicos informó que, en el marco del numeral 2 del artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012, se pronunciaría a más tardar el 27 de marzo de 2015.

Que la convocatoria pública solicitada en el marco del artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, se emitió el 22 de enero de 2015 en el Diario El País, tal y como obra en el oficio No. 2015411100123042 del 12 de febrero de 2015.

Que mediante escrito radicado bajo No. 2015411100138242 del 17 de febrero de 2015, las sociedades EMA HOLDINGS S.A.S., B. URIBE Y CÍA S.A.S., HEPRASA HERRERA y CÍA S.C.A y AGROINVERSIONES LA ESPERANZA S.A.S., solicitaron información acerca de la inclusión del predio de su propiedad identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-638208, en el área de planificación del plan parcial de desarrollo urbano Guayabal.

Que el día 17 de febrero de 2015, la Subdirección del POT y Servicios Públicos solicitó a la Subdirección de Catastro del Municipio la información acerca de la estructura predial y base de datos del plan parcial de desarrollo urbano Guayabal.

Que mediante oficio de respuesta No. 201541322001191 del 23 de febrero de 2015, la Subdirección de Servicios Públicos informó a las sociedades EMA HOLDINGS S.A.S., B. URIBE Y CÍA S.A.S., HEPRASA HERRERA y CÍA S.C.A y AGROINVERSIONES LA ESPERANZA S.A.S., que respecto al área del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370- 638208, "aproximadamente 65.253.68 M2 se encuentran en suelo de Expansión Corredor Cali- Jamundí, mientras que aproximadamente 719.085.03 M2 se encuentran en suelo rural. Por lo tanto y, dada la condición definida por el artículo 280 del Acuerdo 06 de 2006, el cual establece un área mínima de 20 hectáreas netas urbanizables para la formulación de planes parciales de expansión (...), el Municipio a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante Resolución 4132.0.21.380 de 2010, incorporó el predio a la formulación del plan parcial, este correspondiente a suelo de expansión (-...)".

Que por medio del oficio No. 2015413220024131 del 27 de marzo de 2015, la Subdirección del POT y Servicios Públicos, emitió el correspondiente documento de observaciones a la formulación del Plan Parcial.

Que mediante escrito con radicado No. 2015411100383762 del 21 de abril de 2015, las sociedades EMA HOLDINGS S.A.S., B. URIBE Y CÍA S.A.S., HEPRASA HERRERA y CÍA S.C.A y AGROINVERSIONES LA ESPERANZA S.A.S., solicitaron copia del documento de observaciones al Plan Parcial.

Que mediante oficio de respuesta No. 2015413220030731 del 23 de abril de 2015, la Subdirección de Servicios Públicos remitió el oficio de observaciones a las sociedades EMA HOLDINGS S.A.S., B. URIBE Y CÍA S.A.S., HEPRASA HERRERA y CÍA S.C.A y AGROINVERSIONES LA ESPERANZA S.A.S.

Que el día 23 de abril de 2015 mediante oficio No. 2015413220030901, la Subdirección del POT y Servicios Públicos remitió al señor MAURICIO AFANADOR GARCÉS; representante legal de Constructora Bogotá, información de la estructura predial del plan parcial de desarrollo urbano Guayabal, allegada por parte de la Subdirección de Catastro en oficio de respuesta No. 2015413150007834.

Que mediante comunicación No. 2015411100524112 del 27 de mayo de 2015, el formulador en razón a las observaciones del componente de servicios públicos solicitó la suspensión de términos de del trámite de formulación del plan parcial trámite, la cual fue concedida por la Subdirección del POT y Servicios Públicos por el término

meses, teniendo en cuenta además, la solución individual en servicios públicos de acueducto y alcantar debían realizar ajustes en cuanto a la configuración predial.

Que el 31 de julio de 2015, mediante escrito No. 2015411100772642 las sociedades EMA HOLDING URIBE L Y CÍA S.A.S, HEPRASA HERRERA Y CÍA S.C.A Y AGROINVERSIONES LA ESPERA presentaron ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal petición respecto al plantea Unidad de Gestión 4 del plan parcial Guayabal, las cuales, de conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.8 d Nacional 1077 de 2015, fueron resueltas en la Resolución No. 4132.010.21.008 del 20 de diciembre de cual se expide concepto de viabilidad del Plan Parcial de Desarrollo Guayabal, localizado en el área de Corredor Cali - Jamundí".

Que a través de oficio No. 2015413220063741 del 19 de agosto de 2015 la Subdirección del POT y Se Públicos, dio respuesta a la solicitud de prórroga de la suspensión que fue otorgada anotando que es pr suspender los términos del trámite de estudio y aprobación del proyecto de plan parcial Guayabal hasta promotores realicen los ajustes necesarios que permitan subsanar las observaciones realizadas por este especial en cuanto a los servicios públicos domiciliarios".

Que el día 21 de julio de 2016, mediante escrito No. 2016411100868902 la Constructora Bolívar S.A y ajustes a la formulación del plan parcial; de desarrollo urbano Guayabal, con todos sus anexos y cartog respectiva.

Que respecto de dicha radicación la Subdirección del POT y Servicios Públicos se pronunció mediante 2016413220070091 del 13 de octubre de 2016, formulando observaciones referidas a los faltantes que incorporarse al DTS, anexos y cartografía respectiva.

Que mediante comunicación 2016411101306422 del 18 de noviembre de 2016, la Constructora Bolíva ampliación del plazo para allegar los ajustes requeridos, prórroga que fue concedida por la Subdirecció Servicios Públicos mediante oficio No. 2016413220080771 del 24 de noviembre de 2016, señalando q prorroga por un mes a partir del recibo de la comunicación, esto es, el 28 de noviembre.

Que el 28 de diciembre de 2016, en oficio No. 2016411101473502 el formulador presenta los ajustes a con todos sus anexos y cartografía.

Que luego de surtirse varias ampliaciones de términos, la Subdirección del POT y Servicios Públicos s mediante oficio No. 201741320500021811 del 23 de marzo de 2017, informando al formulador sobre i deberían llevar a cabo de manera integral al plan parcial Guayabal.

Que luego de surtirse varias ampliaciones y suspensiones de términos y de resolver solicitudes de carác también solicitudes de los otros participantes del plan parcial, el 30 de agosto de 2017, mediante comu 201741730101089012, la Constructora Bolívar S.A radicó los ajustes finales a la formulación del plan desarrollo urbano Guayabal.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio mediante oficio No. 201741320500108251 del 27 de 2017, realizó observaciones en cuanto a que debían incorporarse a la formulación del Plan Parcial tc disposiciones del documento "Diagnóstico y Prediseño de Obras de Drenaje Pluvial de la Zona de Exp Cali - Jamundí", motivo por el cual, se suspendió el trámite de Plan Parcial por un término de 15 días.

Que mediante el escrito con radicado No. 201741730101570432 del 19 de diciembre de 2017, Maurici

Garcés, en calidad de gerente de la Constructora Bolívar S.A., radicó nuevamente toda la documentación Parcial, con la aclaración del área del separador central de la Carrera 102, que de conformidad con la v en sitio realizada por la Subdirección de Planificación del Territorio y la cartografía del proyecto, se en no impacta las áreas útiles de las manzanas con frente a esta vía, así mismo se confirma que en la plani cumple con el área de la vía.

Que la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones, se con base en los oficios: 310-DT-361/2014 emitido por la Unidad Estratégica de Acueducto y Alcantari EMCALI; PQR-64943 emitido por Gases de Occidente; el oficio del 23 de enero de 2017 emitido por l Servicios Públicos S.A. E.S.P; 421.3-DP-0503/014 emitido por la Unidad Estratégica de Telecomunic EMCALI y 550.4-DP-0715-14 emitido por la Unidad Estratégica de Energía de EMCALI.

Que, con base en lo anterior, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Admini Planeación, consideró que el proyecto de plan parcial de desarrollo urbano Guayabal es viable y, en co emitió concepto favorable de viabilidad mediante la Resolución No. 4132.010.21.008 del 20 de diciem "Por la cual se expide el concepto de viabilidad del plan parcial de desarrollo urbano Guayabal, localiz área de expansión urbana Corredor Cali- Jamundí".

Que el día 21 de diciembre de 2017, de conformidad con constancia de notificación No. 20174132050 citada Resolución fue notificada personalmente al señor MAURICIO AFANADOR GARCÉS, en calie representante legal de la Constructora Bolívar S.A.

Que mediante oficio No. 201741320500116001 del 20 de diciembre de 2017, la Subdirección de Plani Territorio solicitó al promotor copia física de los documentos técnicos de la formulación del Plan Parci propósito de remitirlos a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC, para dar inici de concertación ambiental del Plan Parcial.

Que mediante comunicación No. 201841730100072572 del 23 de enero de 2018, el señor FELIPE UR ESCOBAR solicitó nuevamente copia de la vialidad técnica de la formulación del plan parcial de desa Guayabal, a lo que la Subdirección de Planificación del Territorio respondió mediante oficio No. 201841320500004971 del 29 de enero de 2018.

Que mediante comunicación No. 201841730100079972 del 24 de enero de 2018, Constructora Bolívar remitió la copia física del Plan Parcial, para el proceso de concertación ambiental con la CVC.

Que el día 29 de enero de 2018 por medio de oficio No. 201841320500004961, el Departamento Adm Planeación remitió a la CVC para el trámite de concertación ambiental y, en los términos del numeral 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el soporte documental del plan parcial de desarrollo urb Guayabal.

Que el día 31 de enero de 2018, mediante mensaje enviado a través de correo electrónico a la direcció oscarvasquez_questionurbana@yahoo.com.mx se le informó al arquitecto Óscar Vásquez Velásquez de l del trámite del plan parcial de desarrollo urbano Guayabal a la CVC, la Subdirección de Planificación solicitó al Consultor que antes del día 02 de febrero de 2018, remitiera la presentación en power point Parcial que se llevaría a la CVC.

Que mediante oficio No. 20184173010037182 del 07 de febrero de 2018, la CVC informó al Departan

Administrativo de Planeación el inicio del proceso de concertación ambiental del plan parcial de desarrollo urbano Guayabal y convocó a reunión el día 12 de febrero de 2018.

Que mediante oficio No. 201841320100000851 del 08 de febrero de 2018, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación informó a la CVC, los profesionales delegados para el trámite de concertación ambiental.

Que mediante oficio de respuesta No. 201841730101147142 del 09 de agosto de 2018, la Dirección Técnica de la Subdirección Ambiental Regional- DAR Suroccidente de la CVC, respondió a la Subdirección de Planificación del Territorio acerca del estado del trámite del plan parcial de desarrollo urbano Guayabal, indicando que se encontraba en "(...) estructuración de concepto técnico (...)" y que "(...) Una vez finalizado este proceso convocaremos oportunamente a la reunión pertinente (...)".

Que en oficio No.201841320500110521 del 06 de noviembre de 2018, la Subdirección de Planificación del Territorio solicitó a la CVC respecto al proceso de concertación del plan parcial de desarrollo urbano Guayabal, señalando que: "Como es de su conocimiento, el pasado 29 de enero de 2018 y el 19 de junio de 2018 fueron remitidos a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC la documentación técnica y planes parciales de desarrollo urbano Guayabal y El Hato, respectivamente, con el propósito de adelantar el proceso de concertación ambiental del que trata el Decreto Nacional 1077 de 2018.

Para el plan parcial Guayabal, el Auto de inicio del proceso de concertación ambiental fue expedido por la Corporación el día 01 de febrero de 2018, mientras que para el plan parcial El Hato, este fue expedido el 19 de junio de 2018, encontrando que ambos actualmente se encuentran suspendidos, motivo por el cual solicitamos atentamente se nos informe el estado de avance de la revisión técnica de la documentación aportada por el plan parcial, así como las fechas para adelantar, dado el caso, las correspondientes mesas de trabajo o concejos ambientales, según proceda".

Que mediante oficio No. 201841730101774052 del 19 de diciembre de 2018, la CVC informó a la Subdirección de Planificación del Territorio respecto al trámite de concertación del plan parcial de desarrollo urbano Guayabal, indicando que este se encontraba suspendido para la realización de análisis y ajustes requeridos y, además, adjuntó el documento del 23 de agosto de 2018; documento que contenía el "DOCUMENTO OBSERVACIONES Y REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PLAN PARCIAL GUAYABAL MUNICIPIO DE CALI".

Que mediante comunicación No. 201941730100017482 del 09 de enero de 2019, la Constructora Bolívar radicó el documento de respuesta a las observaciones realizadas por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC mediante escrito CVC No. 712-847102018 del 04 de diciembre de 2018 y recibida en la CVC con No. 2018-41730101774052 del 19 de diciembre de 2018.

Que en respuesta al "DOCUMENTO OBSERVACIONES Y REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PLAN PARCIAL GUAYABAL MUNICIPIO DE CALI" de la Constructora Bolívar S.A, la Subdirección de Planificación del Territorio le informó que se encontraba a la espera del Acta de la reunión del 27 de diciembre de 2018 por la CVC.

Que mediante oficio No. 201941730100559082 del 06 de mayo de 2019, la CVC remitió el Acta de reunión realizada el 27 de diciembre de 2018.

Que mediante oficio No. 201941320500038981 del 09 de mayo de 2019, el Departamento Administrativo de Planeación

Planeación remitió la comunicación No. 201941730100017482 del 09 de enero de 2019, que contiene allegadas por el formulador del Plan Parcial, donde se consideraron los alcances contenidos en el acta del 27 de diciembre de 2018.

Que mediante Resolución 0100 No. 0710-0667 del 30 de julio de 2019, "Por la cual se concertan asuntos ambientales del "proyecto plan parcial Guayabal", ubicado en el área de expansión urbana del municipio de Santiago de Cali, y se toman otras determinaciones", la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca concertó el plan parcial de desarrollo urbano Guayabal.

Que el día 14 de agosto de 2019, el señor JOHN JAIRO SÁNCHEZ ORTEGÓN, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.499.557, autorizado por la señora ELENA A LONDOÑO GÓMEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.898.650; directora del Departamento Administrativo de Planeación Municipal se reunió personalmente acerca del contenido de la Resolución 0100 No. 0710-0667 del 30 de julio de 2019, en el CVC.

Que, en el marco de su competencia, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal considera que el plan parcial de desarrollo urbano Guayabal, que contiene el documento de diagnóstico, documento técnico de formulación, la cartografía completa a escala 1:50000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.250 y 1:200, así como las normas de servicios públicos, se encuentra acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el Decreto Municipal 069 de 2000.

Que, en virtud de lo anterior,

DECRETA

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de desarrollo urbano denominado "Guayabal", ubicado en el área de expansión urbana Corredor Cali - Jamundí, de conformidad con los términos establecidos en el Decreto.

CAPÍTULO 1.

ASPECTOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL



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

Por el Norte:	La proyección de la Carrera 102 entre Calles 53 y 61, colindando con el Plan Parcial de desarrollo urbano Ciudad Meléndez;
Por el Oriente:	La proyección de la Calle 61, entre Carreras 102 y 109, sirviendo ésta como límite del área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí
Por el Sur:	La proyección de la Carrera 109, entre Calles 61 y 53, colindando con el Plan Parcial de desarrollo urbano Cachipay.
Por el Occidente:	La proyectada Calle 53, entre Carreras 102 y 109.

PARÁGRAFO. La superficie delimitada del área de planificación del Plan Parcial tiene una cabida total de 993.651,55 metros cuadrados, equivalentes a 99,36 hectáreas; área que se encuentra delimitada en el plan

Plano topográfico.



ARTÍCULO 3. COMPOSICIÓN PREDIAL. El área de planificación del Plan Parcial está conformada por (2) predios, cuya configuración se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 1. IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS, PROPIETARIOS Y ÁREAS

ID	PREDIO	PROPIETARIO	No. MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA CERTIFICADO DE TRADICIÓN (m ²)
1	Z-000302610000	Lukauskis Buzenas y Cia. S.C.A.	370-40405	1.064.800
2	Z-000303320000	MAC S.A.B Uribe L & Cia S en C.	370-638208	784.340
TOTAL			993.651,55	

PARÁGRAFO 1. El Plan Parcial definió para su ejecución cuatro (4) Unidades de Gestión, las cuales son concebidas de forma autónoma, por lo tanto, para su gestión, ejecución e implementación, se definieron los instrumentos, la integración inmobiliaria y el reajuste de tierras, que se deberán desarrollar a través de la conformación de un Ente Gestor, el cual deberá ejecutar la totalidad de las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial a partir de la concurrencia de todos los predios que conforman las Unidades de Gestión, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 2. PREDIOS Y ÁREAS DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN

UNIDAD DE GESTIÓN	PREDIO	ÁREA (m2)	ÁREA E UNIDAD DE GESTIÓN
UG 1	Z-000302610000	928.397,87	385.34
UG2		215.667,80	
UG 3		327.383,28	
UG4	Z-000303320000	65.253,68	65.25
TOTAL	993.651,68	993.651,68	

PARÁGRAFO 2. En caso de presentar diferencias en las áreas contenidas en los folios de matrícula inmobiliaria reportadas en la Tabla 1. IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS, PROPIETARIOS Y ÁREAS, será obligación de los propietarios de los predios, previo a la obtención de licencias urbanísticas, realizar frente a la Subdirección de Catastro Municipal o la entidad que haga sus veces, la rectificación de áreas de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado para este fin. Las áreas que se listan en la Tabla No. 2, corresponden a la información reportada por el promotor del Plan Parcial, de conformidad con el Levantamiento Topográfico realizado por el topógrafo Héctor Sánchez, con tarjeta profesional No. 01-15875.



ARTÍCULO 4. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del plan parcial de urbano Guayabal los siguientes documentos, los cuales constituyen su soporte técnico:

1. DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE.

Memoria técnica y justificativa del diagnóstico y de la formulación

2. DOCUMENTOS TÉCNICOS ANEXOS

Estudios de detalle de los sistemas estructurantes del territorio

3. CARTOGRAFÍA.

Indicada a continuación con su respectiva escala

Tabla 3. CARTOGRAFÍA DEL DECRETO

No.	DESCRIPCIÓN	ES
F1	Propuesta Urbana	1
F2	Movilidad, Red vial y Perfiles viales	1
F2B	Perfiles viales	1
F3	Estructura de EP y EQ	1
F8	Unidades de Gestión	1
F8A	Unidad de Gestión 1	1
F8B	Unidad de Gestión 2	1
F8C	Unidad de Gestión 3	1
F8D	Unidad de Gestión 4	1
F9	Cargas Urbanísticas	1
F10	Área Útil, Usos y Aprovechamientos	1
F11	Localización Vivienda de Interés Social	1
F12	Áreas Presumibles de Participación en Plusvalía	1
F13	Etapas de Desarrollo	1
FN	Subáreas de Manejo Normativo	1
FT14	Planta Sanitaria	1
FT15	Planta Pluvial	1
FT16	Planta Acueducto	1
FT17	Perfiles Sanitarios	1
FT18	Perfiles Pluviales	1
FT19	Planta de Regulación	1
FT20	Planta y Secciones Zona de Regulación 1	1:50
FT21	Planta y Secciones Zona de Regulación 2	1
FT22	Secciones Canal Carrera 102 y Diques de Protección	1
FT23	Red M.T. y B. T. General urbana	1
FT24	Red M.T. y B. T. General urbana	1

FT25	Canalización General Telefónica	1
FT25A	Canalización General Telefónica Detalles	1
FT25B	Canalización General Telefónica Detalles	1
FT26	Canalización Otros Operadores	1

4. OTROS DOCUMENTOS

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

- Resolución No. 4132.010.21.008 del 20 de diciembre de 2017 "Por la cual se expide concepto de vial plan parcial de desarrollo urbano Guayabal, localizado en el área de expansión corredor Cali - Jamundí por la Subdirección de Planificación del Territorio del DAPM.

- Resolución 0100 No. 0710-0667 del 30 de julio de 2019 "Por la cual se declaran concertados los asur ambientales del proyecto "Plan Parcial Guayabal", ubicado en el área de expansión urbana del municip Santiago de Cali, y se toman otras determinaciones", emitida por la Corporación Autónoma Regional c Cauca - CVC.



ARTÍCULO 5. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO. Adóptense los sigui que contienen la distribución general de áreas para el desarrollo del presente Plan Parcial:

Tabla 4. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	%
ÁREA BRUTA	993.651,55	100,00%
Sistema vial principal	151.046,15	
Línea alta tensión	34.459,41	
Zona de Regulación	37.338,61	
Acequia	3.024,80	
PTAR	15.903,30	
Aislamiento PTAR	5.160,02	
ÁREA NETA URBANIZABLE	746.719,26	75,15%
Vías locales	67.687,38	
Zonas verdes	181.010,86	
Obligación Espacio público (18%)	178.857,28	
Equipamiento colectivo	30.639,69	
Obligación Equipamiento colectivo (3%)	29.809,55	
Vías locales a compensar	17.957,41	
ÁREA ÚTIL	449.423,93	45,23%

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



ARTICULO 6. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. En concordancia con lo determinado en el Ac

Municipal 069 de 2000 y con el fin de ofrecer un modelo de urbanización articulado con su entorno, que contribuya al desarrollo de las políticas, objetivos y estrategias contenidas en el precitado POT para la ciudad, del Modelo de Ocupación de la ciudad, se adoptan los siguientes objetivos para este Plan Parcial:

- Habilitar suelo urbano con infraestructuras para el desarrollo de proyectos de vivienda, enfocados a desarrollar mercados inmobiliarios.
- Adelantar las actuaciones urbanísticas relacionadas con el ordenamiento del territorio, en los que se desarrollen proyectos integrales, planificando esta porción del área de expansión a partir de la posibilidad de dotar de infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, con áreas libres, nuevos espacios públicos y equipamiento colectivo de interés público o social.

CAPÍTULO 2.

SISTEMAS ESTRUCTURANTES



ARTÍCULO 7. SISTEMA AMBIENTAL. De conformidad con lo señalado en la Concertación Ambiental emitida por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC mediante Resolución CVC 0710-0667 del 30 de julio de 2019 “Por la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial Guayabal”, ubicado en el área de expansión urbana del municipio de Santiago de Cali, y se toman las siguientes determinaciones”, el sistema ambiental del Plan Parcial está conformado por los suelos de protección, los recursos hídricos superficiales y subterráneos, los elementos asociados a la gestión de las amenazas naturales, la flora y la vegetales y los individuos arbóreos considerados como patrimoniales, la fauna representativa y los elementos relacionados con la calidad ambiental del territorio (calidades atmosféricas, manejo integrado de los residuos sólidos y perturbaciones sonoras).



ARTÍCULO 8. ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS. De conformidad con lo dispuesto en la Resolución CVC 0100 No. 0710-0667 del 30 de julio de 2019, el Plan Parcial deberá garantizar la protección de la Estructura Ecológica Principal EEP existentes en su ámbito de planificación, como lo son el área definida de acuerdo con la naturaleza y los cursos de agua que atraviesan el predio en sentido occidental y el área de desarrollo localizada en límites del predio; además de contemplar el área de protección del cauce que para el sector occidental del área de planificación del "Plan Parcial Guayabal" y atemperar a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.18.6 del Decreto 1076 del 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Urbano, a su categoría de artificial y al margen del esquema de drenaje pluvial.



ARTÍCULO 9. USOS DE LAS ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS. El régimen de usos de las áreas forestales protectoras es el siguiente:

- a) Usos principales: conservación, restauración ecológica, recuperación ambiental y forestal protectora.
- b) Usos compatibles: recreación pasiva, educación ambiental, investigación científica, infraestructura y redes de monitoreo de variables ambientales y de amenazas, y obtención de frutos secundarios del bosque.
- c) Usos condicionados: construcción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los usos principales compatibles, condicionada a no generar fragmentación de vegetación nativa o del hábitat de la fauna y

integración paisajística al entorno natural; las acciones necesarias para el manejo hidráulico y para la prestación de servicio de acueducto, alcantarillado y saneamiento en general, y aprovechamiento de aguas subterráneas condicionadas al concepto de la Autoridad Ambiental competente. La construcción de ciclorrutas en esta zona estará sujeta a la expedición del concepto técnico favorable de la autoridad ambiental competente.

d) Usos prohibidos: industrial, residencial, forestal productor, agricultura, ganadería, recreación activa, usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados.



ARTÍCULO 10. GESTIÓN DEL RIESGO. Según los estudios relacionados con Gestión del Riesgo para el área de expansión colindante con la margen derecha del río Lili, el plan parcial de desarrollo urbano de Guayabal deberá tenerlos en cuenta de manera que no se vaya a ver afectado su ámbito de gestión. Este plan debe analizar de manera integral y deberá estar articulado con los demás estudios que se hagan para el drenaje pluvial, como el denominado "Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la Zona Urbana del Sur de Cali denominada Corredor Cali-Jamundí" y demás que se realicen.

PARÁGRAFO: Posterior a la adopción de este Plan Parcial, deben realizarse los diseños definitivos de infraestructura de drenaje pluvial, articulados integralmente al área de expansión, los cuales serán sometidos a la aprobación de la CVC, previo a la solicitud de licencias urbanísticas.



ARTÍCULO 11. RECURSOS DE FLORA. Previo a la solicitud de licencias urbanísticas, en el marco de las autorizaciones y permisos ambientales, debe verificarse para los árboles aislados y la totalidad de la cobertura vegetal a intervenir, su estatus de amenaza y veda para su manejo y conservación. Para las especies vasculares presentes en la zona, debe tramitarse suspensión temporal de la veda con el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.



ARTÍCULO 12. PATRIMONIO NATURAL. Se prohíbe la mutilación y tala de los árboles notablemente diagnosticados en el Plan Parcial. En caso de que alguno de los árboles considerados como notables sea retirado para el desarrollo de un proyecto vial, se considerará como aspecto fundamental de dicho proyecto el trasplante del árbol y/o la compensación de su valor ambiental, dando cumplimiento a lo que establece la autoridad ambiental competente para cada caso particular.



ARTÍCULO 13. CALIDAD AMBIENTAL - UNIDADES DE ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS -UAR-. En los usos residenciales del Plan Parcial se deberán implementar las UAR, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos de Santiago de Cali y las demás normas vigentes sobre la materia.



ARTÍCULO 14. SISTEMA DE PATRIMONIO. En el área de influencia inmediata del Plan Parcial se localizan inmuebles considerados de interés Patrimonial que generen restricciones por uso, alturas o cualquier otro concepto para este Plan Parcial.



ARTÍCULO 15. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. El Plan Parcial se ubica en un área de potencial Expectativa Arqueológica Media, por lo cual, en aplicación del artículo 10 de la Ley 388 de 1997, debe considerarse con lo establecido en los capítulos 3 al 5 del Decreto Nacional 1080 de 2015 y en lo pertinente el Decreto 1000 de 2015.

138 de 2019.



ARTÍCULO 16. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL PLAN PARCIAL. El Sistema de Movilidad de está conformado por las vías arterias principales, secundarias, colectoras y locales que tienen relación con el Plan Parcial, las cuales se encuentran contenidas en los planos F2 - MOVILIDAD, RED VIAL Y PERFILES VIALES; F2B - PERFILES VIALES, y se describen a continuación:

Tabla 5. DESCRIPCIÓN GENERAL VÍAS PLAN PARCIAL GUAYABAL

SISTEMA VIAL	NOMENCLATURA	SECCIÓN VIAL (metros)	TRAMO	
		DESDE		HASTA
VÍAS ARTERIAS PRINCIPAL	102(1)	71.20	Calle 53	Calle 60
VÍAS ARTERIAS SECUNDARIAS	Carrera 109(2)	46.30	Calle 60	Calle 61
		45.00	Carrera 102	Carrera 103
		37.00	Carrera 102	Calle 61
VÍAS COLECTORAS	Calle 53	28.00	Carrera 102	Carrera 103
VÍAS LOCALES	Carrera 118	12.00	Calle 53	Calle 60
		12.00	Calle 53	Calle 60
		12.00	Calle 53	Calle 60
		12.00	Calle 60	Calle 60
		12.00	Calle 60	Calle 60
		12.00	Carrera 102	Carrera 102
VÍAS LOCALES	Calle 60 Bis	12.00	Carrera 102	Carrera 102
		12.00	Carrera 107	Carrera 107
		12.00	Carrera 102	Calle 60A
		12.00	Carrera 107	Calle 60A

(1) Este ancho corresponde a la sección A-A del plano F2-Movilidad, Red vial y Perfiles viales. La sección es variable debido al canal de drenaje pluvial, el cual debe garantizar su incorporación en la sección.(2) Este ancho corresponde a la sección B-B del plano F2-Movilidad, Red vial y Perfiles viales. La sección es variable debido al canal de drenaje pluvial, el cual debe garantizar su incorporación en la sección.

PARÁGRAFO. Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser construidas por el urbanizador de la Unidad de Actuación o Gestión Urbanística, según sea el caso, a través del Ente Gestor de la Unidad de Actuación o Gestión Urbanística. Tal efecto se constituya, de conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo 1 del Artículo 3 del presente Decreto, como lo establecido en el artículo 334 y demás disposiciones que para tal efecto se establecen en el Acuerdo Municipal 069 de 2000.



ARTÍCULO 17. CICLO-INFRAESTRUCTURA. Al área de planificación del Plan Parcial le corresponde el desarrollo de la ciclo-infraestructura en los siguientes tramos viales, los cuales se encuentran contenidos en los planos F2 - MOVILIDAD, RED VIAL Y PERFILES VIALES, y F2B - PERFILES VIALES:

Tabla 6. LOCALIZACIÓN CICLO-INFRAESTRUCTURA PLAN PARCIAL GUAYABAL

NOMENCLATURA	SECCIÓN (m)	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Carrera 109	1.20	Calle 53	Calle 60
Carrera 109	1.20	Calle 60	Calle 61
Calle 60	1.20	Carrera 102	Carrera 109
Calle 61	1.20	Carrera 102	Carrera 109



ARTÍCULO 18. ESTACIONAMIENTOS Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE. El desarrollo de las construcciones deberá cumplir con los requisitos de estacionamientos señalados en los artículos 101, 136 y 136 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.



ARTÍCULO 19. SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO. Para el desarrollo de los proyectos que resulten por cada Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión, según sea el caso, se deberá tener en cuenta los requerimientos del SITM para la infraestructura de paradas de la red de corredores troncales y complementarios, solicitando concepto previo a METROCALI S.A., o la entidad que haga sus veces. Este aspecto deberá concretarse en las licencias urbanísticas de los proyectos que se desarrollen en el marco del Plan Parcial.



ARTÍCULO 20. ÁREA DE RESERVA EN INTERSECCIONES VIALES. Para las intersecciones del Sistema Vial, será aplicable lo dispuesto en el artículo 82 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, el cual establece que, "en las intersecciones entre corredores inter-regionales, entre corredores inter-regionales con vías principales y secundarias, entre vías arterias principales, entre vías arterias principales con vías arterias secundarias y entre vías arterias secundarias, se establece un área de reserva equivalente a un cuadrilátero, cuyas diagonales coincidentes con las vías que se interceptan, tendrán como mínimo trescientos (300) metros".

PARÁGRAFO 1. Al interior del área de reserva, sólo podrán construirse edificaciones hasta de dos (2) pisos.

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



ARTÍCULO 21. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO. De conformidad con lo establecido en los artículos 281 y 343 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 y las disposiciones del presente Decreto, las áreas de cesión a que se obliga el ejecutor del presente Plan Parcial corresponden a un mínimo del 3% del área bruta para equipamiento colectivo y, dado el caso, las compensaciones en zona por vías locales no cedidas, cuando el desarrollo se lleve a cabo a través de súper manzanas. Estas áreas se identifican en el Plano F3 - ESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO y se presentan en los siguientes cuadros:

Tabla 7. DISTRIBUCIÓN DE CESIONES OBLIGATORIAS POR UNIDAD DE GESTIÓN

UNIDAD DE GESTIÓN	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS*	CESIONES LOCALIZADAS**	LOCALIZ
-------------------	----------------------------	------------------------	---------

CESIONES PARA ZONAS VERDES

UG1	69.362,42	69.647,66	ZV-1-UG-01ZV-
UG2	38.820,20	39.817,58	ZV-1-UG-
UG3	58.928,99	59.725,32	ZV-1-UG-03Z
UG4	11.745,66	11.820,30	ZV-1-UG-04Z
TOTAL	178.857,28	181.010,86	

CESIONES PARA EQUIPAMIENTO

UG1	11.560,40	12.142,64	EQ-UG-
UG2	6.470,03	6.714,24	EQ-UG-
UG3	9.821,50	9.824,16	EQ-UG-
UG4	1.957,61	1.958,65	EQ-UG-
TOTAL	29.809,55	30.639,68	

*Corresponde a los metros cuadrados mínimos que debe destinar cada UG para cumplir con los porcentajes mínimos de 18% y 3% para zonas verdes y equipamiento respectivamente.

**Corresponde al total de metros cuadrados que el plan parcial destina a zonas verdes. Los excedentes podrán ser utilizados como compensación de la malla vial en supermanzanas o para incrementos en densidad.

PARÁGRAFO 1. La localización de las áreas a ceder por concepto de Zonas verdes y Equipamientos colectivos se muestra en el Plano F3 - ESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO, el cual forma parte integral del presente Decreto.

PARÁGRAFO 2. Los excedentes por concepto de cesión de zonas verdes por encima del área mínima requerida podrán ser utilizadas como compensación para vías locales no cedidas en supermanzanas o, para incrementar la densidad, de conformidad con los artículos 281 y 343 del POT, respectivamente.



ARTÍCULO 22. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. De conformidad con los estándares de equipamiento establecidos en el artículo 158 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, la Administración Municipal definirá el equipamiento colectivo de ámbito comunitario que podrá construirse en las cesiones para equipamiento de acuerdo con lo establecido en los artículos 231 y 365 del POT.



ARTÍCULO 23. NORMAS GENERALES SOBRE ESPACIO PÚBLICO. Las obligaciones de espacio público y sus intervenciones, se deberán contemplar y ejecutar conforme a lo establecido por el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y las demás normas municipales que rigen la materia.

PARÁGRAFO 1. Los diseños para el espacio público peatonal deberán cumplir con lo establecido por el Decreto 1076 de 2015, el cual forma parte integral del presente Decreto, y el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público - MECEP del Municipio de Bogotá.

Cali, adoptado mediante Decreto Municipal No. 411.0.20.0816 de diciembre 6 de 2010, y por el Manual de Elementos Complementarios del Espacio Público - MECOEP adoptado por Decreto Municipal 4112.0 del 25 de diciembre de 2017.

PARÁGRAFO 2. El tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores y el control ambiental, deberá seguir los lineamientos del Estatuto de Silvicultura Urbana de Municipio de Cali, en concordancia con el Acuerdo Municipal 0353 de 2013.



ARTÍCULO 24. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, ALUMBRADO PÚBLICO Y SERVICIOS DE TIC. El área objeto de intervención del presente Plan Parcial cuenta con factibilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos, conforme a los requisitos establecidos por el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y de conformidad con lo señalado por las empresas prestadoras de servicios públicos mediante oficios No. 550.4 -DP-0155 - 16 febrero de 2016 de la Gerencia de la Unidad Estratégica del Negocio de Energía de EMCALI EICE E.S.P., No. 421.3- DP-0102/016 del 24 de febrero de 2016 de la Gerencia de Unidad Estratégica del Negocio de Telecomunicaciones de EMCALI EICE E.S.P., No. 300-GAA-00265 - 16 del 14 de marzo de 2016 de la Gerencia de Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P., y el oficio del 14 de enero de 2017 emitido por la empresa Limpieza y Servicios Públicos S.A. E.S.P.

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

- Plano FT14_Planta Sanitaria
- Plano FT15_Planta Pluvial
- Plano FT16_Planta Acueducto
- Plano FT17_Perfiles Sanitarios
- Plano FT18_Perfiles Pluviales
- Plano FT 19_Planta de Regulación
- Plano FT20_Planta y Secciones Zona de Regulación 1
- Plano FT21_Planta y Secciones Zona de Regulación 2
- Plano FT22_Secciones Canal Carrera 102 y Diques de Protección
- Plano FT23_Red M.T. y B. T. General urbana
- Plano FT24_Red M.T. y B. T. General urbana
- Plano FT25_Canalización General Telefónica
- Plano FT25A_Canalización General Telefónica Detalles

- Plano FT25B_ Canalización General Telefónica Detalles

- Plano FT26_Canalización Otros Operadores

PARÁGRAFO 1. Los anteriores planos corresponden a la modelación de la normativa contenida en la del Plan Parcial, por lo tanto, los proyectos detallados de infraestructura de acueducto, alcantarillado, telecomunicaciones, energía eléctrica, alumbrado público y gas natural, deberán ser aprobados por la Prestadora del servicio. Las especificaciones técnicas de dichas redes deben acogerse a los requisitos y referencia para diseño y construcción que determinen las respectivas empresas prestadoras de servicios

PARÁGRAFO 2. El urbanizador deberá solicitar y/o actualizar directamente las especificaciones técnicas de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, para efectuar las actuaciones de urbanismo y construcción requieran, ante las correspondientes empresas prestadoras de cada uno de los servicios públicos.

PARÁGRAFO 3. De conformidad con el oficio No. 300-GAA- 00265 - 16 del 14 de marzo de 2016 de la Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P., la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial será por los propietarios de los predios mediante aportes al Esquema Fiduciario o Fideicomiso que se constituya al fin, los cuales se liquidarán por metro cuadrado de área bruta, acorde al sistema de liquidación establecido en el Esquema Fiduciario o Fideicomiso. Por lo tanto, la provisión de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado está sujeta a la participación de los propietarios de los predios objeto de este Plan Parcial mencionado Esquema Fiduciario o Fideicomiso.

PARÁGRAFO 4. Toda la infraestructura requerida por el proyecto en lo correspondiente a redes de telecomunicaciones para el servicio público de energía, además de las redes de telecomunicaciones y gas natural, deberá ser mediante la canalización de ductos (subterranización) incluyendo reservas y cámaras, así como las acomodaciones al usuario final. Deberá garantizarse la ductería suficiente para las redes de todos los operadores de telecomunicaciones.

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

PARÁGRAFO 6. El Plan Parcial deberá cumplir con las políticas establecidas por el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos - PGIRS de Cali, adoptado por el Decreto Municipal 1147 de 2015. Así mismo, se deberá cumplir con lo establecido por el Decreto Municipal 0059 de 2009 "Por medio del cual se adoptan disposiciones para la implementación de Programas de Gestión Integral de Residuos Sólidos, en entidades públicas, educativas, conjuntos residenciales, centros comerciales, supermercados, almacenes de cadena y eventos en el municipio de Cali y se dictan otras disposiciones".



ARTÍCULO 25. SISTEMA DE ACUEDUCTO. De conformidad con el oficio No. 300-GAA- 00265 - 16 del 14 de marzo de 2016 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P., la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial será por los propietarios de los predios mediante aportes al Esquema Fiduciario o Fideicomiso que se constituya al fin, los cuales se liquidarán por metro cuadrado de área bruta, acorde al sistema de liquidación establecido en el Esquema Fiduciario o Fideicomiso. Por lo tanto, la provisión de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado está sujeta a la participación de los propietarios de los predios objeto de este Plan Parcial mencionado Esquema Fiduciario o Fideicomiso.

E.S.P, la prestación del servicio de Acueducto está condicionado, entre otros a:

- Presentar el Paz y Salvo de participación en el Esquema Fiduciario o Fideicomiso que se constituya p estar ejecutadas y en funcionamiento las obras de infraestructura necesarias para la adecuada prestación servicios de Acueducto y Alcantarillado asociadas a las necesidades del Plan Parcial.
- A la construcción y puesta en operación de la Estación de Bombeo de Agua Potable, que acorde al di elaborado por el Consorcio Ingesam Ltda. - Hidro- occidente que abastecerá por gravedad los sectores partir de la prolongación de la TTS. La construcción de la Estación de Bombeo es requisito indispensable para la prestación del servicio de Acueducto en el Área de expansión, en las zonas localizadas por encima de 1 msnm (Cotas CMT).
- A la construcción de la estación de bombeo, que está proyectada para ser construida en el predio en e Calle 42 con Carrera 115.
- Se debe tener en cuenta que los diseños elaborados por Ingesam - Hidro- Occidente, se proyectó una interconexión entre la prolongación de la TTS y la TTO en diámetro 600 mm HD por la Carrera 109 en y 53, la cual se debe implementar, una vez se supere el consumo de los 500 LPS aportados por la TTS extendida por la Calle 42.
- Diseño, construcción y puesta en funcionamiento de las obras de infraestructura Macro necesarias para la adecuada prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado.
- El diseño y construcción de las redes secundarias de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, nec la adecuada prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado por parte de Emcali
- Para edificaciones de más de dos pisos, desarrollos en conjunto cerrado y con más de cinco unidades requiere sistema especial de abastecimiento interno con tanque de almacenamiento bajo y equipo de pr



ARTÍCULO 26. SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO. De conformidad con el oficio GAA- 00265 -16 del 14 de marzo de 2016 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P, la prestación del servicio de Drenaje Sanitario se encuentra su diseño y construcción de colectores sanitarios, acordes con el proyecto en proceso de contratación por Esquema Fiduciario o Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur y, posteriormente, la PTAR su



ARTÍCULO 27. PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR. La factibilidad de la solución individual para el manejo y tratamiento de aguas residuales como complemento del sistema de alcantarillado públicos propuesta en el Plan Parcial, se debe dar en la etapa de permisos y autorizaciones, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución CVC 0100 No. 0710-0667 del 30 de julio de 2019, en la cual se deberán evaluar los soportes técnicos y la determinación del sitio receptor del vertimiento, la cual se constituye condición previa a la etapa de licenciamiento urbanístico.

PARÁGRAFO 1. De conformidad con lo dispuesto en la Resolución 0100 No. 0710- 0667 de 2019 por la CVC, la viabilidad de la PTAR se encuentra supeditada a la evaluación técnica que lleve a cabo la Cor por el marco del proceso de otorgamiento del derecho ambiental.

PARÁGRAFO 2. En caso de que se lleve a cabo la implementación de la solución individual para el m

tratamiento de aguas residuales de la que trata el presente artículo, esta deberá considerar la cota del pu que defina EMCALI EICE ESP para la conexión con el colector sanitario de la Calle 61, a fin de garan adecuada articulación con las redes matrices de alcantarillado sanitario definidas en los estudios adelar EMCALI E.I.C.E. E.S.P. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse a éstas una ve encuentren construidas, de manera que hagan parte del sistema general del tratamiento de aguas residu por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.



ARTÍCULO 28. SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL. Con base en el Reglamento Téc Sector de AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO (RAS-2000), el nivel de complejidad del s ALTO y, para su desarrollo se fijan las siguientes condiciones:

- El Plan Parcial deberá entregar a la infraestructura general de manejo pluvial caudales regulados, evit a la red de drenaje pluvial superiores a los previstos en los diseños de la macro-infraestructura.
- Se deberán respetar y considerar los corredores definidos en los diseños de la macro infraestructura p las Carreras 102 hasta entregar a la laguna de regulación.
- Los proyectos urbanísticos y arquitectónicos que se desarrollen al interior del Plan Parcial deberán ga construcción del total de las obras inherentes al sistema de drenaje pluvial, al igual que la armonizació diseños específicos de los proyectos con la solución de drenaje integral definida para todo el sector.
- La Infraestructura requerida para asegurar el drenaje del Plan Parcial es el canal Carrera 102 hasta su Lagunas de Regulación.
- La Infraestructura requerida para recibir las aguas lluvias del Plan Parcial Guayabal:
- Adecuación del Zanjón Cascajal y su entrega al Canal Sur
- Lagunas de Regulación
- Construcción de la Estación de Bombeo de Aguas Lluvias hasta entregar al Canal Sur
- Participar en las obras a cargo del Esquema Fiduciario o Fideicomiso, que permitirán asegurar el ade de las aguas lluvias

PARÁGRAFO. De conformidad con el oficio No. 310-DT -433/2014 del 23 de octubre de 2014 emitic EMCALI EICE ESP, la prestación del servicio de Alcantarillado pluvial está condicionado, entre otros construcción del Canal Carrera 122 hasta su entrega al Canal de la Calle 61.



ARTÍCULO 29. REGULACIÓN PLUVIAL. De conformidad con lo dispuesto en la Resolución 01 0667 de 2019 proferida por la CVC, el sistema de drenaje planteado por el Plan Parcial debe estar artic y temporalmente con la propuesta adelantada por EMCALI E.I.C.E E.S.P. y la firma IGEI S.Á.S para e drenaje pluvial del área de expansión Corredor Cali - Jamundí. En todo caso, los proyectos que se deri presente Plan Parcial deberán proyectar los sistemas de regulación de caudales que garanticen la entreg caudales al sistema, evitando que se hagan aportes a la red de drenaje pluvial superiores a los previstos de IGEI.

PARÁGRAFO 1. De conformidad con lo dispuesto en la Resolución 0100 No. 0710- 0667 de 2019 por la cual se modifica el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de CVC, en el diseño y la construcción del proyecto urbanístico se deberá priorizar la infiltración de agua con el propósito de minimizar la construcción de áreas duras, procurando el planteamiento de zonas de parques y áreas verdes que garanticen la recarga del acuífero.

PARÁGRAFO 2. Es responsabilidad del urbanizador prever y controlar los eventuales impactos generados por la ejecución de la obra al acuífero en cuanto a su disponibilidad y características de calidad de aguas subterráneas.

PARÁGRAFO 3. En desarrollo y ejecución de los proyectos, no se puede afectar el gradiente hidráulico de los acuíferos y las características litológicas de los sedimentos del subsuelo.



ARTÍCULO 30. USOS DEL SUELO. Al presente Plan Parcial le corresponde el área de actividad RESIDENCIAL PREDOMINANTE, tal y como se muestra en el Plano F10 - ÁREA ÚTIL, USOS Y APROVECHAMIENTOS, el cual forma parte integral del presente Decreto. La definición y normas que rigen esta área de actividad está contenida en los artículos 258 y 259 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial).

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

PARÁGRAFO 2. La asignación específica de los usos del suelo se regirá por la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (artículo 247 y 417 POT) y la Matriz Desagregada de Usos del Suelo (Decreto Reglamentario 1151 de diciembre de 2000). PARÁGRAFO 3. La asignación de usos de los predios con el sistema vial se hará con base en la Matriz desagregada de Usos del suelo del Decreto 1151 de 2000, en las columnas correspondientes a "Vías Arterias Secundarias y Colectoras", teniendo en cuenta la jerarquización determinada en el Anexo 4 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 - Plan de Ordenamiento Territorial, las cuales se encuentran contenidas para este Plan Parcial en el plano F2 - MOVILIDAD, RED VIAL Y PERFILES VIALES.



ARTÍCULO 31. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. El área útil total del Plan Parcial es de 449.423,87 m². La estructura de espacios privados se expresa en los planos F1 - PROPUESTA URBANA DE ESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO y F13 - ETAPAS DE DESARROLLO, tal y como se encuentra contenida en la Tabla 8. ÁREA ÚTIL DEL PLAN PARCIAL

Tabla 8. ÁREA ÚTIL DEL PLAN PARCIAL

UNIDAD DE GESTIÓN	DE	ÁREA A COMPENSAR POR VÍAS LOCALES (m ²)	ÁREA ÚTIL (m ²)
UG1		5.742,58	184.864,12
UG2		4.930,17	112.496,41
UG3		5.809,07	125.069,76
UG4		1.475,60	26.993,59
TOTAL		17.957,41	449.423,87

PARÁGRAFO. La compensación de zonas verdes por concepto de vías locales no cedidas, al igual que la compensación de zonas verdes por concepto de vías locales cedidas, se regirá por lo dispuesto en el Decreto 1151 de 2000.

compensación por incremento de densidad, constituye una obligación urbanística que debe señalarse en la licencia de urbanización, identificando claramente su localización. La entrega y adecuación de di verde, se realizará de conformidad con el procedimiento que determine la Unidad Administrativa Espe Gestión de Bienes y Servicios. Para este efecto, se aplicará lo dispuesto en la Resolución 620 del 23 de de 2008 o la norma que la modifique o sustituya.



ARTÍCULO 32. MODALIDADES DE URBANIZACIÓN. En concordancia con lo establecido en el artículo 367 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, las Unidades de Actuación Urbanística o las Unidades de Ge Plan Parcial podrán desarrollarse por los sistemas de loteo individual (abierto o cerrado), conjunto de loteo individual (abierto o cerrado), conjunto vertical cerrado y de conjunto horizontal (abierto o cerrado) todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos definidas en el presente Decreto y demás disposiciones de urbanización previstos en el Acuerdo Municipal 069 de 2000.



ARTÍCULO 33. FICHA NORMATIVA. El polígono correspondiente al área de planificación del desarrollo urbano Guayabal se reglamenta conforme a la Ficha Normativa que se adopta con el presente Decreto, hace parte integral del mismo, en cumplimiento de lo establecido por el parágrafo 1 del artículo 248 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

Tabla 9. FICHA NORMATIVA PLAN PARCIAL GUAYABAL

Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del PN: Plan Parcial de desarrollo urbano Guayabal
Comuna (s):	Área del Polígono Normativo: 99,36 Ha

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

Áreas de Actividad: Residencial Predominante Tratamiento: Desarrollo

NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1. ÁREAS DE ACTIVIDAD

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

2. USOS DEL SUELO

Los usos del suelo de este Plan Parcial se regirán por lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 aplicando la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (Art 247 y 417) y la Matriz de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de diciembre de 2000.* Frente a las vías Arterias Principales se permitirán los usos de ámbito sectorial correspondientes a la columna "VÍA ARTERIA PRINCIPAL CORREDOR DE ACTIVIDAD", de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. Se exceptúan los códigos 5011,5012, 5030, 5040, 5051,5052, 5161, 5162, 5170, 5512.* Frente a las Vías Arterias Secundarias y se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN VÍAS ALTERNAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 5513, 5519, 9191. Los siguientes códigos se definen como usos, pero se les define la condición P-7 de tamaño predial a los Grupos 851, 852 y 853.* Para la definición del Concepto de Usos del Suelo por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal,

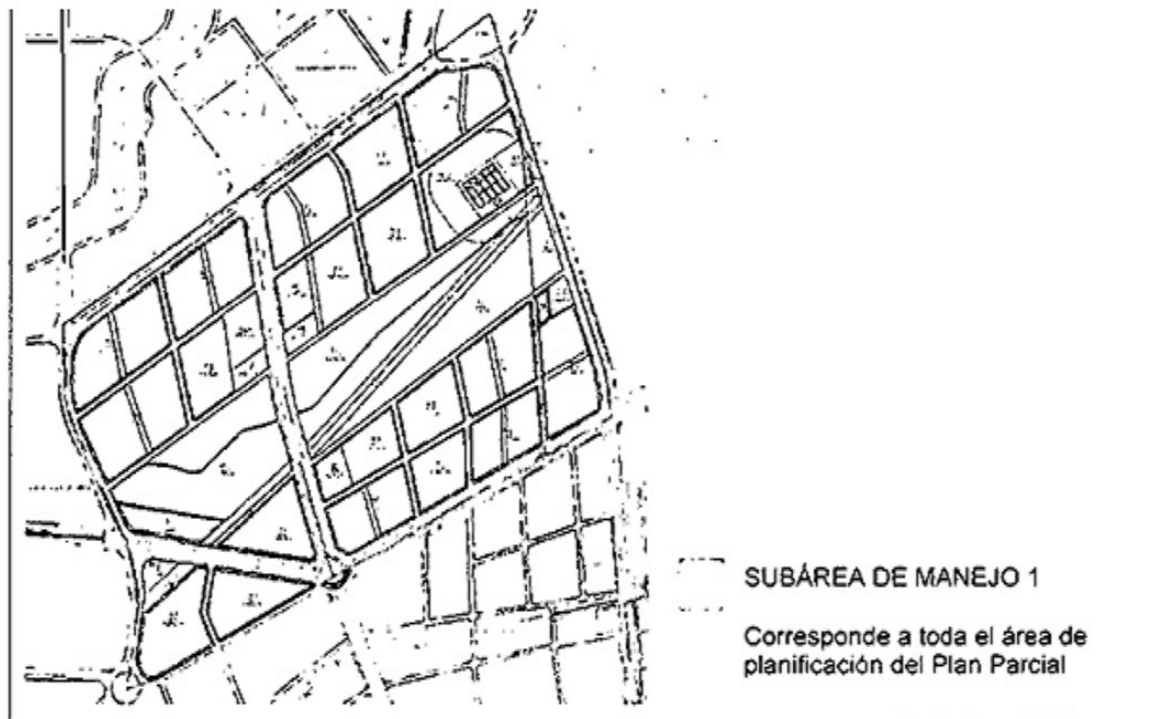
permitidos para el Plan Parcial se homologarán a la Clasificación Internacional Industrial Uniforme-CI al momento de la solicitud.* Se permite la localización de los elementos constitutivos del Sistema de Transporte Masivo.

DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

3. TRATAMIENTO Y SUBÁREAS DE MANEJO

3.1 TRATAMIENTO: DESARROLLO De conformidad con lo dispuesto en el Plan Parcial, este polígono normativo presenta una única área de manejo normativo, la cual es objeto de aplicación de los aprovechamientos dispuestos en el POT, a través de las Unidades de Gestión o Actuación determinadas a continuación.

3.2 SUBÁREAS DE MANEJO



4. APROVECHAMIENTOS

4.1 APROVECHAMIENTOS

*Los aprovechamientos para este Plan Parcial son los definidos en el artículo 281 del POT para predios de 50 hectáreas, los cuales se muestran en los siguientes cuadros. No obstante, su aplicación se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 del presente decreto, en el cual se establecen el total de construyibles por cada manzana, al igual que su correspondiente densidad.

VARIABLES	SUBAREA I						
	AGRUPACIONES (1)				NO AGRUPACIONES (VIA)		
	MIXTOS		MULTIP		UNIP	BIFAM	MULTIP
	VIA	NO VIA	VIA	NO VIA			
ÍNDICE MÁX. DE OCUPACIÓN (I.O.)	0.30	0.24	0.30	0.24	-	-	-
ÍNDICE MÁX. DE CONSTRUCCIÓN (I.C.)	1.40	1.40	1.40	1.40	-	-	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)	12	12	12	12	3	3	6
FRENTE MÍNIMO (ML)	-	-	-	-	6	7	12
ÁREA LOTE MÍNIMO (M2)	-	-	-	-	72	105	252
AISLAMIEN TOS LATERALES	A partir del 6to piso 5.00 mts						
AISLAMIEN TOS POSTERIORES	Del 1o. al 3o. piso = 3.00 metros Del 4o. al 5o. piso = 4.50 metros Del 6o. al 8o. piso = 6.00 metros Del 9o. al 12o. piso = 8.50 metros						

(1) - Índices sobre Área Neta Urbanizable

4.2 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

Para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 411.020.0259 de mayo 06 de 2015 “Por el cual se modifican los Acuerdos Municipales 0321 de 2011, 0338 de 2012, 0339 de 2013, 0346 de 2013, 0357 de 2013 y 0380 de 2014; que conforman el Estatuto Tributario Municipal”, el Acuerdo 0434 de 2017 “Por el cual se modifica parcialmente el estatuto tributario municipal y se dictan otras disposiciones”, el Decreto 411.010.20.03 de 2017 “Por el cual se efectúa una delegación y se dictan otras disposiciones” y lo dispuesto en el Decreto Nacional 411.020.0259 de mayo 06 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación remitirá a la Subdirección de Catastro, el informe de la Subdirección de Catastro, el informe de la Subdirección de Planeación y el informe de la Subdirección de Gestión de la Información, para que emita el informe normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en la plusvalía para su estudio y en su caso, si ello hubiere lugar.

4.3 GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

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

4.4 CESIONES OBLIGATORIAS

*Las áreas de cesión para espacio público a que se obliga el ejecutor del presente plan parcial, están conformadas por las correspondientes al sistema vial y las zonas destinadas a zonas verdes y equipamiento comunitario. Las últimas corresponden al 21% del área bruta del predio y se destinan así: el 18% para zonas verdes y el 3% para la localización de Equipamiento. La distribución de cesiones obligatorias por Unidad de Gestión se encuentra en los artículos 21 y 35 del presente decreto.

4.5 OBSERVACIONES

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



ARTÍCULO 34. APROVECHAMIENTOS. De conformidad con lo dispuesto en la ficha normativa en el artículo [33](#) del presente decreto, así como en el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan aprovechamientos se encuentran determinados de la siguiente manera:

Tabla 10. RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS POR UNIDAD DE GESTIÓN

UG	ÁREA ÚTIL (M2)	ÁREA NETA URBANIZABLE (M2)	ÁREA MÁXIMA OCUPABLE (M2)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIBLE (M2)	TOTAL DE VIVIENDAS MÁXIMAS PERMITIDAS(1)	M2 SUELO PARA NO- VIS
UG1	184.864,12	291.008,31	74.378,17	407.411,63	3.492	136.837,08
UG2	112.496,41	186.287,15	47.180,89	260.802,01	2.235	87.616,52
UG3	125.069,76	224.045,78	56.654,68	313.664,09	2.689	98.240,24
UG4	26.993,59	45.378,04	11.435,27	63.529,25	545	21.594,87
TOTAL	449.423,87	746.719,28	189.649,00	1.045.406,99	8.961	344.288,71

(1) El número total de viviendas contenidas en esta columna, corresponde a las máximas permitidas al densidad tope determinada por el POT de 120 Unidades de Vivienda por Hectárea Neta, sin incluir ces adicionales de espacio público. Para poder construir un número de viviendas superior a las determinad presente cuadro, se deberá ceder espacio público adicional, de conformidad con lo dispuesto en el artíc Acuerdo Municipal 069 de 2000.

A continuación, se muestra el detalle de los aprovechamientos por cada unidad de gestión, de conformi reparto equitativo de cargas y beneficios.

Tabla 11. APROVECHAMIENTOS - UNIDAD DE GESTIÓN 1

LOTE	ÁREA ÚTIL (M2)	ÁREA MÁXIMA OCUPABLE (M2)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIBLE (M2)	TOTAL VIVIENDAS MÁXIMAS PERMITIDAS
Manzana 1 - UG1 (NO VIS)	33.170,57	12.531,90	73.102,76	62
Manzana 2-UG1 (VIS)	29.683,41	14.018,06	65.417,60	56
Manzana 3-UG1 (NO VIS)	35.333,50	13.349,06	77.869,51	66
Manzana 4-UG1 (VIS)	18.343,63	8.662,82	40.426,49	34
Manzana 5-UG1 (NO VIS)	20.761,79	7.843,84	45.755,74	39
Manzana 6 - UG1 (NO VIS)	21.133,49	7.984,27	46.574,90	39
Manzana 7-UG1 (NO VIS)	26.437,74	9.988,23	58.264,65	49
SUBTOTAL	184.864,12	74.378,17	407.411,63	3.492

Tabla 12. APROVECHAMIENTOS - UNIDAD DE GESTIÓN 2

LOTE	ÁREA ÚTIL (M2)	ÁREA MÁXIMA OCUPABLE (M2)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIBLE(M2)	TOTAL VIVIEN MÁXIM PERMIT
Manzana 1 - UG2 (NO VIS)	21.576,00	8.574,85	50.019,95	4
Manzana 2 - UG2 (NO VIS)	15.556,97	6.182,73	36.065,93	3
Manzana 3 - UG2 (NO VIS)	19.009,08	7.554,69	44.069,01	3
Manzana 4 - UG2 (NO VIS)	13.398,11	5.324,75	31.061,02	2
Manzana 5 - UG2 (NO VIS)	18.076,37	7.184,01	41.906,70	3
Manzana 6 - UG2 (VIS)	24.879,89	12.359,87	57.679,39	4
SUBTOTAL	112.496,41	47.180,89	260.802,01	2.235

Tabla 13. APROVECHAMIENTOS - UNIDAD DE GESTIÓN 3

LOTE	ÁREA ÚTIL (M2)	ÁREA MÁXIMA OCUPABLE (M2)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIBLE(M2)	TOTAL VIVIEN MÁXIM PERMIT
Manzana 1 - UG3 (NO VIS)	27.536,29	11.838,62	69.058,61	592
Manzana 2 - UG3 (NO VIS)	23.626,67	10.157,77	59.253,65	508
Manzana 3-UG3 (NO VIS)	30.191,12	12.980,01	75.716,71	649
Manzana 4-UG3 (NO VIS)	8.130,76	3.495,64	20.391,25	175
Manzana 4 - UG3 (VIS)	10.817,95	5.813,67	27.130,48	233
Manzana 5 - UG3 (NO VIS)	8.755,40	3.764,19	21.957,77	188
Manzana 5 - UG3 (VIS)	16.011,57	8.604,78	40.155,63	344
SUBTOTAL	125.069,76	56.654,68	313.664,09	2.689

Tabla 14. APROVECHAMIENTOS - UNIDAD DE GESTIÓN 4

LOTE	ÁREA ÚTIL (M2)	ÁREA MÁXIMA OCUPABLE (M2)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIBLE(M2)	TOTAL VIVIEN MÁXIM PERMIT
Manzana 1 - UG4 (VIS)	5.398,72	2.722,68	12.705,86	109
Manzana 1 - UG4 (NO VIS)	21.594,87	8.712,58	50.823,39	436
SUBTOTAL	26.993,59	11.435,27	63.529,25	545

PARÁGRAFO 1. La delimitación de las Unidades de Gestión se encuentra en el plano F8 - DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN.

PARÁGRAFO 2. Se podrá efectuar traslado de metros cuadrados de área construible y/o viviendas por las manzanas de una misma Unidad de Gestión o entre Unidades de Gestión, siempre y cuando no se superen los totales establecidos para el plan parcial en las tablas del presente artículo.

PARÁGRAFO 3. Para efectuar traslado de metros cuadrados construibles o número de viviendas permitidas en la misma Unidad de Gestión de los que trata el parágrafo anterior, los propietarios que intervienen en el traslado

deberán estar de acuerdo y, por lo tanto, se deberán expedir simultáneamente las licencias de construcción de predios objeto de la transferencia, con el propósito de que no se vulnere el acceso de ningún particular a aprovechamientos determinados en el plan parcial.

PARÁGRAFO 4. Se podrá efectuar traslado de metros cuadrados construibles o número de viviendas entre Unidades de Gestión del plan parcial, cuando existan manzanas o Unidades de Gestión licenciadas que hayan utilizado el máximo potencial de construcción y número de viviendas establecido en las tablas del presente artículo, y el excedente desee ser concretado en otro proyecto dentro del plan parcial. De cualquier forma, los propietarios que intervienen en el traslado deberán estar de acuerdo y procederán a suscribir las acciones que para ello haya lugar.

PARÁGRAFO 5. En ningún caso, los metros cuadrados construibles u ocupables podrán ser superiores a los establecidos en el presente artículo para el plan parcial.

PARÁGRAFO 6. 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 se localizarán en la misma Unidad de Gestión que las genere y, dado el caso, podrán ser trasladadas a otra Unidad de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo 4 del presente artículo. 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 2.3.1.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, a la viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos como acueducto y alcantarillado, que para la finalidad establezca el prestador de servicios públicos domiciliarios.

☐ ARTÍCULO 35. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. De conformidad con lo dispuesto en el POT, el Plan Parcial Guayabal debe cumplir con la obligación de destinar al menos 89.884,77 M2 de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Social. No obstante, dentro de su planteamiento urbanístico, el plan parcial determina la localización de un total de 105.135,17 m2 para el desarrollo de Vivienda de Interés Social, tal y como se muestra en la Tabla 10; artículo 34 del presente Decreto, por tanto, esto constituye una obligación de destinación. La localización de los suelos para VIS, se muestran en el Plano F11 LOCALIZACIÓN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. PARÁGRAFO 1. 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 2. Las áreas de destinación para el desarrollo de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL señaladas en el presente artículo son mínimas y, en consecuencia, otras manzanas podrán destinarse para VIS, sin que implique el ajuste del Plan Parcial.

☐ ARTÍCULO 36. CESIONES, OBLIGACIONES URBANÍSTICAS Y REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con el reparto equitativo de cargas y beneficios propuesto por el plan parcial en el Documento técnico de Soporte para el plan parcial, las Unidades de Gestión o Unidades de Actuación autónomas, por lo cual, el total de las obligaciones urbanísticas del plan parcial se deberán ejecutar por los titulares del derecho de dominio de los inmuebles a través de un Ente Gestor, el cual puede ser constituido cualquiera de las figuras consideradas en el ordenamiento jurídico, tales como, una Fiducia Mercantil, Comercial, un Patrimonio autónomo, etc., tal como se establece en el modelo de gestión del Plan Parcial en el Capítulo 5. PROPUESTA DE MODELO DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL GUAYABAL.

En consecuencia, todos los titulares de derecho de dominio de los inmuebles que forman parte del plan deben participar del Ente Gestor, para la ejecución de las obligaciones urbanísticas de cada una de las Unidades de Gestión o Unidades de Actuación Urbanística. Para efectos de lo anterior, el total de cargas urbanísticas parciales fueron cuantificadas en 1.693 puntos, por tanto y, de acuerdo con la simulación financiera, las cargas urbanísticas de cada Unidades de Gestión o Unidades de Actuación expresada en puntos es la siguiente:

Tabla 15. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS POR PUNTOS

OBLIGACIONES	UG1 (1)	UG2 (2)	UG3 (3)	UG4 (4)
Obligaciones urbanísticas de la UNIDAD DE GESTIÓN de acuerdo con sus aprovechamientos	651,6	424,6	512,3	104,5
Costos de cargas Urbanísticas físicas localizadas al interior de la UNIDAD DE GESTIÓN (5)	677,0	363,2	510,0	142,8
Puntos que debe trasladar a otra UG, para el cumplimiento de las Cargas Urbanísticas	0,0	61,4	2,3	0,0
Puntos que recibe de otra UG, para el cumplimiento de las Cargas Urbanísticas localizadas en la UG	25,4	0,0	0,0	38,3

(1) Le corresponde como obligación urbanística un total de 651,6 puntos, lo que significa que requiere de un total de 25,4 puntos provenientes de otras UG (recibe 2,3 de la UG3 y 23,1 de la UG2), para poder obtener su correspondiente licencia urbanística de urbanismo, y así ejecutar el total de los 677 puntos que se localizan en dicha Unidad.

(2) Le corresponde como obligación un total de 424,6 puntos, lo que significa que debe aportar 23,1 puntos a la UG1 y 38,3 puntos a la UG4 para así, obtener su licencia urbanística de urbanismo para ejecutar los 363,2 puntos localizados en su ámbito de planificación y licenciamiento.

(3) Le corresponde como obligación un total de 512,3 puntos, lo que significa que debe aportar 2,3 puntos a la UG3 y así, obtener su licencia de urbanismo para ejecutar los 510,0 puntos localizados en su ámbito de planificación y licenciamiento.

(4) Le corresponde como obligación un total de 104,5 puntos, lo que significa que requiere del traslado de 38,3 puntos provenientes de la UG2, para poder obtener su correspondiente licencia de urbanismo, y así ejecutar el total de los 142,8 puntos que se localizan en dicha Unidad.

(5) Las cargas señaladas en esta fila, son aquellas que deben quedar contenidas en cada una de las licencias de urbanismo, por lo cual para su expedición se requiere del certificado de aporte o recibo de cargas, según corresponda. Estas cargas se muestran en el presente artículo, en las Tablas 16, 17, 18 y 19.

Teniendo en cuenta que las licencias de urbanismo se expiden para cada Unidad de Gestión, a continuación se muestra el total de cargas y beneficios localizados en cada Unidad de Gestión, señalando las áreas de carga obligatoria, cuya delimitación se encuentra en los planos F11 ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS y F12 UNIDAD DE GESTIÓN y F12 ÁREA ÚTIL, USOS Y APROVECHAMIENTOS. En todo caso, las obligaciones urbanísticas de cada Unidad de Gestión corresponden a las determinadas en el reparto contenido en la 'Tabla 16. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS - UNIDAD DE GESTIÓN 1

DELIMITACIÓN						
NORTE: Con el límite sur del Plan Parcial Ciudad Meléndez, en la carrera 102						
ORIENTE: Con el eje de la calle 60, con el límite occidental de las Unidades de Gestión 2 y 3						
SUR: Con el límite norte de los planes parciales Cachipay (Carrera 109 y Carrera 116) y Plan Parcial Predelimitado 3 (carrera 118)						
OCCIDENTE: Con el eje de la calle 53, límite oriental del Plan Parcial Predelimitado 2.						
RESUMEN DE ÁREAS UG 1		ÁREA	ÁREA TOTAL		CESIONES OBLIGATORIAS	
		m²	m²	%	m²	%
ÁREA BRUTA		385.346,80		100,00%		
Predio No. 1 - M.I. 370-40405		385.346,80				
AFECTACIONES	Carrera 102 (VAP)	18.800,12	71.250,99	18,50%		
	Carrera 109 (VAS)	21.611,67				
	Calle 60 (VAS)	18.264,40				
	Calle 53 (VC)	12.327,80				
	Línea de alta tensión	11.627,61	23.058,50	5,99%		
	Zona de regulación	10.130,89				
	Acéquia	1.300,80				

TOTAL AFECTACIONES			94.338,49	24,48%			
ÁREA NETA URBANIZABLE			291.008,31	75,52%			
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	ZV-1-UG-01	62.573,69	69.647,66	18,07%	69.362,42	18,00%
		ZV-2-UG-01	3.177,44				
		ZV-3-UG-01	3.896,53				
	Equipamiento	EQ-UG-01	12.142,64	3,15%	11.560,40	3,00%	
	Vías Locales	Carrera 103	5.872,06	18.611,23			
		Carrera 104	5.506,01				
		Calle 55	6.064,48				
		Carrera 118	1.168,68				
		Carrera 107*	2.881,79				
* La carrera 107 no se descuenta porque se traslapa con el área de protección de la Línea de Alta Tensión.							
ÁREA DESARROLLABLE	Manzana 1 - UG1		35.038,67	190.606,70	49,46%		
	Manzana 2 - UG1		31.571,67				
	Manzana 3 - UG1		37.319,71				
	Manzana 4 - UG1		18.343,63				
	Manzana 5 - UG1		20.761,79				
	Manzana 6 - UG1		21.133,49				
	Manzana 7 - UG1		26.437,74				
VÍAS LOCALES A COMPENSAR	Manzana 1 - UG1		1.868,10	5.742,58	1,49%		
	Manzana 2 - UG1		1.888,26				
	Manzana 3 - UG1		1.986,21				
	Manzana 4 - UG1		-				
	Manzana 5 - UG1		-				
	Manzana 6 - UG1		-				
	Manzana 7 - UG1		-				
ÁREA ÚTIL	Manzana 1 - UG1		33.170,57	184.864,12	47,97%		
	Manzana 2 - UG1 (VIS)		29.683,41				
	Manzana 3 - UG1		35.333,50				
	Manzana 4 - UG1 (VIS)		18.343,63				
	Manzana 5 - UG1		20.761,79				
	Manzana 6 - UG1		21.133,49				
	Manzana 7 - UG1		26.437,74				

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

ZONAS VERDES	Cesión y adecuación de 69.647,66 m2 correspondientes al 18,07% del área total bruta.Obligación: 69.362,42 (18%)Localización: ZV-01, ZV-02, ZV-03 y ZV-04Unidad de Gestión 1	
EQUIPAMIENTOS	Cesión de suelo para la localización de equipamientos con un área de 12.142,64 m2 correspondientes al 3,15% del área bruta.Obligación: 11.560,40 (3%)Localización: EQ-UG-01	
SISTEMA VIAL	Carrera 102 (VAP)	Cesión y construcción del área afectada por el límite occidental del área de predelimitado 2 del plan parcial (límite oriental del predelimitado 2), hasta la intersección con Carrera 118 y el eje de la calle 60, con un área de 18.866,12 m2
	Carrera 109 (VAS)	Cesión y construcción del área afectada por el límite occidental del área de predelimitado 6 del plan parcial (límite oriental del predelimitado 6), hasta el cruce con Carrera 102 (límite occidental de la Unidad de Gestión 1) con un área de 21.811,67 m2
	Calle 60 (VAS)	Cesión y construcción del área afectada por el costado sur de la carrera 109, con un costado norte de la carrera 109, con un área de 18.264,40 m2
	Calle 53 (VC)	Cesión y construcción del área afectada por el costado sur de la carrera 109, con un costado norte de la carrera 109, con un costado sur de la carrera 109 hasta el límite norte del predelimitado 3 del plan parcial (límite norte del predelimitado 3), con un área de 18.264,40 m2
	Vías locales	Cesión y construcción de las vías señaladas en la Tabla 5, artículo 17 del presente decreto
Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 5, artículo 17 del presente decreto	

SERVICIOS PÚBLICOS

ACUEDUCTO	Participación en la cuota parte correspondiente, para la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través de un Esquema Fiduciario o Fideicomiso, incluyendo estación de bombeo y impulsión.
Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la cuota parte correspondiente, para la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial, a través de un Esquema Fiduciario o Fideicomiso.
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del área de la Unidad de Gestión.	
Participación a través del Ente Gestor para la construcción de las zonas de regulación localizadas en el área UG3, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del plan parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la cuota parte correspondiente, para la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través de un Esquema Fiduciario o Fideicomiso. La Presente Unidad de Gestión es la parte del Sector 3 definido por EMCALI para la prestación del servicio, el cual requiere la construcción de Colectores Sanitarios hasta su conexión al Colector Sanitario proyectado por la Carrera 102 con calle 6, para la entrega a la PTAR o EBAR sur, conforme al diseño aprobado.
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del área de la Unidad de Gestión.	
ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para interconectar a los usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, en cumplimiento del Reglamento de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento de Iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del Código de la RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su operación, mantenimiento y usos dentro de sus programas de prestación de servicios.
La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea.	
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, eléctrico o electrónico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento de Redes Internas de Telecomunicaciones, expedido mediante la Resolución CRC 5405 de 2018. Se debe disponer de canalización con capacidad suficiente para el soterramiento de las redes.
GAS	Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la empresa contratada por el servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinadas en el plan de manejo ambiental del plan parcial.
Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal otorgados por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca -CVC.	
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	Corresponde la destinación de 29.683,41 m2 (manzana 2) y 18.000 m2 (manzana 4), para el desarrollo de proyectos VIS.

Tabla 17. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS - UNIDAD DE GESTIÓN 2

DELIMITACIÓN

NORTE: Con el límite sur de la Unidad de Gestión 3, en el eje de la Línea de Alta Tensión.

ORIENTE: Con el límite occidental de la Unidad de Gestión 4, en el eje de la Calle 60B (divide la zona verde 1, y el área de protección de la línea de alta tensión)

SUR: Con el límite norte del plan parcial Cachipay, en el eje de la Carrera 109.

OCCIDENTE: Con el límite oriental de la Unidad de Gestión 1, en el eje de la Calle 60

RESUMEN DE ÁREAS UG 2			ÁREA	ÁREA TOTAL		CESIONES OBLIGATORIAS	
			m²	m²	%	m²	%
ÁREA BRUTA			215.667,80		100,00%		
Predio No. 1 - M.I. 370-40405			215.667,80				
AFECTACIONES	Calle 60 (VAS)		5.887,26	18.666,83	8,66%		
	Carrera 109 (VAS)		12.779,57				
	Línea de alta tensión		10.713,82				
TOTAL AFECTACIONES			29.380,65		13,62%		
ÁREA NETA URBANIZABLE			186.287,15		86,38%		
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	ZV-1-UG-02	39.817,58	39.817,58	18,46%	38.820,20	18,00%
	Equipamiento	EQ-UG-02	6.714,24		3,11%	6.470,03	3,00%
	Vías Locales	Carrera 107	7.411,49	22.328,76	10,35%		
		Carrera 108	6.645,62				
		Calle 60 Bis	2.922,75				
		Calle 60 A	3.315,89				
		Calle 60 B	2.033,02				
ÁREA DESARROLLABLE	Manzana 1 - UG2		23.045,21	117.426,57	54,45%		
	Manzana 2 - UG2		15.556,97				
	Manzana 3 - UG2		20.632,54				
	Manzana 4 - UG2		13.398,11				
	Manzana 5 - UG2		18.076,37				
	Manzana 6 - UG2		26.717,38				
VÍAS LOCALES A COMPENSAR	Manzana 1 - UG2		1.469,21	4.930,17	2,29%		
	Manzana 2 - UG2		-				
	Manzana 3 - UG2		1.623,46				
	Manzana 4 - UG2		-				
	Manzana 5 - UG2		-				
	Manzana 6 - UG2		1.837,49				
ÁREA ÚTIL	Manzana 1 - UG2		21.576,00	112.496,41	52,16%		
	Manzana 2 - UG2		15.556,97				
	Manzana 3 - UG2		19.009,08				
	Manzana 4 - UG2		13.398,11				
	Manzana 5 - UG2		18.076,37				
	Manzana 6 - UG2 (VIS)		24.879,89				

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

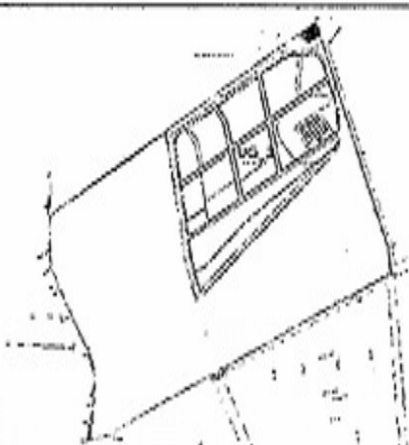
ZONAS VERDES	Cesión y adecuación de 39.817,58 m2 correspondientes al 18,46% del área bruta.Obligación: 38.820,20 m2 (18%)Localización: ZV-1-UG-02	
EQUIPAMIENTOS	Cesión de suelo para la localización de equipamientos con un área de 6.714,24 m2 correspondientes al 3,11% del área bruta.Obligación: 6.580,24 m2 (3%)Localización: EQ-UG-02	
SISTEMA VIAL	Calle 60 (VAS)	Cesión y construcción del área afectada entre el límite sur de la Unidad de Gestión 3, la línea de alta tensión, hasta el costado de la carrera 109, con un área de 5.887,21 m2
Carrera 109 (VAS)		Cesión y construcción del área afectada entre el límite oriental de la Unidad de Gestión 3, el eje de la calle 60, hasta el eje de la carrera 109, con un área de 12.779,57 m2
Vías locales	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 5, artículo 16 del Decreto 1073 de 2015	
Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 6, artículo 17 del Decreto 1073 de 2015	

SERVICIOS PÚBLICOS

ACUEDUCTO	Participación en la cuota parte correspondiente, para la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso, incluyendo estación de bombeo y impulsión.
Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la cuota parte correspondiente, para la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial, a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso.
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión.	
Participación a través del Ente Gestor para la construcción de las zonas de regulación localizadas en la Unidad de Gestión 3, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del plan parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la cuota parte correspondiente, para la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso. La Presente Unidad de Gestión 3 forma parte del Sector 3 definido por EMCALI para la prestación del servicio de alcantarillado, el cual requiere la construcción de Colectores Sanitarios hasta su conexión al Colector Sanitario proyectado por la Carrera 102 con calle 60, para su entrega a la PTAR o EBAR sur, conforme al diseño aprobado.
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión.	
ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para interconectar a los usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los promotores, urbanizadores y/o constructores, en cumplimiento del Reglamento de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas.

	iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del c RED.
Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad pr servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos dentro de sus programas prestación de servicios.	
La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterrán	
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, ele eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Regla Redes Internas de Telecomunicaciones, expedido mediante la CRC 5405 de 2018. Se debe disponer de canalización con suficiente para el soterramiento de las redes.
GAS	Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la empresa del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinadas de manejo ambiental del plan parcial
Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca -CVC.	
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	Corresponde la destinación de 24.879,88 m2 en la manzana desarrollo de proyectos VIS

Tabla 18. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS - UNIDAD DE GESTIÓN 3

DELIMITACIÓN						
NORTE: Con el límite sur del Plan parcial Ciudad Meléndez, en la Carrera 102						
ORIENTE: Con el eje de la Calle 61 y el límite occidental de la Unidad de Gestión 4						
SUR: Con el límite norte de la Unidad de Gestión 2, en el eje de la línea de alta tensión.						
OCCIDENTE: Con el límite oriental de la Unidad de Gestión 1, en el eje de la Calle 60						
RESUMEN DE ÁREAS UG 3		ÁREA	ÁREA TOTAL		CESIONES OBLIGATORIAS	
		m²	m²	%	m²	%
ÁREA BRUTA			327.383,28	100,00%		
Predio No. 1 - M.I. 370-40405			327.383,28			
AFECTACIONES	Calle 60 (VAS)	13.058,66	44.275,26	13,52%		
	Calle 61 (VAS)	3.261,42				
	Carrera 102 (VAS)	27.957,18				
	Línea de alta tensión	10.786,37	59.062,24	18,04%		
	Aislamiento PTAR	4.656,74				
	PTAR	14.696,41				
	Zona de regulación	27.198,72				
	Acequia	1.724,00				
TOTAL AFECTACIONES			103.337,50	31,56%		

Área neta urbanizable	224.045,78	68,44%				
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	ZV-1-UG-03	55.982,51	59.725,32	18,24%	58.92
ZV-2-UG-03		3.742,81				
Equipamit.		EQ-UG-03	9.824,16	3,00%	9.821,50	3,00%
Vías Locales		Carrera 103	7.750,95	23.617,48	7,21%	
Carrera 104		7.762,98				
Calle 60 Bis		3.991,79				
Calle 60A		4.111,75				
ÁREA DESARROLLABLE	Manzana 1 - UG3	29.390,31	130.878,83	39,98%		
Manzana 2 - UG3		23.626,67				
Manzana 3 - UG3		31.992,63				
Manzana 4 - UG3		21.102,25				
Manzana 5 - UG3		24.766,97				
VÍAS LOCALES A COMPENSAR	Manzana 1 - UG3	1.854,02	5.809,07	1,77%		
Manzana 2 - UG3		--				
Manzana 3 - UG3		1.801,51				
Manzana 4 - UG3		2.153,54				
Manzana 5 - UG3		-				
ÁREA ÚTIL	Manzana 1 - UG3	27.536,29	125.069,76	38,20%		
Manzana 2 - UG3		23.626,67				
Manzana 3 - UG3		30.191,12				
Manzana 4 - UG3 (parte VIS)		18.948,71				
Manzana 5 - UG3 (parte VIS)		24.766,97				

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

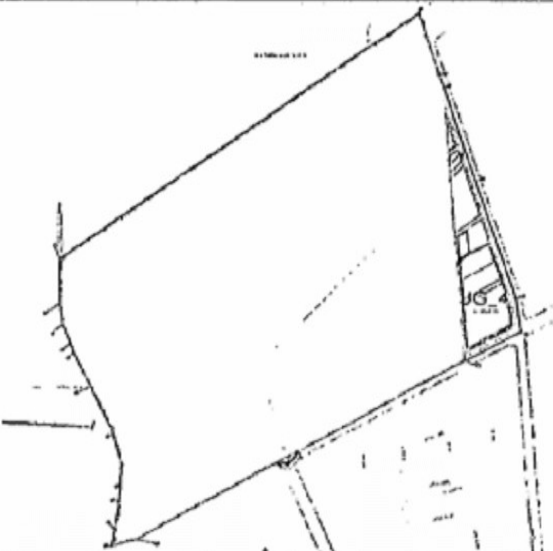
ZONAS VERDES	Cesión y adecuación de 59.725,32 m2 correspondientes al 18,2% del área bruta.Obligación: 58.928,99m2 (18%) Localización: ZV-1-UG-03	
EQUIPAMIENTOS	Cesión de suelo para la localización de equipamientos con un área de 3.000 m2 correspondientes al 3,00% del área bruta.Obligación: 2.970 m2 (3%)Localización: EQ-UG-03	
SISTEMA VIAL	Calle 60 (VAS)	Cesión y construcción del área afectada costado sur de la carrera 102, hasta el límite occidental de la Unidad de Gestión 2, en el eje de alta tensión 13.056,66 m2
	Calle 61 (VAS)	Cesión y construcción del área afectada costado sur de la carrera 102, hasta el límite occidental de la Unidad de Gestión 4, con un área de 3.261,42 m2
	Carrera 102 (VAS)	Cesión y construcción del área afectada límite occidental de la Unidad de Gestión 4 (hasta la calle 60), hasta el límite oriental de la Unidad de Gestión 4, con un área de 27.957,18 m2
	Vías locales	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 5, artículo 16 del presente decreto
	Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 6, artículo 17 del presente decreto

SERVICIOS PÚBLICOS

ACUEDUCTO	Participación en la cuota parte correspondiente, para la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso, incluyendo estación de bombeo y redes de impulsión
Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la cuota parte correspondiente, para la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial, a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso.
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión.	
Participación a través del Ente Gestor para la construcción de las zonas de regulación localizadas en la Unidad de Gestión 3, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del plan parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la cuota parte correspondiente, para la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso. La Presente Unidad de Gestión del Sector 3 definido por EMCALI para la prestación del servicio requiere la construcción de Colectores Sanitarios hasta su entrega al punto de destino Sanitario proyectado por la Carrera 102 con calle 61 hasta su entrega al punto de destino o EBAR sur, conforme al diseño aprobado.
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión.	
ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión

	eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para ir usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los ur y/o constructores, en cumplimiento del Reglamento Técnico de I Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de ilur alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de RED. locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de te entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, mantenimiento y usos dentro de sus programas locales de pre servicios.
La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea	
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento de Redes Internas de Telecomunicaciones, expedido mediante la Resolución 5405 de 2018. Se debe disponer de canalización con capacidad suficiente para el soterramiento de las redes.
GAS	Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la empresa del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinadas en el plan parcial de manejo ambiental del plan parcial
Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca -CVC.	
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	Corresponde la destinación de 10.817,95 m2 (manzana 4) y 16.000 m2 (manzana 5), para el desarrollo de proyectos VIS

Tabla 19. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS - UNIDAD DE GESTIÓN 4

DELIMITACIÓN							
ORIENTE: Con el eje de la Calle 61, límite oriental del suelo de expansión Corredor Cali-Jamundi.							
SUR: Con el límite norte del Plan Parcial Cachipay, en el eje de la Carrera 109							
OCCIDENTE: Con el límite oriental de la Unidad de Gestión 2, en el eje de la Calle 60B							
RESUMEN DE ÁREAS UG 4		ÁREA	ÁREA TOTAL		CESIONES OBLIGATORIAS		
		m²	m²	%	m²	%	
ÁREA BRUTA		65.253,68		100,00%			
Predio No. 1 - M.I. 370-638208		65.253,68					
AFECTACIONES	Carrera 109	4.140,17	16.834,06	25,80%			
	Calle 61	12.693,90					
	Línea de Alta tensión	1.331,41	3.041,57				
	PTAR	1.206,89					
	Aislamiento PTAR	503,28					
TOTAL AFECTACIONES		19.875,64					
ÁREA NETA URBANIZABLE		45.378,04		69,54%			
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	ZV-1-UG-04	8.465,35	11.820,30	18,11%	11.745,66	18,00%
		ZV-2-UG-04	3.354,95				
	Equipam.	EQ-UG-04	1.958,65		0,00%	1.957,61	3,00%
	Vías Locales	Carrera 104	337,19	3.129,90			
		Carrera 107	1.028,52				
		Calle 60B	1.764,19				
ÁREA DESARROLLABLE	Manzana 1 - UG4		28.469,19		43,63%		
VÍAS LOCALES A COMPENSAR	Carrera 108		1.475,60		2,26%		
ÁREA ÚTIL	Manzana 1 - UG4 (parte VIS)		26.993,59		41,37%		

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

ZONAS VERDES	Cesión y adecuación de m2 correspondientes al 18% del Obligación: m2 (18%) Localización: ZV-1-UG-03	
EQUIPAMIENTOS	Cesión de suelo para la localización de equipamientos con m2 correspondientes al 3% del área bruta. (3%) Localización: EQ-UG-04	
SISTEMA VIAL	Carrera 109	Cesión y construcción del área afe el eje de la Calle 60B y el límite planificación del Plan Parcial, en calle 61, con un área de 4.140,17 m
Calle 61		Cesión y construcción del área afe el limite oriental de la Unidad de hasta el costado norte de la calle un área de 12.693,74 m2.
Vías locales		Cesión y construcción de las v señaladas en la Tabla 5, artículo presente decreto
Cicloinfraestructura		Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en artículo 17 del presente decreto

SERVICIOS PÚBLICOS

ACUEDUCTO	Participación en la cuota parte correspondiente, para la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso, incluyendo estación de bombeo y redes de impulsión.
Construcción de la totalidad de las redes secundarias de acueducto que se encuentren en el ámbito de la Unidad de Gestión.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la cuota parte correspondiente, para la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso.
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión.	
Participación a través del Ente Gestor para la construcción de las zonas de regulación localizadas en la Unidad de Gestión UG3, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del plan parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la cuota parte correspondiente, para la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso. La Presente Unidad hace parte del Sector 3 definido por EMCALI para la prestación del servicio, el cual requiere la construcción de Colectores Sanitarios y su entrega al Colector Sanitario proyectado por la Carrera 61 hasta su entrega a la PTAR o EBAR sur, conforme al plan aprobado.
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión.	
ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión eléctrica, alumbrado público y demás obras necesarias para interconectar usuarios a la red de servicios públicos, es responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, en cumplimiento de lo establecido en el plan de desarrollo.

	Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIIE) Reglamento Técnico de iluminación y alumbrado público (RTIILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas y entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad por parte de los servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y reparación dentro de sus programas locales de prestación de servicios.
La instalación de redes de servicios públicos de energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea.	
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual debe ser aprobado y firmado por un ingeniero electrónico de telecomunicaciones, electricista y/o eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento para Redes de Telecomunicaciones, expedido mediante la Resolución CFE 1001 de 2018. Se debe disponer de canalización con capacidad suficiente para el soterramiento de las redes.
GAS	Construcción de la red de gas natural estará a cargo de la prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias de manejo ambiental del plan de manejo ambiental del plan parcial.
Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal otorgados por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca -CVC.	
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	Corresponde la destinación de 5.398,72 m2 en la manzana para el desarrollo de proyectos VIS.

PARÁGRAFO 1. Las obligaciones relativas al reparto de cargas y beneficios que le corresponden a cada Unidad de Gestión para la configuración del urbanismo, se deben garantizar por parte de los titulares del derecho de los inmuebles, a través del Ente Gestor que para este fin se constituya. En todo caso, serán exigibles a los titulares de las licencias de urbanización otorgadas en las Unidades de Gestión.

PARÁGRAFO 2. Las cargas físicas que le corresponden a cada Unidad de Gestión para la configuración del urbanismo, se deben garantizar independiente de los aprovechamientos asignados.

PARÁGRAFO 3. Las cargas físicas al interior de cada una de las Unidades de Gestión se entenderán como tales cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador, se haya realizado la escrituración y el acta de recibo material de las áreas de cesión por la Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios o los organismos competentes, los cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de las respectivas empresas prestadoras.

PARÁGRAFO 4. Los presupuestos de costos presentados en el Documento Técnico Soporte son indicativos y deberán ser precisados entre el Ente Gestor y los titulares del derecho de dominio al momento de la ejecución de las obras de urbanismo correspondientes a las Unidades de Gestión, garantizando el cumplimiento de las obras de urbanismo correspondientes.



ARTÍCULO 37. CONDICIONES GENERALES Y PREVIAS PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE URBANIZACIÓN
Previo a la expedición de las licencias a las que haya lugar, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Toda vez que el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios considerado por este plan parcial, se adopta su esquema de gestión a través de un Ente Gestor, el cual será el encargado de ejecutar el total de las obras de urbanismo correspondientes.

urbanísticas del plan parcial, será condición obligatoria para la expedición de las correspondientes licencias urbanísticas de todas las unidades de gestión o actuación urbanística, presentar el paz y salvo expedido por el Gestor que para tal efecto se constituya por parte de los interesados, con el propósito de asegurar la ejecución completa de todas las obligaciones urbanísticas del plan parcial.

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

- Para la obtención de los permisos ambientales de los que trata el punto anterior, previo al licenciamiento deberá elaborar un estudio de modelo de flujo hidrológico del acuífero, a través de la construcción de repiezómetros dentro del ámbito de planificación del plan parcial, con el propósito de definir el sistema de aguas subterráneas en época de invierno y la evaluación de la vulnerabilidad intrínseca del acuífero a la contaminación.

- Cada Unidad de Gestión o Unidad de Actuación Urbanística, deberá contar con una única licencia de proyecto urbanístico general que cubra todos los predios que hagan parte de dicha área de planificación.

- Cuando un predio forme parte de dos o más unidades de gestión o unidades de actuación urbanística, adelantar el correspondiente proceso de subdivisión predial, para que éste participe en la parte que corresponda a cada unidad de gestión o unidad de actuación urbanística.

- Al momento de la expedición de licencias urbanísticas se deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Movilidad respecto del Diseño geométrico, cuando corresponda, y el Diseño de Demarcación y Señalización resulten del trazado vial que conforman el presente Plan Parcial, para cada unidad de gestión o unidad urbanística, según corresponda.

- Al momento de la expedición de licencias urbanísticas, deberá incorporar los requerimientos que el Sistema de Transporte Masivo determine en cuanto a bahías y paradas, mediante solicitud de concepto previo de Metrocali S.A., o la que haga sus veces.

- Será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización, contar con la disponibilidad inmediata para la prestación de los servicios públicos domiciliarios, según lo dispuesto en el Decreto No. 0710-0667 del 30 de mayo de 2015, así como la Resolución 0462 del 13 de julio de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Urbanismo y Territorio.

- En ningún caso, en etapa de licenciamiento o aprobación de un proyecto urbanístico general, se podrán modificar las dimensiones, configuración y localización de las cesiones obligatorias derivadas y contenidas en el presente Capítulo; especialmente las disposiciones contenidas en el artículo 36 del presente decreto.

- Para el desarrollo de cualquier proceso de urbanización o construcción arquitectónica derivada del presente Decreto, se deberá dar cumplimiento a todo lo contenido en la Resolución 0100 No. 0710-0667 del 30 de mayo de 2015 "Por la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del proyecto "Plan Parcial Guayabal" en el área de expansión urbana del municipio de Santiago de Cali, y se toman otras determinaciones", así como lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en lo concerniente a licencias urbanísticas.

PARÁGRAFO. En todo caso, las condiciones aquí enunciadas, no eximen del cumplimiento de todas las disposiciones y requerimientos normativos para el licenciamiento.

CAPÍTULO IV.

MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN



ARTÍCULO 38. ESQUEMA BÁSICO. En cumplimiento del artículo 395 del Acuerdo Municipal 0069 de 2000, en el trámite de estudio y viabilidad del presente plan parcial se proyectaron todas las vías, paramentos generales de estructura urbana y determinantes para la localización de las zonas de cesión necesarias por el proyecto, motivo por el cual, la cartografía adoptada en este Decreto constituye el Esquema Básico que servirá para el trámite de obtención de las licencias urbanísticas correspondientes.

ARTÍCULO 39. ESQUEMA BÁSICO DE IMPLANTACIÓN. Conforme al artículo 252 del Acuerdo Municipal 0069 de 2000, las actividades que se pretendan desarrollar en el presente Plan Parcial que sean calificadas como de impacto mayor, deberán tramitar el respectivo Esquema Básico de Implantación o el instrumento que lo sustituya, previo a la expedición de la respectiva licencia urbanística.

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

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



ARTÍCULO 40. GESTIÓN ASOCIADA. El presente plan parcial define todos los elementos estructurales del territorio y contiene el conjunto de decisiones urbanas y normativas para toda su área de planificación. Las actuaciones urbanísticas contempladas para el desarrollo y ejecución del presente plan parcial se realizarán en Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, según el caso, en los términos previstos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones, para lo cual se podrán constituir operadores u operadores privados, entidades gestoras o encargos fiduciarios de acuerdo con el marco legal correspondiente. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, al cumplir las condiciones de su artículo 2.2.4.1.6.1.2, las Unidades de Actuación urbanística pueden convertirse en Unidad de Gestión, pudiendo así tramitar directamente la expedición de las licencias de urbanismo o proyecto urbanístico general.

PARÁGRAFO. El presente plan parcial consideró cuatro (4) Unidades de Actuación Urbanísticas o Unidades de Gestión, las cuales no fueron concebidas de forma autónoma, por lo tanto, para su gestión, ejecución e implementación, se definió como instrumentos la integración inmobiliaria y el reajuste de tierras, que se desarrollarán mediante la conformación de un Ente Gestor, el cual deberá ejecutar la totalidad de las obligaciones urbanísticas del plan parcial a partir de la concurrencia de todos los predios que conforman las Unidades de Gestión, a través del reparto por puntos definido en la formulación del plan parcial y de conformidad con lo indicado en el artículo 36 del presente decreto.



ARTÍCULO 41. UNIDADES DE GESTIÓN. Para el desarrollo de las Unidades de Gestión se deberá obtener la respectiva licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único Proyecto Urbanístico

cual deberá ser tramitado por los interesados para la totalidad del área de cada una de las Unidades de urbanización, 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 disposiciones contenidas en el presente decreto y demás disposiciones que regulan la materia.

PARÁGRAFO. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015, se podrá contar con un único Proyecto Urbanístico General que refleje el desarrollo progresivo del proceso de urbanización, para lo cual se definirá la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. En cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el numeral 3.2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, sobre la prestación de servicios públicos domiciliarios, accesos, y las obligaciones urbanísticas correspondientes. Cuando las licencias se desarrollen por etapas de las obligaciones urbanísticas se llevará a cabo por cada etapa.



ARTÍCULO 42. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. Será responsabilidad de la Administración Municipal ejecutar las obras del sistema vial correspondientes a cargas generales comprendidas en el área del presente Plan Parcial, que según el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y lo dispuesto en el presente Decreto, no correspondan al urbanizador. En caso de obras en las cuales el urbanizador deba ceder el suelo para su adecuación, éste podrá realizar las cesiones anticipadas respectivas, a fin de que el Municipio pueda ejecutar obras de ciudad proyectadas.



ARTÍCULO 43. PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN PLUSVALÍA. Para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 411.020.0259 de mayo 06 de 2015 "Por el cual se compilan los Acuerdos 10321 de 2011, 0338 de 2012, 0339 de 2013, 0346 de 2013, 0357 de 2013, 0380 de 2014, que conforman el Estatuto Tributario Municipal", el Acuerdo 0434 de 2017 "Por el cual se modifica parcialmente el estatuto tributario municipal y se dictan otras disposiciones", el Decreto 411.010.20.0306 de 2019 "Por el cual se efectúa la 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 plusvalía para el cálculo del efecto, si a ello hubiere lugar.

CAPÍTULO V.

DISPOSICIONES FINALES



ARTÍCULO 44. SUELOS PARA LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Los suelos destinados a obras de regulación pluvial en el presente plan parcial, hacen parte de las cargas urbanísticas para los servicios públicos. Una vez consolidadas las obras del sistema pluvial del área de expansión, los interesados podrán solicitar concepto a la empresa prestadora de servicios sobre su permanencia. En caso de que la empresa de servicios determine que dichas infraestructuras no son necesarias para el funcionamiento y operación del sistema pluvial del área de expansión, los interesados podrán solicitar la modificación del plan parcial para evaluar la posibilidad de incorporar estas áreas al desarrollo de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO. La modificación de la que trata el presente artículo, se deberá llevar a cabo en los términos previstos en el artículo [48](#) del presente decreto, el cual será objeto de concertación ambiental.



ARTÍCULO 45. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. En desarrollo de las funciones otorgadas en la Ley 388 de 1997, corresponde al Departamento Administrativo de Planeación hacer el seguimiento a la ejecución del Plan Parcial y de lo dispuesto en el presente Decreto.



ARTÍCULO 46. PLAZO DE EJECUCIÓN. De conformidad con el escenario considerado en la simulación urbano-financiera, el presente Plan Parcial tendrá una vigencia de quince (15) años contados a partir de la publicación del presente Decreto. PARÁGRAFO. En caso de que se requiera ampliación del plazo de vigencia, ésta podrá llevarse a cabo únicamente a través de un ajuste de plan parcial, el cual deberá solicitarse por lo menos treinta (30) días calendario previo a su vencimiento, y deberá estar debidamente motivado técnica, normativamente y financieramente, para lo cual surtirá el trámite ordinario del que trata el artículo 47 del presente decreto con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen.



ARTÍCULO 47. AJUSTE DEL PLAN PARCIAL. De acuerdo con lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997; reglamentado por el Decreto Nacional 1077 de 2015, los ajustes al presente plan parcial deberán seguir el mismo trámite establecido para su formulación y adopción, y se efectuarán teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.



ARTÍCULO 48. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 (POT) y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen, además de lo establecido en la Ley 388 de 1997 y los decretos que regulan la formulación y adopción de los planes parciales.



ARTÍCULO 49. INTERPRETACIÓN NORMATIVA. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal ejercer la facultad de interpretación en los casos de ausencia normativa o contradicción que surjan de la aplicación del presente Decreto, en concordancia con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.



ARTÍCULO 50. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los 30 días del mes de DIC de 2019

MAURICE ARMITAGE CADAVID

Alcalde de Santiago de Cali

ELENA LONDOÑO GÓMEZ

Directora Departamento Administrativo de Planeación



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de CALI

n.d.

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

